

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

T A G E S O R D N U N G

1. Bauantrag E-2022-54
Neubau eines Gär- und Lagertankgebäudes auf dem Grundstück Weihenstephaner Berg, Flst. 1 Gemarkung Vötting
2. Bauantrag E-2022-119
Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Cafe auf dem Grundstück General-von-Nagel-Straße 9, Flst. 423 Gemarkung Freising
3. Vorbescheidsantrag V-2022-14
Neubau eines Wohnhauses mit Appartements für Studenten auf dem Grundstück Vöttinger Straße 22, Flst. 1655 Gemarkung Freising
4. Vorbescheidsantrag V-2022-76
Neubau einer Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Am Sportplatz 2 und 6, Flst. 62/1, 62/3, 62/7 Gemarkung Attaching
5. Bebauungsplan Nr. 162 „Neustifter Feld“
- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum
Änderung des Bebauungsplans Nr.88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ und Nr. 88a „Briefzentrum Freising“
- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss
7. 41. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Freising Süd/Hallbergmoos Nord“
- Änderungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“, 2. Änderung
Öffentlicher Grünzug zwischen Bebauung Carl-Dettenhofer-Straße und Steinparkschule
- Vorstellung der Planung
- Projektbeschluss
9. Geh- und Radweganbindung Mitterfeld zwischen Lise-Meitner-Straße und Egilberstraße
- Vorstellung der Planung und Bericht zum derzeitigen Sachstand
- Projektbeschluss

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

10. Neugestaltung der Innenstadt Freising
Barrierefreiheit
- Beschluss
11. Förderung REACT-EU
Erweiterung des Maßnahmenbündels um die Maßnahme D 5 Begrünung der
Innenstadt
- Beschluss

TOP 1 Bauantrag E-2022-54
Neubau eines Gär- und Lagertankgebäudes auf dem Grundstück
Weihenstephaner Berg, Flst. 1 Gemarkung Vötting
Anwesend: 13

Die Antragstellerin beantragte am 23.02.2022 die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Gär- und Lagertankgebäudes auf dem o. g. Grundstück, welches östlich an das bestehende Brauereigebäude (Weihenstephaner Berg 21) angebaut werden soll.

Der geplante Anbau hat eine Länge von 29,29 m. Die Tiefe des Gebäudes einschließlich Vordach beträgt zwischen 26 m und 28,56 m. Das eigentliche Gebäude mit Flachdach ist eingeschossig mit einer Wandhöhe von 6,67 m. Aus dem Gebäudedach heraus ragen die 26 Gär- und Lagertanks mit einer Höhe von bis zu 16,60 m nach oben. Auf den Tank wird noch ein Wartungssteg mit Geländer montiert. Dadurch ergibt sich für die bauliche Anlage eine Gesamthöhe von 17,90 m.

Bauplanungsrecht:

Nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising (FNP) liegt das Vorhabensgrundstück innerhalb des Sondergebiets für Forschung und Lehre. Innerhalb dieser Sondergebietsfläche befinden sich auch die Gebäude der Brauerei.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das Vorhaben liegt innerhalb eines unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das geplante Bauwerk ist bauplanungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung (Gewerbe), der Bauweise (geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ist es bauplanungsrechtlich zulässig. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch die Gebäude der Brauerei Weihenstephan, der TU München und der Hochschule Weihenstephan. Durch den Anbau an den Bestand entstehen große Gebäudelängen und -breiten, Grund- und Ansichtsflächen, die die Dimensionen der prägenden Bebauung übersteigen. Dem Gebäude mit den Tanks kommt jedoch eine gewisse Sonderstellung zu. Als Produktionsstätte hat es zwangsläufig eine erforderliche Größe, die über die Größe üblicher Bebauung hinausgeht. Sogenannte städtebauliche Spannungen durch den Neubau sind nicht zu erwarten, da die bauliche Entwicklung an dieser Stelle damit abgeschlossen ist.

Das Vorhaben wurde unter Rücksichtnahme auf die Silhouette des Weihenstephaner Bergs geplant. Eine entsprechende Animation wurde den Antragsunterlagen beigelegt. Bereits jetzt wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Lagerfläche für Leergut genutzt. Diese wird nach Süden von einer massiven Stützwand abgegrenzt, welche zugleich den Höhengsprung der oberen Brauereidurchfahrt zur unteren Be-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

triebsumfahrt begrenzt. Die Leergutabstellfläche ist wegen ihrer gegenüber den übrigen Grundstücken sehr tiefliegenden Grundfläche am besten geeignet. An jedem anderen Standort läge eine höhere Ausgangs-Höhenkote vor, was noch massivere Auswirkungen auf die Silhouette des Weihestephaner Berges hätte. Das Bauwerk wird als Flachbau mit einer Gebäudehöhe von ca. 6,70 m ausgeführt. Die Tanks sind mit Zwischenabstand auf das Gebäude aufgesetzt, so dass sie nicht als geschlossene Gebäudefront, sondern als durchbrochene technische Gebilde vor dem bestehenden Hintergrund wahrgenommen werden. Mit der gewählten Gesamthöhe der Anlage wird die Dachkante des benachbarten alten Flaschenkellergebäudes fortgesetzt. Eine Verschlechterung des Ortsbildes gegenüber der vorhandenen Situation durch den Neubau ist nicht zu erwarten.

Auch wurden umfangreiche Untersuchungen zu möglichen Alternativstandorten angestrengt. Durch die Verlegung der Brauereilogistik in die Clemensänger steht als letzte verfügbare Freifläche der Leergut-Abstellplatz zur Verfügung. Durch die technische Abhängigkeit für die Anbindung zur Bierfiltration und zu den Abfüllanlagen besteht räumlich nur noch diese Möglichkeit. Alle anderen Standorte wurden bereits ausgeschöpft.

Grünordnung:

Auf dem Baugrundstück befinden sich 13 Bäume, welche nach der Stadtgrünverordnung der Stadt Freising (StadtgrünVO) geschützt sind.

Der Fällung von fünf im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Bäumen, davon vier mit Schutzstatus nach StadtgrünVO, hat das zuständige Fachamt der Stadt Freising zugestimmt.

Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind jedoch nicht ausreichend, um einen ökologischen Ausgleich sicherzustellen. Zudem erfüllen die vorgesehenen Schutzmaßnahmen nicht die hierfür maßgebliche DIN 18920; hiernach sind die zu erhaltenden

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Bäume mit einem ortsfesten Schutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m und einem seitlichen Kronenabstand von 1,5 m zu schützen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden Träger öffentlicher Belange angehört:

Das Landratsamt Freising, Untere Immissionsschutzbehörde hat dem Vorhaben mit Schreiben vom 20.05.2022 unter Auflagen zugestimmt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat dem Vorhaben am 18.05.2022 unter Auflagen zugestimmt. Insbesondere soll für die aufragenden Tanks eine zurückhaltende Farbgebung gewählt werden, die in der Fernsicht zwischen den Gebäudkörpern möglichst wenig auffällt. Grelle Farben oder metallisch glänzende Flächen sind zu vermeiden.

Beschluss-Nr. 244/30a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Auflagen des Landratsamts Freising, Untere Immissionsschutzbehörde, und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten.

Die Freiflächengestaltung und die Maßnahmen zum Baumschutz während der Bauausführung sind entsprechend den Vorgaben der Verwaltung zu überarbeiten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

TOP 2 Bauantrag E-2022-119
Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses
in ein Cafe auf dem Grundstück General-von-Nagel-Straße 9,
Flst 423 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung der erdgeschossigen Räume einer Tagesstätte für psychisch Kranke in ein Café (Foodsharing-Café) auf dem Grundstück General-von-Nagel-Str. 9, Fl.Nr. 423 Gemarkung Freising.

Gebäudebestand ist ein 3-geschossiges Gebäude mit Walmdach, das als Tagesstätte für psychisch Kranke genehmigt ist (Baubescheid vom 13.12.2000).

Antragsgegenständlich ist der Umbau und die Nutzungsänderung des erdgeschossigen Ess- und Aufenthaltsraumes in ein Café. Die Nutzfläche beträgt 42,50 m², die Nettogasträumfläche 34,20 m². Die Öffnungszeit ist mit 20 Stunden pro Woche an 4-5 Werktagen von 16:00 Uhr bis 20:00 Uhr beantragt. Die Zahl der Gastplätze beträgt 20 Sitzplätze. Neben einem Küchen- und Thekenbereich ist auch ein Gäste-WC innerhalb der Nutzungseinheit geplant. Ein Personal-WC befindet sich rückwärtigen Flurbereich.

Bauplanungsrecht

Allgemeines Städtebaurecht

Das Vorhaben liegt im Umgriff des einfachen Bebauungsplans Nr. 64 „Untere Hauptstraße, General-von-Nagel-Straße“, die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB. Regelungsinhalt der Festsetzungen des Bebauungsplans ist lediglich die Art der baulichen Nutzung, die ein ‚Besonderes Wohngebiet‘ festsetzt. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Zuge der Prüfung ist zu erörtern, ob das Vorhaben ausnahmsweise zulässig erichtet werden kann. Im Bebauungsplan ist die Ausnahmeregelung über den Hinweis

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt. Dabei genießen nur die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans zulässigerweise errichteten Schank- und Speisewirtschaften Bestandsschutz, die auch durch Plan hinweislich dargestellt sind. Das Vorhaben befindet sich nicht in einer dieser Gastraumflächen, die Nutzung Gaststätte/Café, bzw. Schank- und Speisewirtschaft unterliegt nicht der Ausnahmeregelung des Bebauungsplans und ist ausnahmsweise nicht zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 64 wurden in vergangener Zeit verschiedene Ausnahmen für die Nutzungsänderung von Läden- und Gewerbeflächen in Schank- und Speisewirtschaften auch außerhalb dieser Gastraumflächen erteilt.

Das Zurückweisen des Vorhabens zur Teilumnutzung des Erdgeschosses in Gastronomie durch die anzuwendende Ausnahmeregelung des Bebauungsplans ist durch geschaffene Tatsachen nicht mehr begründbar. Die Rechtsnatur einer Satzung ist die städtebauliche Ordnung durch ihre Festsetzungen, die auch bei geschaffenen Tatsachen die dieser Ordnung entgegenstehen, weiterhin gültig bleiben. Das Vorhaben kann nunmehr über eine antragsgegenständliche Befreiung bauplanungsrechtlich zulässig sein.

besonderes Städtebaurecht

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet II Altstadt Freising, die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Genehmigungspflicht ist nebst der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB zu betrachten.

Die aufgrund der Sanierungssatzung fortgeschriebenen Sanierungsziele werden durch Schaffung einer erdgeschossigen öffentlichen Nutzung im Sinne einer Aufwertung des öffentlichen Straßenraums erfüllt. Durch Stellungnahme des Stadtplanungsamts wird erklärt, dass das Vorhaben im Einklang mit der Sanierungssatzung steht.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB für die Art der baulichen Nutzung Gastronomie sind gegeben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

BauordnungsrechtPKW-Stellplatzbedarfsberechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 5.1 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 3,42 Stellplätzen aus.

Gaststätte/ Café	34,20 m ² NGF	1 Stpl./10 m ²
Zahl der erforderlichen Stellplätze:	3,42	

Der durch die Änderung zu erbringende Mehrbedarf an Stellplätzen beträgt unter Berücksichtigung des Altbestandes an Stellplätzen 1,99 Stellplätze (Altbestand: 1,43 fiktive Stellplätze).

Der Stellplatzmehrbedarf kann weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden und wird unter Bezugnahme auf das konkrete Nutzungskonzept (Foodsharing-Café) und die Trägerschaft durch einen gemeinnützigen Verein zur Bezuschussung in Höhe von 100 v.H. beantragt. Somit wird um Erlass zur Ablöse von 1,99 Stellplätzen gebeten.

Nach § 6 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung fördert die Stadt Freising im modifizierten Ensemblebereich u.a. die Errichtung bzw. Erweiterung von gewerblichen Nutzungseinheiten, soweit es sich um nicht störende und quartiersgerechte Betriebe handelt, die im Erdgeschoss untergebracht sind, durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 50 v.H., der zu fordernden Stellplatzablöse. Die Entscheidung über die Förderung trifft der Bauausschuss. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind. In besonderen Fällen kann die Ablöse in voller Höhe für die Zeitdauer der geförderten Nutzung gestundet werden.

Generelle Voraussetzung für die Förderung ist, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Fahrradabstellplatzberechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste zur Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Freising (FAbS) einen Bedarf von 2,28 Fahrradabstellplätzen aus.

Gaststätte/ Café	34,20 m ² NGF	1 API./15 m ²
Zahl der erforderlichen Abstellplätze:	2,28	

Die notwendigen Abstellplätze können nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden. Vorliegend wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 FAbS von § 2 Abs. 3 FAbS, wonach Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind, beantragt. Die Abweichung wird mit der besonderen Bestandssituation begründet. Der einzig vorhandene Freiraum ist der Hinterhof, der der Nutzung durch die übrigen Bewohner vorbehalten ist und nur durch einen überlangen Hausgang zu erreichen ist. Zur Verfügung stehende Flächen im Erdgeschoss sind nicht vorhanden.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Freising -Immissionsschutzbehörde-

Dem Vorhaben wird unter Beachtung von Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung zugestimmt.

Denkmalschutz / Gestaltungssatzung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG geschützten Ensemblebau. Belange der Denkmalpflege und der Gestaltungssatzung werden nicht berührt.

Beschluss-Nr. 245/30a

Anwesend: 13 Für: 12 Gegen: 1 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Einer Genehmigung nach § 144 BauGB wird zugestimmt.

Eine Befreiung für die Nutzungsänderung von Räumen einer Anlage für soziale Zwecke in Gastronomie wird erteilt.

Die Ablöse von 1,99 Stellplätzen wird in voller Höhe für die Zeitdauer der geförderten Nutzung unter der Voraussetzung, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind, gestundet.

Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) von § 2 Abs. 3 FAbS wird für den nicht nachgewiesenen Mehrbedarf von 2,28 Fahrradabstellplätzen zugelassen.

Die Auflagen der Immissionsschutzbehörde sind zu beachten.

TOP 3 Vorbescheidsantrag V-2022-14
Neubau eines Wohnhauses mit Appartements für Studenten auf
dem Grundstück Vöttinger Straße 22, Flst. 1655 Gemarkung Frei-
sing
Anwesend: 13

Für das o. g. Vorhaben wurde, nachdem einem Vorgängerantrag (BV-Nummer V-2021-88, PBA-Behandlung am 16.06.2021)) nicht zugestimmt und der Bauherr durch die Stadt Freising beraten wurde, bei der Stadt Freising ein neuerlicher Vorbescheidsantrag eingereicht. Zum Antrag wurden folgende Fragen gestellt:

1. Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Studentenappartementhaus auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das geplante Vorhaben im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Außenabmessungen, der Höhenentwicklung sowie der Dachform auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

4. Ist die geplante Situierung des Baukörpers, der Stellplätze und deren Zufahrt, der Fahrradabstellflächen und der Zufahrt zur Tiefgarage bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Kann eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze durch das Anbieten eines Mobilitätskonzepts (Carsharing, Wallboxen für E-Cars und E-Bikes, Lastenräder zum Mieten usw.) in Aussicht gestellt werden?
6. Kann die Unterbringung eines Stellplatzes (B1) im Vorgartenbereich (innerhalb der 5m zur Grundstücksgrenze) durch einen Antrag auf Abweichung in Aussicht gestellt werden?
7. Kann eine Reduzierung der Spielplatzfläche um 50 % (ca. $1.168 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = \text{ca. } 23 \times 1,5 \text{ m}^2 = 35 \text{ m}^2$) in Aussicht gestellt werden?

Örtliche Situation:

Das Grundstück ist derzeit mit einem Geschäftsgebäude (E+1+D bzw. E+D) sowie einem eingeschossigen Werkstattgebäude mit Flachdach bebaut. Das Grundstück ist beinahe zu 100 % versiegelt. Auch der im Bereich des Grundstücks verlaufende Thalhauser Graben ist komplett überdeckt.

Planung:

Die Planung sieht die Errichtung eines weitgehend rechteckigen Baukörpers (3 Regelgeschosse, bis zu $16,7 \text{ m} \times 37,5 \text{ m}$ bei 9 m Wandhöhe) vor. Das Gebäude soll ein Flachdach erhalten. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll das Grundstück mit einer Tiefgarage mit 31 Stellplätzen unterbaut werden. Acht Stellplätze sollen als oberirdisch offene Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgarage ist von der Thalhauser Straße geplant.

Auf dem Grundstück sollen zusätzlich 28 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben erzeugt folgende bauplanungsrechtliche Kennzahlen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Grundstücksgröße:	1.511 m ²
Grundfläche Hauptanlagen:	606 m ²
Grundfläche Nebenanlagen:	584 m ²
	=====
Grundfläche Haupt- und Nebenanlagen:	1.190 m ²
GRZ Hauptanlagen:	0,4
GRZ Haupt- und Nebenanlagen:	0,79
Geschossfläche:	1.818 m ²
GFZ:	1,2

Die Planung geht im Vergleich zum Vorgängerantrag vor allem von einer verringerten Gebäudehöhe (nur drei statt vier Stockwerke) und von einem Entfall der Duplexstellplätze innerhalb der Außenanlagen aus; aufgrund der Verkleinerung des Gebäudes genügen hier offene Stellplätze. Zudem ist das Gebäude auch schmaler geworden.

Baurechtliche Würdigung:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Als für das Grundstück prägende Umgebungsbebauung ist das Quartier zwischen den Straßen Vöttinger Straße, Thalhauser Straße und Am Staudengarten abzulesen.

Die Bebauung entlang der Thalhauser Straße weist eine dichte Bebauung mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern auf, die eine relativ geringe Grundfläche haben. An der Vöttinger Straße gibt es Mehrfamilienhäuser, die in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugrundstücks relativ klein sind und stadtauswärts immer größer werden. Auch studentisches Wohnen ist neben kleineren gewerblichen Nutzungen vorhanden. Die vorzufindende Höhenentwicklung der Gebäude ist max. 3 Vollgeschosse.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Zu Frage 1:

Die Art der Nutzung studentisches Wohnen fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu Fragen 2 und 3:

Nach dem Maß der Nutzung ist die absolute Größe des Vorhabens (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) sowie das Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Bebauung zu betrachten.

Im Hinblick auf die städtebauliche Situation in der näheren Umgebung löst das Vorhaben, auch unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung (Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Thalhauser Fußweg 11, gegenüber dem Vorhabengrundstück), keine städtebaulichen Spannungen aus.

Das Verhältnis von Grundfläche zu Freifläche entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Höhe des geplanten Gebäudes fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die Dachform ist kein Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Prüfung.

Zu Frage 4:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Umstände ist die geplante Situierung des Baukörpers, der Stellplätze und deren Zufahrt, der Fahrradabstellflächen und der Zufahrt zur Tiefgarage aus Sicht der Verwaltung bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 5:

Mangels satzungsmäßiger Rechtsgrundlage besteht für die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze im Gegenzug zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts derzeit keine Rechtsgrundlage in der Stadt Freising.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Zu Frage 6:

Die Vorgärten innerhalb des Betrachtungsraums sind sehr divers aufgestellt. Ein Teil der Vorgärten beinhaltet hierbei bereits ein bis zwei Kfz-Stellplätze.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising sind Stellplätze innerhalb des Vorgartenbereichs (5m ab der Grundstücksgrenze) unzulässig. Ausnahmsweise können bis zu zwei Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden.

Der geplante Stellplatz hält zumindest einen Abstand von ca. 3 m zur Straße ein und wird durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt. Unter dieser Voraussetzung ist eine Abweichung vertretbar.

Zu Frage 7:

Mangels satzungsmäßiger Rechtsgrundlage besteht für die Reduzierung der erforderlichen Spielplatzfläche derzeit keine Rechtsgrundlage in der Stadt Freising.

Beschluss-Nr. 246/30a

Anwesend: 13 Für: 12 Gegen: 1 den Beschluss

Die gestellten Vorbescheidsfragen werden wie folgt beantwortet:

1. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Außenabmessungen in die nähere Umgebung ein.
4. Die geplante Situierung des Baukörpers, der Stellplätze und deren Zufahrt, der Fahrradabstellflächen und der Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Grundstück ist bauplanungsrechtlich zulässig unter der Maßgabe, dass versickerungsfähige Beläge verwendet werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

5. Eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze durch das Anbieten eines Mobilitätskonzepts (Carsharing, Wallboxen für E-Cars und E-Bikes, Lastenräder zum Mieten usw.) kann nicht in Aussicht gestellt werden.
6. Die Erteilung einer Abweichung von § 4 Abs. 2 Satz 1 der Stellplatz- und Garagensatzung zur Unterbringung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich kann unter der Maßgabe, dass versickerungsfähige Beläge verwendet werden, in Aussicht gestellt werden.
7. Eine Reduzierung der Spielplatzfläche um 50 % kann nicht in Aussicht gestellt werden.

TOP 4 Vorbescheidsantrag V-2022-76
Neubau einer Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten und Tiefgarage
auf dem Grundstück Am Sportplatz 2 und 6, Flst. 62/1, 62/3, 62/7
Gemarkung Attaching
Anwesend: 13

Beantragt wird ein Vorbescheid für den Neubau einer Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Am Sportplatz 2 und 6, Flst. 62/1, 62/3 und 62/7 Gemarkung Attaching. Mit dem Antrag wird keine konkrete Frage gestellt. Gegenstand der Anfrage ist somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im Antrag beschriebenen Vorhabens.

Bestandssituation

Die Vorhabensgrundstücke sind derzeit mit Wohnhäuser (Am Sportplatz 2 und 6) und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Die Grundfläche des Bestandes beträgt ca. 1180 m².

Bisherige Vorgänge (Am Sportplatz 2)

Antrag auf Vorbescheid vom 24.02.2010

Vorbescheid für den Abbruch der best. Wohn- und Nebengebäude und Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage (30 WE) Mit dem Antrag sollte die bauplanungsrechtliche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geklärt werden. Die gegenständliche Frage wurde mit Beschluss des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 27.04.2010 und nachfolgend mit Vorbescheid vom 06.05.2010 wie folgt beantwortet:

Die Errichtung der geplanten Wohnanlage auf Flst. 62/1 Gemarkung Attaching mit drei Gebäuden und einer Tiefgarage, wie in den Plänen dargestellt, ist hinsichtlich Art der baulichen Nutzung Wohnen und Maß der baulichen Nutzung, Grundfläche der Gebäude GR 1.098 m², Grundfläche Gebäude, Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt 2.367 m², Grundflächenzahl GRZ 0,60, Geschossflächenzahl GFZ 0,88, Zahl der Geschosse E+1+D, 3 Vollgeschosse, Wandhöhe WH 6,61 m und Firsthöhe FH 12,46 m bauplanungsrechtlich zulässig. Der Vorbescheid war bis zum 06.05.2015 gültig.

Antrag auf Vorbescheid vom 02.06.2016

Vorbescheid für den Abbruch der best. Wohn- und Nebengebäude und Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Der Antrag entspricht dem Vorbescheidsantrag vom 24.02.2010

Die gegenständlichen Fragen wurden mit Vorbescheid vom 01.09.2016 wie folgt beantwortet:

1. Die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Am Sportplatz 2, Flst. 62/1 Gemarkung Attaching ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Die geplante Wohnanlage ist nach dem Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich
 - a) der Grundfläche der Gebäude (Wohngebäude, Tiefgarage mit Tiefgaragenzufahrt) GR 2.367,73 m²,
 - b) der Geschossfläche GF 3.442,23 m²,
 - c) der Zahl der Vollgeschosse 3 (E+I+D),
 - d) der Wandhöhe 6,61 m,
 - e) der Firsthöhe 12,61 m

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

bauplanungsrechtlich zulässig.

Planung

Das Plankonzept sieht den Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden, vor. Alle Gebäude entwickeln sich 3-geschossig mit einer Höhenentwicklung von E+2, Flachdach.

Die Häuser 1-3 situieren sich in Nordwest-Südost-Richtung mit einem Abstand von ca. 5 m bis 6,60 m zur Straße Am Sportplatz (jeweils Haustyp A). Haus 4 situiert sich im rückwärtigen, nordwestlichen Grundstücksbereich und verläuft in Nord-Süd-Richtung (ebenfalls Haustyp A). Die Gebäude des Haustyps A mit jeweils 10 Wohneinheiten messen je 25,49 m x 12,24 m, die Grundfläche beträgt 312,00 m². Die Wandhöhe des 2-geschossigen Gebäudebereichs beträgt 6,05 m, die Höhe des 3-geschossigen Bereichs 8,90 m. Das dritte Geschoss setzt sich nach Südwesten um ca. 2,20 m von der Gebäudeaußenkante zurück. Die Geschossfläche beträgt je Gebäude ca. 880 m².

Das Haus 5 (Haustyp 5) situiert sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude mit 16 Wohneinheiten misst 36,99 m x 12,24 m, die Grundfläche beträgt 452,76 m². Die Höhenentwicklung entspricht dem Haustyp A. Die Geschossfläche beträgt 1.277,26 m².

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze wird das Grundstück durch eine Tiefgarage unterbaut, die an der östlichen Grundstücksgrenze von der Hallbergmooser Straße erschlossen wird. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO

Haus 1-5	1.700,76 m ²
Terrassen (Anteil nicht unterbaut)	<u>129,00 m²</u>
	1.829,76 m ²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO

Tiefgarage (Anteil nicht überbaut)	1.515,23 m ²
Unterirdische Anlagen (Verbindungsgang)	<u>15,00 m²</u>
	1.755,98 m ²
 Gesamt	 3.585,74 m ²

Geschossflächen

Haustyp A	EG	312,00 m ²
Haus 1-4	OG	312,00 m ²
	DG	<u>256,17 m²</u>
		880,17 m ²
 Haustyp B	EG	 452,76 m ²
Haus 5	OG	452,76 m ²
	DG	<u>371,75 m²</u>
		1.277,26 m ²

Geschossfläche gesamt: 4 x 880,17 m² + 1.277,26 m²: 4.797,94 m²

Bauplanungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist das Grundstück als Mischgebiet mit zu erhaltenden Gehölzen, Sträuchern und Hecken dargestellt. Das Vorhaben liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs Zone B des Münchner Flughafens.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens bemisst sich nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Die Art der baulichen Nutzung für Wohnen ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Das Baugrundstück wird vorwiegend durch die Wohnbebauung Am Sportplatz 6-16 und Hallbergmooser Straße 10-14 und 9a – 13 sowie durch den Bestand Am Sportplatz 2 geprägt, überwiegend eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von E+D teils E+1+D, sowie landwirtschaftlicher Gebäudebestand. Die bestehenden Baukörper haben eine Breite von ca. 10 m bis 14 m sowie eine Länge von ca. 10 m bis 20 m, der landwirtschaftliche Bestand, der sich absolut als größtes Referenzobjekt darstellt, eine Breite von ca. 10 m bis 12 m sowie eine Länge von 28 m bis 34 m. Das geplante Haus 5 mit einer Abmessung von 12,24 m x 36,99 m, Grundfläche 452,76 m² und Geschossfläche 1.277,26 m² fügt sich damit in Bezug auf die absoluten Größen nicht in die maßgebende nähere Umgebung ein. Auch insgesamt übertrifft das gesamte Bauvolumen auf dem Grundstück das in der Umgebung Vorhandene. Des Weiteren wird die in der Umgebung maßgebliche Wandhöhe überschritten. Entscheidend sind auch hier die jeweils örtlichen Gegebenheiten. Vorherrschend sind in der ausschließlichen Satteldachbebauung Traufhöhen von ca. 6 bis 7 m und Firsthöhen von 10 bis 12 m. Die Wandhöhe des gegenständlichen Vorhabens von 8,90 m bleibt zwar hinter den absoluten Höhen zurück tritt aber aufgrund der durchgehenden dreigeschossigen Wand massiv in Erscheinung und ist deshalb zu berücksichtigen. Sie überschreitet die Wandhöhen der Satteldachgebäude deutlich und fügt sich deshalb nicht in die Umgebung ein. Darüber hinaus ist das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Bauvorhaben überschreitet die straßenseitige Bauflucht zur Straße Am Sportplatz. Der Abstand der Häuser zur Straße beträgt jeweils ca. 7 bis 14 m. Diese vordere, faktische Baugrenze wird durch das Vorhaben in einer Tiefe von bis zu 2 m deutlich überschritten. Das Vorhaben stellt einen Präzedenzfall im Straßenverlauf dar. Auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, welche durch bauliche Anlagen, Zufahrten und Stellplätze

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

überbaut werden soll, im Verhältnis zu verbleibenden Freifläche fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht ein. Es ergibt sich durch das Vorhaben ein Missverhältnis der überbauten Fläche im Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Bei Betrachtung des Luftbildes und Lageplanes ist bereits erkennbar, dass das geplante Gebäude die vorhandene Grundstücksfläche stark beansprucht bei einer Grundstücksgröße von 5.263,00 m² und versiegelten Grundflächen von insgesamt 3585,74 m². Dies spiegelt sich auch in der GRZ des Grundstückes wider, die mit 0,68 deutlich über der der Nachbargrundstücke liegt, genauso in der GFZ von 0,91 im Vergleich zu weniger als 0,5. In den Blick zu nehmen ist hier auch, dass notwendige oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen wie Fahrrad- und Müllhäuschen etc. bei der Planung derzeit noch gar nicht berücksichtigt sind. Das Missverhältnis zeigt sich auch darin, dass die nach § 6 StadtgrünVO notwendigen Ersatzpflanzungen aufgrund der hohen geplanten Dichte absehbar nicht auf dem Grundstück selbst untergebracht werden können. Ebenso ist die in der Freifläche vorgesehene Spielfläche von 100 m² zu gering.

Aufgrund der weiteren massiven baulichen Verdichtung würde das Vorhaben zu einer unerwünschten Vorbildwirkung führen sowie damit verbunden, bodenrechtliche Spannungen in der Umgebung erzeugen. Ein Einfügen in das Gesamtbild der dörflichen Struktur würde durch das geplante Vorhaben und dessen Wirkung auf die Nachbargrundstücke gestört.

Beschluss-Nr. 247/30a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der Vorbescheidsantrag wird wie nachfolgt beantwortet:

1. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Ausdehnung, Grundfläche, Geschossfläche, Wandhöhe der baulichen Anlage und Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche) bauplanungsrechtlich unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

3. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (straßenseitige Bauflucht) bauplanungsrechtlich unzulässig.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 162 „Neustifter Feld“
- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Anwesend: 13

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 28.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Neustifter Feld“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Von einer Umweltprüfung kann in diesem Verfahren abgesehen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Das Neustifter Feld befindet sich im historisch gewachsenen Stadtteil Neustift im Nordosten von Freising und wird von der Hochackerstraße im Norden, der Heinbogenstraße im Osten und der Hermannstraße im Süden eingeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Neustift 534/7, 535, 539, 539/44, 555, 560 sowie 1387 der Gemarkung Freising.

Bislang wurde das Feld zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt und liegt seit einiger Zeit brach.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Feld für den Zweck der Wohnraumschaffung nachhaltig zu entwickeln. Dabei soll auch den Themen Verkehr und Verkehrssicherheit sowie Energie und Klimaschutz ein besonderes Augenmerk zukommen.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Ziele und Zwecke der Planungen formuliert:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Für das Neustifter Feld sollen 30 % der erstellten Wohnungen als EOF-Wohnungen gemäß dem kooperativen Baulandmodell der Stadt Freising erstellt werden
- Beim Bau der Wohnungen sowie der zugehörigen Freiflächen ist auf eine klimaschonende Bauweise zu achten.
- Auf dem bislang privaten Grundstück sollen öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Eine öffentliche fußläufige Durchwegung sowie die Anbindung des Gebiets an das Radwegenetz der Stadt Freising ist dabei ebenso wichtig.
- Die Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen (Hochackerstraßen, Heimbogenstraße, Hermannstraße) soll v. a. hinsichtlich der Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.
- Schaffen einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung, um den Bedarf für das neue Quartier sowie die bereits ansässigen Familien zu decken.

Bisherige Bürgerbeteiligung und -information:

- Mai/Juni 2021: Bereits vor dem Aufstellungsbeschluss wurden die Bürger mit Informations-Tafeln auf dem Neustifter Feld über die Planungsabsichten der Stadt informiert.
 Zusätzlich Information auf der Internetseite der Stadt Freising, in Presse und Sozialen Medien
- Juli 2021: Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 28.07.2021
- Oktober 2021: Veröffentlichung der Informationsbroschüre, Versand an die betroffenen Bürger und Anwohner
- November 2021: Vorstellung des Planungskonzepts im Gestaltungsbeirat am 15.11.2021
- Nov/Dez 2021: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegung und Veröffentlichung des Rahmenplanes zur Einsichtnahme im Technischen Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt Freising

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Mai 2022: Bürgerinformationsveranstaltung, Luitpoldhalle Freising

Planungsgrundlagen:

Die angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist verankert in Art. 106 der Bayerischen Verfassung (BV). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum steht die Gemeinde dabei vor besonderen Herausforderungen. So sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 wurden gesamtstädtische Entwicklungsziele formuliert. In Hinblick auf die Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Neustifter Feld sind daraus folgende Ziele abzuleiten:

- Bereitstellung eines differenzierten Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten und Preissegmente
- Verdichtete (kompakte und urbane) Bauformen sollen angestrebt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen (ordnungsrechtlich, baurechtlich) soll quartiersfremder Verkehr herausgehalten werden.
- In bestehenden und künftigen Quartieren sollen größere Grün- und Freiflächen geschaffen und klimagerecht optimiert werden.
- Dächer und Fassaden sollen soweit möglich begrünt werden. Das beschlossene Klimaschutzkonzept ist konsequent umzusetzen
- Energiekonzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Gute Anbindung an ÖPNV-Haltestellen ermöglichen
- Umsetzung eines Fuß- und Radwegenetzes, dass eine lückenlos sichere Verbindung zwischen wichtigen Quellen und Zielen bereitstellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (1998) stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als Wohnbaufläche dar. In Nord-Süd-Richtung wird der Geltungsbereich von einer öffentlichen Grünfläche durchzogen, die sich in der Mitte zu einem Spielplatz aufweitet. Des Weiteren ist eine Fuß-/Radwegverbindung dargestellt, die dem Straßenverlauf der Hermannstraße folgt und entlang des öffentlichen Grünzugs weiter in Richtung Süden durch den Reiheweg verläuft. Die künftige Nutzung der Flächen entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aus der geplanten Wohnnutzung ergibt sich allerdings ein Bedarf einer Kinderbetreuungseinrichtung, für die eine Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden muss. Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Städtebauliches Konzept:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Durch den Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte vermieden.

Die Ordnung des neuen Wohnquartiers auf dem Neustifter Feld soll ein identitätsstiftendes bauliches Ensemble ermöglichen. Dieses orientiert sich an der starken Topografie und nutzt die Hanglage nach Süden aus, um eine große Anzahl optimal belichteter Wohnungen anbieten zu können. Zugleich fasst die Bebauung den Raum einer öffentlich zugänglichen Quartiersmitte, die über Wege auch aus den benachbarten Bestandsquartieren intensiv verknüpft ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Die geplanten Wohnhäuser sind zeilenförmig angeordnet und folgen einer einheitlichen orthogonalen Ausrichtung. Zugleich folgen sie in sanfter Terrassierung dem natürlichen Geländeverlauf und ermöglichen hervorragend nutzbare Garten- und Terrassenbereiche.

Die Baukörperlängen variieren zwischen 18 m und 35 m Länge und haben eine Tiefe von bis zu 12,50 m. Zur Quartiersmitte als zentralem Freiraum hin sind die Baukörper kompakter als Punkthäuser ausgebildet. Die kürzere Gebäudelänge ermöglicht hier eine größere Tiefe, die auf 14,25 m begrenzt wird. Die Begrenzung der Baukörperlängen und der leichte räumliche Versatz sichern die notwendige Belichtung und Belüftung. Zugleich greift die kompakte Struktur würfelförmiger Häuser die vorhandene Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft auf und ist ein geeignetes Mittel, auch in bewegter Topografie städtebauliche Dichte ohne dominierende Großformen zu erzeugen.

Die nähere Umgebung des Gebiets setzt sich aus - auch untereinander sehr verschieden ausgeprägten - Wohnquartieren zusammen, die zu einem Zeitpunkt entstanden sind, wo der Wohnungsdruck allgemein geringer war und das Bewusstsein für die gebotene Sparsamkeit mit Bodenverbrauch noch nicht so ausgeprägt war. Künftig soll innerhalb des gesamtstädtischen Wohnungsmix der Geschosswohnungsbau gestärkt werden, da er in seiner Kompaktheit bessere Antworten sowohl auf soziale als auch im weitesten Sinne klimabezogene Fragen geben kann.

Durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen, der Geschossfläche, der Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Obergrenzen der Orientierungswerten der BauNVO 2021, für ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), (GFZ 1,2) eingehalten, bzw. unterschritten. Die GRZ beträgt für die vorgestellte Planung 0,31; die GFZ beträgt 0,99.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximal mögliche Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sind für die einzelnen Bauräume festgesetzt und können jeweils der Planzeichnung entnommen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Die Höhenentwicklung der Gebäude greift die Zielforderung einer flächensparenden Bauweise auf und nimmt gleichzeitig Rücksicht auf die angrenzende Bebauung. Im Innern des Quartiers entwickelt sie sich zu 4 Vollgeschossen, nimmt aber zu den Rändern in Abhängigkeit vom baulichen Bestand ab. Richtung Süden, zur Hermannstraße hin wurden die Geschosswohnungsbauten auf drei Vollgeschosse, bzw. zurückspringendem vierten Obergeschoss, reduziert, um einen größeren visuellen Abstand zu der bestehenden Bebauung zu erreichen. Im Norden des Geltungsbereichs greifen die Kindertagesstätte und das Wohngebäude an der Hochackerstraße ebenfalls die Nachbarbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen auf.

Der überwiegende Teil der Gebäude ist als Geschosswohnungsbau geplant. An der Heinbogenstraße mit der vis-à-vis liegenden Einfamilienhausbebauung werden Reihenhäuser als verdichtete Form des Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringenden dritten Obergeschoss festgesetzt.

Die Bebauung soll einem Gestaltungskanon folgen, der Vielfalt erlaubt, aber die Ablesbarkeit eines Gesamtansatzes sichert. Die Dächer sind einheitlich als begrünte Flachdächer vorgesehen. Neben Loggien sind in ausgewiesenen Zonen Balkone zulässig.

Die Kindertagesstätte nimmt als besonderer Nutzungsbaustein, die über den unmittelbaren Bedarf der Neubebauung hinaus ein Angebot für die gesamte Nachbarschaft darstellt, eine Sonderrolle ein und kann gestalterisch eigene Akzente setzen. Die Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung der Kinderbetreuungseinrichtung wird im Norden des Geltungsbereichs an der Hochackerstraße festgesetzt.

Erschließung:

Das künftige Quartier ist dreiseitig von Wohnstraßen begrenzt, über die es erschlossen werden kann. Der vorhandene Straßenraum der Hermannstraße und der Heinbogenstraße wird verbreitert, so dass ein Ausbau mit Gehwegen und straßenbegleitenden Stellplätzen möglich wird. Der Straßenraum wird mit Baumpflanzungen rhythmisiert aufgewertet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Eine besondere Bedeutung kommt hinsichtlich der Erschließung den Wegen zu, die das autofreie Quartiersinnere durchziehen und so das Netz der Fußwegeverbindungen im Stadtteil Neustift ergänzen. Abgesehen von den Reihenhäusern im Osten können alle Wohngebäude barrierefrei erschlossen werden.

Die neue Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung von der St.-Norbert-Straße zum Reihenweg als Fuß- und Radweg, die auch die Quartiersmitte umfasst, soll als öffentliche Fläche gewidmet werden. Um die Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr für die neue Wohnbebauung aber vor allem auch für die Anwohner im Stadtteil Neustift zu verbessern, soll außerdem die Hochackerstraße und der Reihenweg in Richtung Süden ausgebaut werden.

Zur Vermeidung funktionaler Konflikte sind bereits in der städtebaulichen Grundkonzeption der Hol- und Bringverkehr der künftigen Kindertagesstätte und die Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage räumlich getrennt. Die Tiefgarage wird über die Hermannstraße im Süden des Quartiers erschlossen. Die Zufahrten der Tiefgarage sollen aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der topografischen Lage von der Hermannstraße erfolgen. Das ermöglicht kurze Rampenlängen, eine einfache Orientierung und eine Entflechtung von Ein- und Ausfahrt mit angemessenem Abstand zueinander. Darüber hinaus werden mögliche Funktionskonflikte zum Hol- und Bringverkehr der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung an der Hochackerstraße von vornherein unterbunden. Um eine optimal Einfahrt gewährleisten zu können ist auch die Erweiterungsmöglichkeit der Straßenquerschnitte an der Hainbogenstraße zu schmal.

Verkehr:

Der Geltungsbereich wurde von der Hermannstraße bis zur Einmündung Asamstraße und die Heinbogenstraße erweitert. Diese Ausweitung ermöglicht eine Fortsetzung des in Planung befindlichen erweiterten Straßenraumprofils: Ein neuer, 2,50 m breiter Gehweg auf der Nordseite der Straße, wird durch einen 2,20 m breiten Streifen mit 11 straßenparallelen Parkplätzen, die durch Baumneupflanzungen gegliedert sind, von der Fahrbahn abgetrennt. Im Bereich dieser Stellplätze werden auch zwei Car-sharingstellplätze gem. Mobilitätskonzept untergebracht. Ergänzend hierzu wird auch

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

auf der Südseite der Hermannstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Schrammbord angeordnet.

Analog hierzu erfährt auch der Straßenraum der Heinbogenstraße eine Aufweitung. Der Gehweg wird mit 2,30 m Breite westlich der Straße neu angelegt und ebenso durch 12 durch Straßengrün gegliederte Parkplätze flankiert.

Die Hochackerstraße wird im Einmündungsbereich der St.-Norbert-Straße als Fußgängerbereich aufgeweitet, um dem Vorbereich der Kindertagesstätte und der Verknüpfung der Fußwegebeziehungen ins neue Wohnquartier und zur Hecknerstraße hin einen gestalteten Raum zu geben. Damit können über bestehende öffentliche Stellplätze hinaus innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 22 Stellplätze im Straßenraum unmittelbar um das neue Wohnquartier angeboten werden.

Dem Bauvorhaben werden im näherem Umfeld Umbauarbeiten der Straßenräume folgen, welche primär das Ziel haben eine sichere fußläufige Anbindung an das restliche Stadtgebiet zu schaffen. Hierzu zählen die Neuschaffung von Geh- und Radverbindungen, sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs. Vorgesehen ist beispielsweise die Schaffung einer neuen Querungsstelle in der Asamstraße, um den Anschluss an die neuen Schulen und Nahversorgungsgebiete herzustellen.

Eine wichtige Rolle bei der Durchwegung und der inneren Erschließung des Quartiers kommt Wegen und Aufenthaltsbereichen auf privaten Flächen zu, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bauplanungsrechtlich abgesichert sind.

Lärm

Die Nachbarbelange hinsichtlich Lärm wurden untersucht. Bei den umgebenden Straßen handelt es sich um Wohnstraßen, eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm in der Umgebung ist nicht zu erwarten. Von der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage gehen keine unzumutbaren Emissionen aus, die Seitenwände der Tiefgarageneinfahrten und Tiefgaragendecken sind schallabsorbierend auszuführen.

Grünordnung:

Ziel ist die Schaffung eines autofreien Quartiers mit hohen Aufenthaltsqualitäten: Die Quartiersmitte ist als baumbestandene öffentlich zugängliche Platzfläche konzipiert,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

die einen Kinderspielplatz, Verweil- und Bewegungszonen anbietet und gut ins Fußwegenetz eingebunden ist.

Die Gebäude sind in gemeinschaftliche Grünflächen eingebettet, die in Abstimmungen mit Belangen der Feuerwehr bepflanzt werden und eine große Anzahl neuer Stadtbäume aufweisen sollen. Den Gebäuden südlich vorgelagert sollen Zonen der Gartensondernutzung entstehen, die durch Hecken eingefriedet werden können.

Diese Wohnungsgärten liegen oberhalb dem Niveau der angrenzenden Wegeverbindungen innerhalb des Gebiets und schaffen dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Durch Begrünungsmaßnahmen wie Dach-, Fassadenbegrünung und Tiefgaragenbegrünung wird Hitzestress abgemildert und die Luftqualität verbessert werden. Die geplanten Baumpflanzungen verteilen sich auf das gesamte Plangebiet, konzentrieren sich jedoch im Bereich von Flächen mit besonderer Aufenthaltsqualität wie der Quartiersmitte oder in Bereichen mit hoher Hitzebelastung wie im Bereich des Parkstreifens entlang der Straßen. Auf Grund der Hanglage ist im Bereich der privaten Gärten eine hohe Bodenüberdeckung vorhanden, die ideale Grundlagen für Gehölzpflanzungen bildet.

Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen sind als raumbildende Elemente so positioniert, dass sie die Zonierung in Freibereiche unterschiedlicher Qualität fördern.

Die Wegeverbindungen zwischen Hochacker- und Hermannstraße sowie zwischen Hochacker- und Heinbogenstraße, für die eine Nutzung der Öffentlichkeit vorgesehen ist, werden so in die Topografie eingebunden, dass eine barrierefreie Erschließung der Wohngebäude möglich ist.

Klimaschutz und Klimaanpassung:

Die Ziele des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz, wie sie die „Freisinger Resolution zum Klimawandel“ und die „Klima-Offensive“ vorsieht, wurden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 162 „Neustifter Feld“ wurde ein Energiekonzept (Team für Technik, 2021) erarbeitet, das verschiedene Varianten zur Energie- und Wärmeversorgung des Gebiets hinsichtlich der Umsetzbarkeit, der CO₂-Einsparung und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Wirtschaftlichkeit in einer Nutzwertanalyse vergleicht. Im Ergebnis wurde die Realisierung eines herkömmlichen Fernwärmeanschlusses für das Baugebiet favorisiert. Die geplanten Gebäude sollen in einer energieeffizienten Bauweise errichtet werden, die bezüglich des Wärmebedarfs mindestens dem „Effizienzhaus 55“-Standard entspricht. Ökologische Dämmstoffe und nachhaltige Baumaterialien sind bevorzugt einzusetzen. Auf den Dachflächen der Gebäude sind außerhalb der nutzbaren Freibereiche Photovoltaikanlagen zu errichten und zu betreiben. Gemäß Gutachten kann der Strombedarf des gesamten Quartiers bilanziell zu 58% über die PV-Anlagen gedeckt werden. Die PV-Anlagen sind mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.

Die Bereiche zwischen den Gebäuden haben einen reduzierten Versiegelungsanteil. Die Festsetzung zahlreicher zu pflanzender Bäume trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Ziel ist es, das Niederschlagswasser auf Dächern und Tiefgaragen zu sammeln und zu speichern und von dort erst verzögert abzugeben und zu versickern. Dadurch soll eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort auch auf begrenztem Raumangebot gewährleistet werden.

Mobilität:

Auf Grundlage des Mobilitätskonzeptes der Stadt Freising „nachhaltig.mobil“ soll der Anteil des Umweltverbundes aus Radverkehr, Fußverkehr und ÖPNV am Modal Split weiter erhöht werden. Dies ist seitens der Verwaltung auch Bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages soll ein Mobilitätskonzept mit verschiedenen Bausteinen, die von den Bewohnern des Quartiers langfristig genutzt werden sollen, erarbeitet werden. Die Eckpunkte des Mobilitätskonzeptes sind Carsharing-Stellplätze, zusätzliche Fahrradabstellanlagen, Mietertickets für den ÖPNV und Lastenradmietsysteme.

Im Bebauungsplan ist im Gebäude 11 zur Hermannstraße hin ein Baufeld für die Mobilitätsstation sowie Carsharing-Stellplätze vorgesehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das Mobilitätskonzept für das Quartier ist langfristig umzusetzen, um zu gewährleisten, dass die Kapazität der Tiefgarage ausreicht und um die parkenden Autos im öffentlichen Raum zu reduzieren. Die oben genannten Bausteine können darüber hinaus auch den Neustifter Bürgern aus der Nachbarschaft zur Verfügung gestellt werden.

Städtebaulicher Vertrag:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Freising und dem Bauwerber erarbeitet, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss. Darin sollen folgende Punkte geregelt werden:

- Errichtung der Mobilitätsstation sowie Bereitstellung und langfristige Umsetzung des Mobilitätskonzeptes durch die Hausgemeinschaft
- Berücksichtigung der Vorgaben des parallel erarbeiteten Gestaltleitfadens
- Vorlage eines Energiekonzeptes und eines Freiflächengestaltungsplans im Baugenehmigungsverfahren
- Durchführung eines Fassadenwettbewerbes
- Grunddienstbarkeit/Widmung der Durchwegung des Quartiers
- Abtretung der öffentlichen Flächen für die Kindertagesstätte sowie für die Erweiterung des Straßenraums der Hermannstraße und Heinbogenstraße
- Bereitstellung von 30% gefördertem Wohnungsbau
- Bereitstellung von Stellplätzen für Angestellte der Kindertagesstätte in der Tiefgarage

Beschluss-Nr. 248/30a

Anwesend: 13 Für: 9 Gegen: 4 den Beschluss

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 162 "Neustifter Feld" vom 19.07.2022 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des heute gefassten Beschlusses die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt erneut vorzustellen.

TOP 6 MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum
Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Landschaftsentwicklung
Freising Süd / Hallbergmoos Nord“ und Nr. 88 a „Briefzentrum
Freising“
- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss
Anwesend: 13

Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 06.04.2022

Das Projekt Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrums (MUCcc) wurde dem Stadtrat in seiner Sitzung am 06.04.2022 vorgestellt und ein entsprechender Grundsatzbeschluss wurde gefasst, mit dem Ziel, das Projekt weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderliche Grundlagenermittlung weiter voranzutreiben.

Änderungsbeschlüsse für die berührten Bebauungspläne sowie des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sind erforderlich.

Mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen künftig zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts geschaffen werden, zum anderen kann damit eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität sichergestellt werden

Auf die Beschlussvorlage für die Sitzung vom 06.04.2022 und die beigelegten grundlegenden Gutachten und Bestandsermittlungen wird verwiesen; diese haben nach wie vor Gültigkeit.

Den vorgebrachten Prüfaufträgen wurde nachgekommen; das Ergebnis wird im Folgenden dargestellt und in der Sitzung erläutert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Anlass

Die SWMUNICH Real Estate GmbH mit Sitz in Freising (nachfolgend als „**Vorhabenträger**“ bezeichnet) plant, eine moderne und multifunktionale Konzert- und Kongressarena mit einem Fassungsvermögen von bis zu 20.000 Besuchern zu bauen und zu betreiben. Das künftige Baugrundstück umfasst einen Teil des Grundstücks FINr. 2723/11 der Gemarkung Freising und wird eine Größe von ca. 75.000 m² haben. Es steht derzeit noch im Eigentum der Flughafen München GmbH (FMG) und soll vom Vorhabenträger erworben werden. Das Projekt wird komplett privatwirtschaftlich finanziert. Die Arena wird auf die Bedürfnisse von Konzert- und Live-Entertainment - Veranstaltungen ausgerichtet.

Das Vorhaben soll neben der Multifunktionsarena auch ein anschließendes Parkhaus mit einer Kapazität von ca. 1.200 Stellplätzen, ein Hotel mit ca. 200 Zimmern und notwendige Infrastruktur bzw. Einrichtungen wie bspw. Zu- und Abfahrtsbereiche, Aufenthalts- und Aktionsflächen sowie Haltebereiche für Busse und Taxis beinhalten. Geplant ist die Realisierung der baulichen Anlagen und der spätere Betrieb auf aktuellsten technischen und ökologischen Standards als „Deutschlands nachhaltigstes Konzert- und Kongresszentrum“.

Der Schwerpunkt des Vorhabens liegt auf Live-Veranstaltungen mit Künstler*innen von überregionaler Bedeutung wie bspw. Konzerte, Live-Shows, Family Shows, TV-Produktionen und E-Sports Events. Ergänzend treten bspw. die Nutzungen Kongresse, Firmenveranstaltungen und Versammlungen hinzu. Damit hängen Nebennutzungen zusammen wie bspw. Tonstudio, Proberäume, Sponsoringräume und -flächen, Werkstätten, Anlieferungs- und Lagerflächen und Büroräume.

Gastronomiebetriebe, Möglichkeiten zum Verkauf von Souvenirs, Merchandisingartikeln und Eintrittskarten, Übernachtungsmöglichkeiten, Park-, Aufenthalts-, Verkehrs- und Bewegungsflächen dienen zur Abrundung des Gesamtkonzepts. Diese Nutzungen sind den Hauptnutzungen untergeordnet und dienen dem betrieblichen Ablauf.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Ein Parkhaus, Fahrradstellplätze, ein Taxispeicher und ein Busbahnhof stellen die notwendige Erschließung sicher. Weitere Konkretisierungen bleiben dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorbehalten. Die Grundfläche der Konzertarena beträgt rd. 20.000 qm, die Nutzfläche der Arena (Innenraum) beträgt rd. 3.500 m²: Die Besucherkapazität von MUCcc soll ca. 20.000 Besucher betragen.

Nach eigenen Aussagen verfolgt der Vorhabenträger höchste Qualitätsansprüche – sowohl bei Architektur und Innenraumgestaltung (bspw. Akustik, Sichtachsen, Technik und Hospitality), als auch bei den Themen Nachhaltigkeit, Verkehr und Umwelt. Nach den vom Vorhabenträger übermittelten Informationen gibt es in der Metropolregion München derzeit keine vergleichbare Veranstaltungsstätte. Mit der Arena soll somit nicht nur die bestehende Lücke geschlossen werden, sondern auch ein neuer Tourismus- und Wirtschaftsmotor sowie Kulturverstärker entstehen.

Vorgelagertes Plangutachten, Wettbewerbsverfahren

Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Planung und Ermittlung wesentlicher Grundlagen für die Architektur des Vorhabens hat der Vorhabenträger im Jahr 2020/21 einen privaten Planungswettbewerb („Plangutachten“) mit erfahrenen nationalen und internationalen Architekturbüros durchgeführt. Den Planern wurden dabei folgende Planungsziele vorgegeben: Multifunktionalität, Nachhaltigkeit, Innovation und Regionalität. Zur Teilnahme waren eingeladen: asp Architekten GmbH Stuttgart, gmp International GmbH Hamburg, HKS Architects Limited London und POPULOUS Architects Limited London. Eine Jury unter Vorsitz von Prof. Markus Allmann, München, sprach nach einer Optimierungsphase eine Empfehlung für das Plangutachten des Architekturbüros POPULOUS Architekten, London mit Latz + Partner Landschaftsarchitekten, Kranzberg, aus. Maßgeblich für die Entscheidung der Jury war neben dem in Summe besten architektonischen Konzept auch das überzeugende Nachhaltigkeits- und Klimakonzept. Der Vorhabenträger hat sich daher entschieden, die Planungen für das Vorhaben auf Basis dieses Gutachtens fortzuführen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Der ausgewählte Bauentwurf wurde in der Stadtratssitzung vom 06.04.2022 von dem Architekten und Juryvorsitzenden Professor Markus Allmann sowie von Herrn Landschaftsarchitekt Professor Tilmann Latz anhand eines Modells und anhand von Plänen vorgestellt.

Planungsgrundstück

Geplant ist die Errichtung des Vorhabens auf Flur der Großen Kreisstadt Freising, Flurstück 2723/11, Freisinger Allee, 85356 Freising mit einer Flächengröße von rd. 10 ha. Das Vorhabengrundstück grenzt westlich an das Flughafengelände München an. Die Fläche wird im Süden durch die Zentralallee und im Norden durch die Freisinger Allee begrenzt. Im Osten grenzt das Areal unmittelbar an die AGIP-Tankstelle mit deren Zu- und Abfahrten an, im Westen ist die Fläche begrenzt durch den Verlauf der Goldach (Ludwigskanal).

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen darüber hinaus die Straßenverkehrsflächen einbezogen werden, deren Ausbau ausschließlich für die Erschließung des Vorhabens notwendig sind. Die Bereiche, die sich im für den Flughafen München planfestgestellten Bereich befinden, werden nicht in den Geltungsbereich der Planung einbezogen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die Grenzen der Planfeststellung angepasst, um eine Überschneidung des Bebauungsplangebietes mit dem planfestgestellten Bereich auszuschließen. Ein erforderliches Änderungsverfahren wird von der Flughafen München GmbH („FMG“) angestoßen.

Verhältnis zur Planfeststellung Flughafen München

Das Vorhaben soll auf Teilflächen des Grundstücks (Flurnummer 2723/11) realisiert werden, die sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen München vom 08.07.1979, der zuletzt durch den

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

150. Änderungsbescheid vom 22.02.2022 abgeändert wurde, befinden. Ausgenommen davon sind Flächen für Erschließungsmaßnahmen, die vorwiegend zur Anbindung von Parkflächen und ÖV-Haltstellen auf dem Flughafengelände dienen. Teilflächen des Grundstücks (Flurnummer 2723/11) befinden sich innerhalb des planfestgestellten Flughafengeländes. Die zukünftige Grundstücksgrenze des Vorhabengebiets verläuft im Süden deckungsgleich mit der Grenze der Planfeststellung. Im Osten erfolgt eine Anpassung des Planfeststellungsgebiets, sodass es zukünftig keine Überschneidungen von Vorhabengebiet und Planfeststellungsgebiet geben wird. Soweit sich die Notwendigkeit von weiteren Änderungen am bestehenden Planfeststellungsbeschluss für den Flughafen München ergibt, wird die FMG die behördlichen Verfahren zur Anpassung des Planfeststellungsbeschlusses in eigener Verantwortung und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt Freising durchführen. Dies betrifft insbesondere die Anpassung der Verkehrsflächen im Bereich der Nordallee sowie die Verknüpfung der Fußgängererschließung mit der zentralen Wegeachse des Innovationszentrums „LabCampus“, welches östlich des Vorhabens MUCcc entsteht.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück (Flurnummer 2723/11) befindet sich derzeit im Eigentum der Flughafen München GmbH („FMG“). Der Vorhabenträger hat mit der FMG bereits eine Exklusivitätsvereinbarung für das Grundstück abgeschlossen. Darüber hinaus befindet sich Vorhabenträger in finalen Verhandlungen über den Erwerb des Vorhabengrundstücks. Der Vorhabenträger behält sich aus organisatorischen Gründen den Erwerb des Vorhabengrundstücks durch Objektgesellschaften vor, die zu 100 % von SWMUNICH gehalten werden. Davon unbeschadet wird die SWMUNICH Real Estate GmbH als Vorhabenträger für das gesamte Vorhaben auftreten.

Landschaftsbild

Der Landschaftsraum liegt in der Münchner Ebene, eine nur sehr schwach in Richtung Nordost geneigte nacheiszeitliche entstandene Geländeoberfläche, die nur durch die im Zuge der Moorkolonisierung entstandenen Entwässerungsgräben und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

ihre Gehölzreihe strukturiert war. Durch den Flughafenbau kamen – neben den weit-
hin offenen Flugbetriebsflächen und den durchgrüneten Bauquartieren – lineare und
punktuelle Gehölzpflanzungen dazu. Westlich liegen die gehölzreichen Isarauen als
regionaler Grünzug. Das Planungsgrundstück ist durch Gehölzstrukturen gefasst.

Der westlich gelegene Ludwigskanal einschl. seiner Ufergehölze ist Gegenstand der
Planfeststellung des Flughafen München, als Bestandteil der Flughafenrandzone
(sog. "Zone 2" Nebenbestimmung IV Nr 4.3 Erläuterungsbericht J-01). Ziel war die
Schaffung eines Grünelementes - hier die Verstärkung des vorhandenen Gehölzsau-
mes - zur landschaftlichen Gliederung des Flughafenumfeldes und zur Einbindung
des westlichen Einfahrtsbereiches in die Landschaft, Erhöhung der Strukturvielfalt,
Windschutz und ökologischer Puffer. Eine u.U. durch das Vorhaben bewirkte Beein-
trächtigung der Gehölzbestände entlang des Ludwigkanals und ein etwaiger „Wir-
kungsverlust“ der Randgestaltung müssen im Zuge der Eingriffsregelung für das Vor-
haben (d.h. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens) ermittelt, bewertet und ggf. aus-
geglichen werden, v.a. im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die Randzo-
nengestaltung muss also im Zuge der Grünordnungsplanung des Vorhabens aufge-
griffen und angepasst werden. Unüberwindbare Planungshindernisse bestehen damit
nicht.

Die straßenbegleitenden Baumreihen innerhalb der Planfeststellungsgrenze (sog.
Zone 1, Erläuterungsbericht I-01, Nebenbestimmung IV Nr. 4.1) dienen der Steige-
rung der Ortsidentität, der Orientierung, der Verknüpfung verschiedener Bereiche,
dem Windschutz und der Verbesserung des Kleinklimas. An den Hauptverkehrsstra-
ßen und auch entlang des Flughafenzubringers waren mehrzeilige Baumreihen zu
pflanzen (Großbäume). Auch an den untergeordneten Straßen sowie entlang der
Freisinger Allee waren Baumreihen zu pflanzen, daneben sind Parkplätze mit Bäu-
men zu überstellen.

Südlich begrenzt der Flughafenzubringer mit seinen Gehölzreihen das Plangebiet, im
Osten die Rampe zum Knoten West 0 des Flughafengebietes. Nördlich und nordöst-
lich bestimmen die Tankstelle und ein Postverteilzentrum den Rand des bebauten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Geländes entlang der Nordallee des Flughafens. Dieser Ortsrand ist durch Baumreihen und im Bereich des Postverteilzentrums auch durch Heckenpflanzungen eingegrünt.

Erholungswirksam sind die Isarauen mit den begleitenden Radwegen sowie auch der Ludwigskanal nördlich der Freisinger Allee mit dem begleitenden Unterhaltungsweg, der auch als Radweg genutzt wird (auch und insbesondere von Mitarbeitern im Flughafengebiet sowie im Postverteilzentrum).

Schützenswerte Landschaftsteile sind der Ludwigskanal und sein Gehölzuffersaum, sowie die beiden damit assoziierten Baumgruppen auf dem Planungsgrundstück.

Planungskonzept

Die Gebäudenutzung verteilt sich auf eine Konzertarena, ein Hotel und ein Parkhaus. Zentrales Element des Vorhabens ist die Konzertarena, die neben der Arena für ca. 20.000 Zuschauer*innen auch Kongress-, Konferenz-, Verwaltungs- und Servicebereiche beinhaltet. Sie besitzt mit ihrer klaren geometrischen Form einen hohen Wiedererkennungswert.

Das Hotel tritt mit der Arena in einen stadträumlichen Dialog und besitzt zugleich eine Adresse an der Freisinger Allee. Auch das terrassierte und intensiv begrünte Parkhaus im Nordosten ist unmittelbar an die Freisinger Allee angebunden. Im westlich bzw. südwestlich an die Konzertarena angrenzenden Bereich sind für den Betrieb der Konzertarena notwendige Stell-, Verkehrs- und Logistikflächen vorgesehen (z.B. Logistik für Veranstaltungstechnik, Tournee-Busse für Künstler, Mülltrennung und -entsorgung). Es wird die Möglichkeit vorgesehen, das Konzert- und Kongresszentrum mit Bussen anzufahren und dafür Parkflächen vorzuhalten. Die Erschließung für den Individualverkehr sowie mit Taxis erfolgt über die Freisinger Allee.

Höhenentwicklung

Die bestehenden Hochbauten des Flughafens weisen unterschiedliche Höhenentwicklungen auf. Das höchste bestehende Gebäude ist der sog. Tower mit rd. 78 Meter. Das München Airport Center, kurz MAC, hat eine Höhe von rd. 40 Meter. Das

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Vorhabengrundstück schließt an den Bereich der sog. Airsite West des Flughafens an. Hier bestehen bereits Gebäude mit einer Höhe von bis zu 35 Meter, bspw. Wartungshallen oder Hangargebäude. Teilweise verfügen bestehende Hallen über (Pylo-nen)-Kopfhöhen von bis zu rd. 54 Meter. Die geplante neue FMG-Konzernzentrale weist einen Hochpunkt mit 36 m Höhe auf (OK bei rd.+486,00 m ü. NHN). Die Konzertarena bleibt unterhalb dieser Höhe (OK bei rd. +481,5 m ü. NHN). Im konkurrierenden Planungsverfahren wurde die Stadtbildverträglichkeit in Simulationen nachgewiesen (Blick vom Weihenstephaner Berg und Domberg).

Nachhaltigkeit, Klimaschutz und –anpassung

Das MUCcc soll das nachhaltigste Konzert- und Kongresszentrum in Deutschland werden und weltweit führend in klimagerechter Gestaltung bei Veranstaltungsstätten sein. Klimaschutz und nachhaltiges Design sind daher die Eckpfeiler des Projekts, welche seit Anbeginn der Planungen berücksichtigt werden. Die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) bilden einen Orientierungsrahmen für die Erreichung von Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Dies beinhaltet das Ziel, die Erderwärmung auf 1,5 °C zu beschränken, welches im Pariser Klima-Abkommen verankert wurde. Hierfür müssen die weltweiten CO₂-Emissionen drastisch reduziert werden. Für den Gebäudesektor bedeutet das den Einsatz CO₂-optimierter Konstruktionen, die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebetrieb sowie den Verzicht auf fossile Energieträger.

Das Ziel für das MUCcc ist nicht nur eine Reduktion von Emissionen, sondern das Erreichen von Klimaneutralität. Ein wesentlicher Baustein der Klimaneutralität ist die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks während der Bauphase und ein klimapositives Wirtschaften in der Betriebsphase. Daher ist der Anspruch eine konsequente lebenszyklusorientierte Planung umzusetzen. Hierfür müssen bereits in den frühen Planungsphasen umweltorientierte Designentscheidungen getroffen werden.

Klimaneutralität bezieht sich auf einen neutralen CO₂- Fußabdruck. Dieser akkumuliert die verursachten Emissionen über den gesamten Lebenszyklus, d.h. Herstellung,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Errichtung, Nutzung, Abbruch sowie Recycling. Dies wird anhand des Umweltindikator Treibhauspotenzial „Global Warming Potential“ (GWP), mit der Einheit CO₂-Äquivalent, ausgedrückt.

Es wurden schon im Wettbewerb verschiedene Maßnahmen bewertet und optimiert. Letztendlich können die emittierten CO₂-Äquivalente durch effiziente und innovative Tragsysteme, optimierte Geometrien, geeignete Materialwahl, die Verwendung von Holz in der (Dach-) Konstruktion, Materialeinsparungen in der Fassade sowie den positiv wirkenden Effekt der CO₂- Bindung durch Grünflächen erheblich reduziert werden.

Durch die ökobilanzielle Beurteilung der Dachkonstruktion der Arena konnte gezeigt werden, dass die Ausführung in Holzbauweise gegenüber der Stahlbauweise wesentlich geringere Mengen an CO₂-Äquivalenten emittiert. Über den gesamten Lebenszyklus dient die Holzbauweise sogar als Kohlenstoffspeicher und kann daher zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in der Atmosphäre beitragen.

Gleiches zeigt sich für die Holzbauweise des Hotelbaus, für die anhand einer Gegenüberstellung mit einer konventionellen Stahlbetonbauweise eine deutlich geringere Umweltbelastung aufgezeigt werden konnte. Der Einsatz des Baustoffs Holz soll auch für das Parkhaus in Betracht gezogen werden. Die Realisierung des Parkhauses in Holzhybridbauweise soll weiter untersucht und die Machbarkeit insgesamt auch unter den projektspezifischen Randbedingungen geprüft werden.

Die Modulbauweise bringt einen hohen Vorfertigungsgrad mit sich, welche eine höhere Baustoffqualität und eine gesteigerte Ressourceneffizienz ermöglicht. Zugleich bietet die Modularisierung der Systembauweise eine einfache Möglichkeit zum Austausch und zur Instandhaltung der Bauteile mit sich und erfüllt gleichzeitig holzschutz- und brandschutztechnische Aspekte.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

In weiten Teilen des Tragwerks wird der Einsatz von Stahlbeton unumgänglich sein. Hier soll eine optimierte Betonrezeptur zum Einsatz kommen, durch die die Grauen Emissionen des Betons reduziert werden können.

Für das gesamte Bauvorhaben gilt die Zielsetzung des kreislauffähigen Bauens. Der selektive Rückbau und die Wiederverwendbarkeit der Bauteile am Lebensende wird schon während der Planung berücksichtigt.

Zur Optimierung der Energieeffizienz im Betrieb werden verschiedene passive und aktive Maßnahmen kombiniert. Die thermische Hülle wird in hoher energetischer Qualität ausgeführt, Verglasungsflächen und -anteile werden auf maximale Tageslichtnutzung bei gleichzeitiger Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes optimiert, sofern möglich werden natürliche oder hybride Lüftungsstrategien implementiert.

Auf den Dächern der Arena des Hotels sowie auf dem Parkhaus werden blendfreie PV-Paneele installiert, um den Strombedarf des Areals soweit möglich selbst zu decken. Zusätzlich wird durch den Einsatz von Wärmepumpen Umweltwärme genutzt und Gas somit als Hauptwärmequelle ersetzt. Über ein Geothermiefeld könnte sowohl geheizt als auch gekühlt werden. Überschüssige Wärme wird im Erdreich gespeichert oder kann dem lokalen Nahwärmenetz zur Verfügung gestellt werden. Durch den vermiedenen Einsatz fossiler Energieträger im lokalen Nahwärmenetz kann dies als CO₂-Gutschrift in die Bilanz eingehen.

Durch den Bezug von Ökostrom wird der verbleibende Strombedarf klimaneutral gedeckt. Insgesamt wird aufgrund der CO₂-Gutschrift durch Energieexport ein klimapositiver Standort erreicht.

Da sich die Lastprofile zwischen den unterschiedlichen Gebäudetypen deutlich unterscheiden, kann in Zukunft das lokale Nahwärmenetz um weitere Verbraucher, bspw. Teile des Flughafen München, sowie zusätzliche Wärme- und Stromquellen erweitert

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

werden. Die Speisung des Netzes mit erneuerbarer Energie bietet die Möglichkeit der klimaneutralen Versorgung weiterer Neu- aber auch Bestandsgebäudekomplexe.

Der Vorhabenträger arbeitet gemeinsam mit Fachberatern und Experten im Rahmen der übergreifenden Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens an einer eigenständigen "Konzertarena-Klimastrategie". Um den Bau und Betrieb der Konzertarena aus einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsperspektive planbar, bewertbar und transparent messbar zu machen, wird ein international anerkanntes Zertifizierungssystem genutzt, welches den gesamten Lebenszyklus der Konzertarena evaluiert und kontinuierlich begleitet.

Kulturelle und soziale Effekte

Der Stadtentwicklungsplan STEP 2030 stellt einen Nachholbedarf beim Angebot an zeitgemäßen Veranstaltungsräumen in Freising fest und regt eine Stadthalle an, die „das Profil Freisings als Kultur- und Tagungsstadt nachhaltig stärken“ könnte.

Das Konzert- und Kongresszentrum MUCcc kann hier einen wertvollen Beitrag leisten. Die Multifunktionsarena wird das bestehende Angebot in Freising und der Region in einem größeren Kapazitätssegment ergänzen und zugleich mit einem bunten kulturellen Angebot als belebender „Kulturverstärker“ wirken. Besondere Beachtung erfährt dabei auch die Förderung der regionalen Künstler- und Bandszene. Bereits in der Konzeptphase wurden Proberäume für Musiker und ein Ton- und Aufnahmestudio eingeplant, in denen auch lokale Musiker bestmögliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung finden werden.

Die Stadt Freising schöpft ihr Potenzial als Tourismusziel derzeit noch nicht aus, obwohl die Voraussetzungen als Ausflugsziel sehr gut sind. Mit der Intensivierung des Kultur- und Veranstaltungsangebots durch das Vorhaben darf eine deutliche Schärfung des touristischen und standortspezifischen Profils der Stadt Freising innerhalb einer wettbewerbsintensiven Region erwartet werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Touristische Effekte

Die oben genannte Analyse der makroökonomischen Wirkungen des Betriebs des Konzert- und Kongresszentrums am Standort Freising („Economic Impact“) durch Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beinhaltet unter anderem die Abschätzung von touristischen Effekten durch Übernachtungen der Veranstaltungsgäste vor Ort bzw. in der Region. Auf Basis vergleichbarer Veranstaltungszentren, statistischer Daten, Erfahrungen und Einschätzungen kommt die Studie zu den Ergebnissen, dass sich, ausgelöst durch die Multifunktionsarena, bis zu 500 Tausend nachgefragte Übernachtungen pro Jahr (ab Jahr 4) für die Region ergeben. Vergleichsprojekte in Deutschland bestätigen die Größenordnung (Lanxess Arena Köln, jährlich rd. 600 Tausend Übernachtungen). Basierend auf vergleichbaren Veranstaltungsstätten wie der Lanxess Arena in Köln, sowie statistischer Angaben (bspw. Tourismusverband Oberbayern) kann mit durchschnittlich ca. 2,3 Übernachtungen pro Übernachtungsgast gerechnet werden. So werden Aufenthalte vor oder nach den Konzertbesuchen verlängert und mit weiteren Vorhaben und Attraktionen in der Region verbunden, bspw. Besuch der Stadt Freising (Sightseeing), der Therme Erding, etc.

Die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten (rd. 200 Zimmer) unmittelbar an der Konzertarena dienen primär den betrieblichen Ablauf der Konzertarena und sind für Künstler und Produktionsmitarbeiter wie bspw. Crew (insb. für Aufbau, Abbau und Betrieb), Konzertveranstalter sowie für Konzertpakete (Eintrittskarte & Übernachtung) vorgesehen. Es können damit rd. 5-10% der nachgefragten Gesamtübernachtungen abgedeckt werden. Die restlichen 90-95% der nachgefragten Gesamtübernachtungen (rd. 450 Tausend Übernachtungen) verteilen sich auf das bestehende Übernachtungsangebot (Hotellerie, Pensionen, Gaststätten, etc.) in der Region.

Verkehr und Erschließung

Der Vorhabenträger hat in Zusammenarbeit mit Fachplanungsfirmen ein Besucher- und Verkehrserschließungskonzept entwickelt, welches die verkehrliche Erschließung gewährleistet. Für das Vorhaben wurde ein Gesamtverkehrsgutachten erstellt,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

das die Leistungsfähigkeit der zur Verfügung stehenden Mobilitätsarten, unter Berücksichtigung des werktäglichen nicht veranstaltungsbezogenen Verkehrs, beurteilt. Das Gutachten besteht aus zwei Teilgutachten zu den Oberthemen Öffentlicher Verkehr (ÖV) und motorisierter Individualverkehr (MIV) und wurde von den beiden Fachbüros OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG und Intraplan Consult GmbH, Stand Oktober 2021, erstellt.

Es wird ein nachhaltiger und besucherfreundlicher Zugang zur Konzertarena angestrebt. Der Zugang zur Arena über den parkähnlich angelegten Vorbereich und die Verknüpfung der verschiedenen Gebäude erfolgt autofrei. Um die nachhaltige An- und Abreise der Arenabesucher zu unterstützen sind im Projekt Lösungen angedacht, wie die Bereitstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge im Arena-Parkhaus, die Bereitstellung von ausreichend Fahrradparkplätzen nebst E-Ladesäulen für Fahrräder unmittelbar an der Konzertarena sowie Andockstationen für E-Scooter. Eine ansprechende Freiraumplanung und Vielzahl an Wegen bindet die Konzertarena nutzerfreundlich an bereits vorhandene Haltestellen des ÖPNV (bspw. S-Bahnhaltestelle, Bushaltstelle) an. Die konkreten Maßnahmen zur Förderung von nachhaltigen Mobilitätsalternativen werden im Laufe des Projekts in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Planungsreferat der Stadt Freising präzisiert.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene bzw. geplante Infrastrukturnetz (Straße und Schiene) des Flughafens und Umgebung. Über die Anschlussstelle Autobahndreieck Flughafen München, die Bundesstraße B 301, die Erdinger Allee in Fortführung der Zentralallee sowie der bereits fertig gestellten Südallee mit einer Verknüpfung der Flughafentangente St 2580 ist die straßenseitige Anbindung des Bauvorhabens an das übergeordnete öffentliche Straßennetz ausreichend leistungsfähig gewährleistet. Auf dem Flughafengelände selbst wird die Erschließung des Grundstücks für den motorisierten Individualverkehr (MIV) dann über die autobahnähnlich ausgebaute Zentralallee mit den beiden teilplanfrei

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

ausgebildeten Verknüpfungspunkten „Knoten West-0 und Knoten West-1“ sowie die Nordallee und Freisinger Allee sichergestellt.

Im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks soll die Verkehrsinfrastruktur angepasst werden, um deren Leistungsfähigkeit sicherzustellen und somit eine effiziente An- und Abfahrt für die Besucher zu ermöglichen. Direkte Zufahrten von der Zentralallee auf das Vorhabengrundstück sind nicht vorgesehen.

Das oben genannte Gutachten kommt für den MIV zu dem Schluss, dass mit den geplanten Anpassungen nebst weiteren verkehrstechnischen und verkehrslenkenden Maßnahmen die Besucher- und Verkehrsströme in einem Stresstest-Szenario, eine Veranstaltung mit 20.000 Besuchern am verkehrstärksten Wochentag (Donnerstag – maßgebender Veranstaltungstag, der die höchsten Werte des allgemeinen Kfz-Verkehrs und des flughafenspezifischen Ziel-/Quellverkehrs aufzeigt) leistungsfähig über das gesamte Straßen- und Verkehrsnetz abgewickelt werden können. Der Anteil der Besucher von / nach Freising mit Privat-Pkw beträgt weniger als 5 % und mit Taxi ca. 25 % so dass insgesamt die verkehrlichen Zusatzbelastung durch Veranstaltungsbesucher ca. 400 bis 450 Kfz/24h auf der B 301 beträgt.

ÖPNV

Der Standort ist mit mehreren S-Bahnlinien an das ÖPNV-Netz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVG) angebunden, welcher zusätzlich, nach Fertigstellung des sog. Erdinger Ringschlusses, zukünftig um eine weitere S-Bahnlinie erweitert werden wird. Des Weiteren verfügt der Standort über eine Anbindung zum Überregionalen Flughafenexpress (ÜFEX), welcher eine öffentliche Anreise auch aus den Regierungsbezirken Niederbayern (Landshut) und Oberpfalz (Regensburg) sowie aus der Stadt Freising (ÜFEX-Haltestelle) zur Konzertarena ermöglicht. Das Erschließungskonzept sieht die Herstellung einer fußläufigen Verbindung zur bestehenden S-Bahn Haltestelle „Besucherpark“ vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das Gutachten zum ÖV kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erreichbarkeit der Konzertarena mit der geplanten Besucherkapazität aus Sicht der ÖV-Erschließung sichergestellt ist. Es wird ein Modal-Split von rd. 35 % in Ansatz gebracht, zusätzlich wurde in einem Stresstest-Szenario ein um 50 % erhöhter Anteil an ÖV-Nutzern geprüft. Das vorhandene Verkehrsnetz kann den Mehrverkehr durch Veranstaltungsbesucher leistungsfähig bewältigen. Um mit den Ergebnissen des Gutachtens auf der sicheren Seite zu sein, wurden für den ÖV zwei Prognosehorizonte untersucht; 2027 mit dem aktuell vorhandenen Schienennetz und 2035 mit Inbetriebnahme der zweiten Stammstrecke und des östlichen Ringschlusses Flughafen/Erding/Markt Schwaben (stellvertretend aber auch für die nächsten Jahre danach bei einer zeitlichen Verschiebung der Verkehrsprojekte). Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen (einschließlich eines weiteren S-Bahn-Haltespunktes) und ergänzende Erschließungskonzepte über die ohnehin geplanten Betriebskonzepte hinaus sind bei Ausschöpfung der betrieblichen Möglichkeiten (einzelne zusätzliche Halte von Zügen am S-Bahnhof „Besucherpark“ und mögliche S-Bahn-Verstärkerzüge an Veranstaltungstagen) für einen leistungsfähigen öffentlichen Verkehr nicht erforderlich.

Fußgänger

Die Hauptfußgängerströme gelangen über den sog. Walkway des LabCampus von der S-Bahn Haltestelle „Besucherpark“ auf das MUCcc-Gelände und über die verzweigte Wegeführung der Landschaftsrampe hinauf zur Konzertarena. Auf den verzweigten Wegen des parkähnlich angelegten Vorfelds mischen sich die Besucherströme mit denen von den Parkhäusern sowie aus dem Hotel. Die Wege sind ausreichend dimensioniert, um die Besucherzahlen aufzunehmen. Die Gehzeit zum S-Bahnhaltestpunkt beträgt ca. 15 Minuten. Dies bewirkt insbesondere bei Großveranstaltungen eine Verstetigung und Streckung des punktuell im S-Bahn-Takt ankommenden Besucherstroms.

Fahrradverkehr

Die Erreichbarkeit des Flughafengeländes für den Radverkehr ist aus zwei Richtungen gewährleistet. Von Westen her gelangen Radfahrer*innen über die B 301 oder

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

den Wirtschaftsweg entlang der Goldach zur Freisinger Allee und Nordallee. Von Osten (aus Richtung Schwaig) über die Erdinger Allee / Freisinger Straße weiter zur Nordallee. Rund um den Flughafen verläuft der sogenannte Umwelt-Radweg als Angebot für touristische und Freizeitradverkehre mit integrierten POI entlang der Route. Das Vorhabengrundstück selbst ist durch entsprechende Querungsanlagen über die Nordallee / Freisinger Allee an den bestehenden Radweg auf der Nordseite der Freisinger Allee angebunden. Durch den Vollausbau des Knoten West-0 steht nun auch eine attraktive Radverkehrsverbindung zwischen der Nord- und Südseite der Zentralallee zur Verfügung. Es sind ausreichend Fahrradstellplätze (inkl. E-Ladestationen) in unmittelbarer Nähe zur Konzertarena vorgesehen.

Gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 2030 befindet sich der Ausbau der B301 im Abschnitt A 92 bis Flughafen im vordringlichen Bedarf. Ein Ausbau des bestehenden Radwegs, zumindest bis zur GVS Pulling –B301 sollte angestrebt werden. Der bestehende Radweg am Prinz-Ludwig-Kanal und am Flughafenzaun steht immer noch unter dem Vorbehalt, dass dieser bei möglichen sicherheitsrechtlichen Erfordernissen wieder gesperrt wird.

Ruhender Verkehr

Gemäß Gesamtverkehrskonzept sind bei einer Großveranstaltung rd. 20.000 Besuchern rd. 4.600 Stellplätze nötig, wovon lediglich ca. 25 % neu errichtet werden müssen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Flughafen München kann die bereits bestehende, leistungsfähige Parkinfrastruktur mitgenutzt werden. Durch die Nutzung verschiedener, räumlich verteilter Parkraumfazilitäten – anstatt eines einzelnen großen Parkhauses - wie bspw. in der Allianz Arena - kann ein reibungsloser An- und Abreiseverkehr sichergestellt werden. Zugleich müssen damit 3 von 4 Stellplätzen (75 %) nicht extra neu gebaut werden, sondern können in den bestehenden Parkhäusern nachgewiesen werden. Entsprechende Rechte sichert sich der Vorhabenträger im Zusammenhang mit dem Erwerb des Vorhabengrundstücks von der FMG. Um die Nutzung der bereits bestehenden, leistungsfähigen Parkinfrastruktur sicherzustellen, ist die Errichtung eines Verkehrsleitsystems bzw. eines Parkleitsystems angezeigt. Es ist geplant 1.200 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück neu zu errichten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Im Westen/Südwesten des Grundstücks sind Stellplätze für die Veranstaltungslogistik eingeplant.

Zu diesem Themenkomplex wird der Gutachter im Ausschuss explizit vortragen.

Übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen

Luftverkehrsgesetz

Gutachterliche Stellungnahmen des Luftamtes Südbayern bei der Regierung von Oberbayern ergeben zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwendungen aus Hindernisgründen oder bezüglich der geplanten Höhenentwicklung des Vorhabens. Bedenken bestehen hinsichtlich einer Verschattung der Funkanlagen auf dem Center München und einer geplanten Radaranlage. Die Kubatur und die Strukturierung der Fassaden werden grundsätzlich positiv bewertet. Die Aussagen stehen unter dem Vorbehalt der Prüfung im Laufe des Planaufstellungsverfahrens und der Vorlage weiterer Unterlagen.

UVP

Das Vorhaben unterliegt der UVP-Pflicht gemäß UVPG. Die UVP-Prüfung wird für die Planungsebene in das Planaufstellungsverfahren integriert.

Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar. Im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern von 2013 in der Fassung der letzten Fortschreibung 2019 („LEP“) ist das Vorhabengebiet als Bestandteil des „Vorranggebiet Flughafenentwicklung“ ausgewiesen. Das Vorhaben steht nach vorliegender, aktueller Einschätzung der Obersten Landesplanungsbehörde mit dieser raumordnerischen Vorgabe, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten ist, im Einklang (s. 0_2022-01-12_Schreiben-Staatsministerium_Wirtschaft, Landesentwicklung, Energie).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Im Regionalplan der Region München sind im Umfeld des Planungsgebietes regionale Grünzüge dargestellt: Im Westen der Grünzug „Isartal“, im Osten der „Grüngürtel Flughafen München / Erdinger Moos / Aschheimer Speichersee /Grüngürtel München-Nordost“. Eine Verbindungsspanne zwischen beiden Grünzügen verläuft nördlich des Plangebietes. Das regionalplanerisch vorgegebene Ziel der Erhaltung der Regionalen Grünzüge wird von der beabsichtigten Planung nicht berührt.

Die für das Vorhaben einschlägigen raumordnerischen Grundsätze werden im Planaufstellungsverfahren näher betrachtet.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Freising stellt im Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen und an den Rändern öffentliche Grünflächen dar. Entlang des Ludwigskanals ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, überlagert mit einer Ausgleichsfläche (Pflege und Entwicklung).

Der Flächennutzungsplan soll gleichzeitig in einem gesonderten Verfahren geändert werden, wobei auch weitere Entwicklungen im Umfeld zu betrachten sind, namentlich die geplante Einrichtung eines Feuerwehrausbildungs- und Katastrophenschutzentrums im Bereich des ehemaligen „Kammermüllerhofs“ nordwestlich des Planungsgebietes.

Bebauungspläne der Stadt Freising Nr. 88 und Nr. 88a

Das Grundstück (Flurnummer 2723/11) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Freising (Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos Nord). Dieser regelt die Entwicklung der offenen Landschaft im Freisinger Süden, das oben genannte Grundstück wird als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche festgesetzt, entlang der Goldach setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den formulierten Zielen des Bebauungsplans. Aus diesem Grund ist die teilweise Abänderung dieses Bebauungsplans erforderlich. Die notwendige Anpassung beschränkt sich auf das Vorhabengebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 10 ha und damit weniger als 2% des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Freisinger Flur. Zudem befindet sich das Gebiet in Randlage im westlichen Anschluss an den Flughafen, also nicht im sensiblen Übergangsbereich zu den benachbarten Siedlungsbereichen im Süden und Norden des Flughafens. Damit wird dem im STEP 2030 formulierten Ziel, dass „Flughafen und Stadt nicht zusammenwachsen dürfen“, grundsätzlich Rechnung getragen. Die festgesetzte Grünfläche, die als Weiterführung des „im Flughafen liegenden mittleren Grünzugs“ gedacht war, soll im Grundsatz beibehalten werden, ihr Zuschnitt soll aber an die neu entstandene Raumkante, die durch den benachbarten Innovationspark Lab Campus bestimmt wird, angepasst werden.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Ludwigskanals liegt zum Teil auf dem Planungsgrundstück, wobei der Kanal selbst und der Gehölzsaum außerhalb des Planungsgrundstücks liegen. Ein Randstreifen, der als Pufferzone den Eintrag von Schadstoffen verhindern soll, liegt auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan versteht die Eintragung der Maßnahmen zu den Gehölzpflanzungen und naturnahen Uferstrandstreifen ausdrücklich symbolisch, im Einzelfall sind genaue Festlegungen zu treffen.

Teilflächen des Vorhabengebiets befinden sich zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.88a der Stadt Freising (Briefzentrum Freising) und werden dort als private Grünfläche festgesetzt. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Freisinger Allee soll als ergänzende Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll neben dem Vorhabengrundstück auch die Freisinger Allee entlang des Vorhabengrundstücks bis einschließlich des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Knotens an der B 301 aufgenommen werden. Hierbei sollen im weiteren Verfahren die bestehenden Zusagen der FMG in den Planfeststellungsbeschluss „Airsite West“ berücksichtigt werden. Der zusätzliche Flächenbedarf für die erforderliche neue Abbiegespur soll auf der Nordseite der Freisinger Allee, auf dem Grundstück der FMG, abgebildet werden.

Der Ludwig Graben soll nicht in den Umgriff aufgenommen werden. Sollte sich im Laufe des Verfahrens ergeben, dass in diesem Bereich Maßnahmen ergriffen und Festsetzungen getroffen werden müssen, soll auch eine spätere Erweiterung des Umgriffs möglich sein.

In den Übersichtsplan Bebauungsplan/Planfeststellung/“Masterplan“ soll die Ausgleichsfläche für die 3. Startbahn im Bereich des Ludwig Grabens als PF-Fläche eingetragen werden. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Naturschutz, beispielsweise die Wiedervernässung von geeigneten Flächen soll im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden.

Die notwendigen Prüfungen und Abwägungen zur Anpassung des bestehenden kommunalen Planungsrechts erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Vereinfachtes Raumordnungsverfahren

Der Scoping Termin soll zeitnah erfolgen. Über die Notwendigkeit und ggf. den Umfang eines vereinfachten Raumordnungsverfahren soll zeitnah mit der Regierung von Oberbayern, Landesplanung Kontakt aufgenommen werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Nach § 12 Abs. 1 und 2 BauGB kann die Stadt auf Antrag eines Vorhabenträgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Sie kann in einem solchen Bebauungsplan über die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, ein Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans auszuführen, er sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

und er sich ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Das Antragserfordernis unterliegt keinen besonderen formellen Voraussetzungen.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag gem. § 12 BauGB zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“ und Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Freising sowie alle ggf. weiteren notwendigen behördlichen Verfahren eingereicht, der als Anlage beiliegt.

Der Vorhabenträger hat sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, die durch das Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten – mit Ausnahme der Kosten, zu deren Übernahme sich Dritte vertraglich verpflichtet haben – nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen zu übernehmen.

Nach Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren wird der Entwurf des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadtverwaltung ausgearbeitet und beschlussmäßig abgestimmt, so dass dieser vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtswirksam geschlossen werden kann.

Prüfaufträge aus der Stadtratssitzung vom 06.04.2022:

Im Rahmen der Diskussion zum Grundsatzbeschluss wurde aus den Reihen des Stadtrates Prüfungsbedarf zu folgenden Punkten artikuliert:

1. städtebaulichen Rechtfertigung des Vorhabens und der Alternativenprüfung
2. der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Landesplanung
3. sowie der Vereinbarkeit mit der aktuellen Beschlusslage der Stadt Freising und informellen Planungskonzepten

Diesen Prüfaufträgen wurde nachgekommen und die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

zu 1.: städtebauliche Rechtfertigung des Vorhabens und der Alternativenprüfung:

Grundsätzlich ist die Notwendigkeit einer Erforderlichkeit und einer strikten Alternativenprüfung im Fachplanungsrecht (v.a. Fernstraßengesetz, Luftverkehrsgesetz) entwickelt worden. Fachplanungen sollen stets bedarfsbezogen vorgenommen werden, weswegen einerseits eine fachplanerische Rechtfertigung, andererseits die Durchführung einer Alternativenprüfung durch die Planfeststellungsbehörde zwingend ist. Im Bereich der Bauleitplanung ist der rechtliche Ausgangspunkt ein anderer: Aufgrund der kommunalen Planungshoheit steht der planenden Kommune zunächst ein weitgehendes planerisches Ermessen zu. Die Betätigung dieses Ermessens unterliegt keinen vergleichbaren Anforderungen, was die Ermittlung des Bedarfs planerischer Festsetzungen und der Alternativenprüfung angeht.

Die Alternativenprüfung bezieht sich im vorliegenden Stadium des Verfahrens daher nur auf das Vorhaben als solches und seinen Standort in der Stadt Freising.

Die in der Beratung des Stadtrats angesprochene „Nullvariante“ ist Teil einer fachplanerischen Betrachtung, mit der geprüft wird, ob der durch das plangegegenständliche Vorhaben abgedeckte Bedarf durch die bereits vorhandene Infrastruktur abgedeckt werden kann. Dieser Prüfungsschritt leuchtet bei Verkehrsinfrastruktur unmittelbar ein (z.B. decken die vorhandenen Straßen den zusätzlichen Bedarf bereits ab?), führt bei städtebaulichen Vorhaben mangels der Vergleichbarkeit des durch das Vorhaben abgedeckten Bedarfs (oder bei privatwirtschaftlichen Vorhaben: des zu erwartenden Kundenkreises) zu keinen sinnvollen Ergebnissen. Das geplante Vorhaben spricht einen überregionalen Besucherkreis an (wovon auch z.B. die Landeshauptstadt München ausgeht, wie ihre Initiativen zur Ansiedlung eines vergleichbaren Vorhabens in München zeigen). Die bisher im Stadtgebiet Freising angesiedelten Veranstaltungsstätten für Kunst und Kultur sind weder von ihren baulichen Gegebenheiten, noch von ihrer Ausrichtung und veranstaltungstechnischen Möglichkeiten darauf ausgerichtet, vergleichbare Veranstaltungskonzepte anzubieten. Damit gibt es in diesem

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Segment keine (annäherungsweise) vergleichbaren Vorhaben bzw. Veranstaltungsorten in Freising und damit auch keinen sich aufdrängenden oder nur halbwegs realistischen Alternativvorschlag.

Die Prüfung, ob Standorte in anderen Gemeinden besser geeignet wären, ist ebenfalls nicht Teil der bauleitplanerischen Abwägung. So wie der Stadt Freising steht auch anderen Kommunen planerisches Ermessen zu. Eine Alternativenprüfung auf gemeindefremde Standorte käme nur in Ausnahmefällen in Betracht (z.B. Existenz einer anderen – ausbaufähigen - Veranstaltungshalle desselben Vorhabenträgers, mindestens jedoch andere Planungsverfahren oder jedenfalls verdichtete Planungsabsichten). Es wurde allerdings bereits schon in der Stadtratssitzung am 06.04.2022 dargestellt, dass dies nicht der Fall ist, sondern das Vorhaben am Freisinger Standort realisiert werden soll. Zudem gibt es nach den hier vorliegenden Informationen in anderen Städten keine vergleichbaren Verfahren.

Ein anderer Standort innerhalb des Gebiets der Stadt Freising drängt sich ebenfalls nicht auf. Die bereits im Grundsatzbeschluss erwähnte sehr gute bestehende verkehrliche infrastrukturelle Anbindung (bspw. bestehender ÖV-Anschluss, bestehende Autobahnanbindung, bestehende Fahrradnetz-Anbindung, bestehende Parkrauminfrastruktur), der im Vergleich zum Umfang des Vorhabens geringe Umfang der notwendigen Anpassung der Infrastruktur, die Lage in einem bereits durch den Flughafen München verkehrlich und immissionsschutztechnisch vorbelasteten Bereich und die nach derzeitigem Stand aufgrund des aktuellen Zustands des Vorhabengrundstücks geringere ökologische Qualität sprechen für diesen Standort. Andere Standorte im Gemeindegebiet drängen sich nicht auf oder stellen sich im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens (die bislang v.a. unter verkehrstechnischen Aspekten diskutiert wurde) nicht als offensichtlich vorzugswürdig heraus. Hier ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass an jedem anderen Standort die verkehrliche Infrastruktur im erheblichen Maße neu gebaut bzw. angepasst werden müsste.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

zu 2.: der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Landesplanung

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde die Frage nach der Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung aufgebracht.

Das Vorhabengrundstück liegt im durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegten Vorranggebiet Flughafenentwicklung (vgl. Anhang 6 zum LEP 2013). Das LEP formuliert in Nummer 4.5.1 das Ziel (Z), die für die weitere Entwicklung des Verkehrsflughafens Münchens erforderliche Fläche als Vorranggebiet Flughafenentwicklung festzulegen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (wie etwa auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan iSd. § 12 BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht enthält die Anordnung, alles zu unterlassen, was die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung vereiteln oder erschweren würde (vgl. BVerwG, Urt. v. 20.08.1992, 4 NB 20/91; Gierke/Blessing in Brügelmann, BauGB, § 1 Rn. 261, 416). Besteht ein Landesplanungsziel darin, in einem festgelegten Gebiet einer bestimmten raumbedeutsamen Funktion oder Nutzung den absoluten Vorrang zu sichern (Vorranggebiet gemäß Art. 14 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BayLplG), so darf die Gemeinde in ihren Bauleitplänen für die betreffende Fläche keine damit unvereinbare Nutzung ausweisen. Es darf also zu der gesicherten Nutzung keine Konkurrenzsituation entstehen.

Im LEP wird die Festlegung des Vorranggebietes Flughafenentwicklung wie folgt begründet (vgl. LEP Bayern 2013, S. 50 f.):

„Zur dauerhaften Standortsicherung des Verkehrsflughafens München und zur Sicherung seiner langfristigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten wird das Vorranggebiet Flughafenentwicklung festgelegt (vgl. Anhang 5 [Anm. i.d.F. v. 01.03.2018 Anhang 6]). In diesem Gebiet sind mit der weiteren Flughafenentwicklung konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen. (...)“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das geplante Vorhaben steht diesem Ziel nicht entgegen, sondern ist mit diesen Zielvorgaben vereinbar, weil keine Nutzungskonkurrenz entsteht.

Eine Konkurrenzsituation zur weiteren Flughafenentwicklung besteht zudem weder in räumlicher noch in funktionaler Hinsicht. Die notwendigen Flächen für die weitere Entwicklung des Flughafens insbesondere in seiner originären Verkehrsfunktion stehen auch unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der Multifunktionsarena nach wie vor zur Verfügung. Nach Maßgabe der langfristigen, auf einen Planungshorizont von derzeit 15 Jahren ausgerichteten Masterplanung der Flughafen München GmbH sind auf dem Grundstück westlich der öffentlichen Tankstelle West keine der Abwicklung des Luftverkehrs dienenden Flugbetriebsflächen vorgesehen.

Die luftseitige Flughafenentwicklung wird durch den bestandskräftigen 98. Änderungsplanfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 05.07.2011 vorgezeichnet. Dieser Beschluss und die ihm nachfolgenden Entscheidungen haben eine fachplanerische Konkretisierung der Raumnutzung im Vorranggebiet insbesondere durch flugbetriebliche Anlagen im östlichen Teil des Vorranggebietes bewirkt. Eine potentielle Erweiterung des Start-/Landebahnsystems einschließlich der Rollwege sowie der damit korrespondierende weitere Ausbau der Vorfeld- und Terminalinfrastruktur findet demnach primär in den Bereichen östlich bzw. nordöstlich der bestehenden Flugbetriebsflächen statt. Auch eine über den bestandskräftigen zugelassenen Ausbau hinausgehende langfristige luftseitige Flughafenentwicklung würde unter Berücksichtigung der erforderlichen Schnittstellen und Anschlusspunkte nicht im Westen des Flughafengeländes stattfinden können.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur „Airsite West“ (128. Planfeststellungsänderungsbeschluss), an dem auch die Stadt Freising beteiligt war, hat die Regierung von Oberbayern als Planfeststellungsbehörde im – mittlerweile bestandskräfti-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

gen – Genehmigungsbescheid vom 02.02.2018 (abrufbar auch unter: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/service/planfeststellung/abgeschlossene_pv_beschluesse/wirtschaft_landesentwicklung_verkehr/index.html) die Frage, ob flughafenaffine Nutzungen nur solche sein können, die einen unmittelbaren Bezug zum Flughafenbetrieb haben, verneint, und dazu ausgeführt:

„(...) Beispielhaft sind hier sich ändernde Erwartungshaltungen von Passagieren angesichts der weiterhin wachsenden Bedeutung des Luftverkehrs im Rahmen der Freizeitgestaltung sowie durch technische Neuerungen zu nennen. Wo früher nur eine funktionelle Anlage zum Betreten oder Verlassen eines Flugzeugs genügt hat, werden heute an einem internationalen Verkehrsflughafen mit Drehkreuzfunktion Einrichtungen zur Steigerung des Komforts erwartet. Umsteiger halten sich länger auf dem Flughafengelände auf und wollen diesen Aufenthalt nicht in einer reinen „Wartehalle“ verbringen. Der Flughafen selbst ist Treffpunkt, etwa für Konferenzen, und kann somit sogar Ziel der Reise sein.“ (Beschluss, S. 28f.)

Dies unterstreicht, dass das geplante Vorhaben nicht in funktionaler Konkurrenz zum Flughafen München steht, enthält doch das Nutzungskonzept der Multifunktionsarena auch flughafenaffine Nutzungskomponenten. In Rechtsprechung und Literatur ist mittlerweile anerkannt, dass der für die Flughafenaffinität erforderliche räumliche und funktionale Zusammenhang eines zu beurteilenden Vorhabens neben der originären Verkehrsfunktion zur Abwicklung des Passagier- und Flugzeugaufkommens mittlerweile um eine kommunikative Funktion zu ergänzen ist (vgl. Hösch, UPR 2017, S. 501 (503 f.)). Dem Standard internationaler Verkehrsflughäfen entsprechend stellen Einrichtungen für flughafenaffine Dienstleistungen wie Hotels, Restaurants, Tagung und Büroräume usw. mittlerweile und in zunehmendem Maße einen auch unter Wettbewerbsgesichtspunkten unverzichtbaren Bestandteil großer Flughäfen dar (BVerwG, Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075/04 – juris Rn. 235). Der Flughafen München ist in der Vergangenheit bereits durch eine Vielzahl von Kongress- und Unterhaltungsangeboten über seine Verkehrsfunktion hinaus als Veranstaltungsort für seine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Kunden und das Umland in Erscheinung getreten. Das im Nutzungsspektrum der Multifunktionsarena enthaltene hochmoderne Konferenzzentrum wird die bestehende Kongress- und Konferenzstruktur am Flughafen München dahingehend ergänzen und deutlich erweitern und somit dessen Stellung im Wettbewerb mittel- und langfristig festigen.

Schließlich ist auf die Antwort der Obersten Landesplanungsbehörde auf eine Kleine Anfrage vom 31.03.2022 hinzuweisen, mit der die Staatsregierung nach der landesplanerischen Vereinbarkeit des Vorhabens gefragt wurde. Die Antwort lautet:

„Das Vorranggebiet dient der dauerhaften Standortsicherung des Verkehrsflughafens München sowie der Sicherung seiner langfristigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Hierzu trägt die Multifunktionsarena bei, indem sie die Attraktivität des Flughafens als Destination erhöht und die Qualität für Reisende steigert. Die Multifunktionsarena ist damit aus verkehrlicher Sicht geeignet, die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Flughafens vor Ort abzurufen und dessen internationale Drehkreuzfunktion am Standort abzusichern. Die Nutzung steht damit nicht in Konkurrenz zu der Verkehrsfunktion des Flughafens München.“

Das Vorhaben erscheint daher mit den Vorgaben der Landesplanung vereinbar.

zu 3: sowie der Vereinbarkeit mit der aktuellen Beschlusslage der Stadt Freising und informellen Planungskonzepten

Schließlich wurde im Rahmen der Stadtratssitzung auf den Aspekt hingewiesen, ob das Vorhaben mit der aktuellen Beschlusslage der Stadt Freising und den damit verbundenen informellen Planungskonzepten vereinbar ist.

Insoweit wurden Fragen nach der Vereinbarkeit mit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

- dem grundlegenden Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 88 („Verhinderung des Zusammenwachsens von Flughafen und Stadt“) – ebenfalls erwähnt im Rahmen des Stadtentwicklungsplans (STEP 2030)
 - den Vorgaben des Mobilitätskonzepts und
 - den Aussagen des Klimaschutzkonzepts
- gestellt.

Das Vorhaben scheint mit all diesen Vorgaben vereinbar bzw. es liegt keine Selbstbindung der Stadt Freising vor, die der beabsichtigten Planung entgegensteht.

Das grundlegende Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 88 wird nicht in Frage gestellt.

Das Vorhabengrundstück schließt unmittelbar an den bebauten Bereich des Flughafens im Osten und Süden bzw. das Briefzentrum im Norden an. Es wird eine derzeit bestehende Lücke zwischen Postverteilzentrum (Norden), Agip-Tankstelle (Osten) und Zentralallee/Frachthallen (Süden) sinnvoll geschlossen und das Gebiet städtebaulich abgerundet. Eine städtebauliche Zäsur bildet der Ludwigskanal im Westen des Vorhabengrundstücks. Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft. Ein „Zusammenwachsen“ mit dem bebauten Stadtgebiet Freising wird durch das Projekt nicht hergestellt und auch nicht befördert, da vielmehr mit dem Vorhaben die Bebauungsstruktur des Flughafens nach Westen hin ihren Abschluss findet. Das Vorhabengrundstück steht derzeit noch im Eigentum der FMG. Mit dem Verkauf des Grundstücks an den Vorhabenträger werden die Grenzen des planfestgestellten Gebiets angepasst werden, so dass die Stadt Planungshoheit über Flächen gewinnt, die sie bislang nicht überplanen könnte.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner Singularität (s. dazu schon unter Punkt 1.) nicht geeignet, eine wie auch immer geartete „Vorbildfunktion“ für eine Entwicklung weiterer Siedlungsflächen hin zum Stadtgebiet zu schaffen. Zudem ist das Grundstück bereits gut erschlossen und die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das Mobilitätskonzept der Stadt Freising (nachhaltig. mobil. – Mobilitätskonzept der Stadt Freising 2019) enthält neben einer umfassenden Bestandsaufnahme der Mobilität in der Stadt Freising sog. übergeordnete Planungsziele. Diese lauten:

- Moderates, gesteuertes Bevölkerungswachstum
- „Stadt der kurzen Wege“
 - o Deckung des Bedarfs des täglichen Lebens zu Fuß oder mit dem Rad
 - o Gute Erreichbarkeit gewerblicher und öffentlicher Einrichtungen sowie von Freizeiteinrichtungen zu Fuß oder mit dem Rad
- Verbesserung der Verbindungen zwischen den Stadtteilen (Abbau der Barrieren im Stadtgebiet)
- Schutz, Erhalt und Entwicklung der Erholungs- und Grünräume in der Stadt
- Förderung des Gewerbestandortes Freising

Sodann werden weitere Ziele definiert, und unter Ziffer 5.2. ein konkretes Maßnahmenbündel, dessen Umsetzung der Stadtrat bereits beschlossen hat.

Keine dieser Maßnahmen wird von der Realisierung des Vorhabens betroffen. Soweit durch das Vorhaben zusätzliche verkehrliche Anforderungen ausgelöst werden, sind diese im Bauleitplanverfahren konkret zu betrachten. Ein Anschluss des Vorhabengrundstücks an das Radverkehrswegenetz der Stadt Freising besteht bereits heute.

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Freising verzahnt die bereits im STEP 2030 vorgegebenen allgemeine klimapolitischen Ziele der Stadt mit konkreten Betrachtungen und Ermittlungen zu den Sektoren Gebäude, Energie und Verkehr. Das Klimaschutzkonzept empfiehlt zur Erreichung der darin vorgegebenen Ziele 10 Kernmaßnahmen (Ziffer 10.2. S. 138f.). Nur die Maßnahmen B. 1.1 und C 1.6 (Energetisch optimierte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Stadtplanung und Innovative Wärmeversorgungskonzepte) weisen eine Schnittmenge zu dem geplanten Vorhaben auf. Diese werden aber, wie bereits im Grundsatzbeschluss ausgeführt, im vorliegenden Vorhaben umgesetzt und sollen auch planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Vorhabenträger hat bereits jetzt für das Vorhaben ein eigenes „Nachhaltigkeits- und Klimaschutzkonzept“ aufgestellt, das gemeinsam mit Experten und in Kooperation mit der Stadt Freising weiterentwickelt werden soll. Der Vorhabenträger möchte die erste klimaneutrale Konzertarena in Deutschland als Leuchtturmprojekt verwirklichen und damit als Innovationsführer aufzeigen, dass auch bei Großprojekten eine klimaneutrale Umsetzung – nicht nur während der Planung und des Baus, sondern auch während der Betriebsphase – möglich ist. Das bereits vorliegende Nachhaltigkeits- und Klimaschutzkonzept wird künftig weiterentwickelt und durchführende externe unabhängige Zertifizierungsunternehmen (DGNB/BREEAM) geprüft und zertifiziert.

Kostentragung

Der Vorhabenträger übernimmt die für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt bereits entstandenen Aufwendungen und Kosten. Im Hinblick auf noch erforderliche Beauftragungen wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vereinbart, dass der Vorhabenträger die erforderlichen Aufträge in eigenem Namen und auf eigene Kosten, soweit nichts anderes vereinbart ist, veranlasst und die noch entstehenden Aufwendungen, insbesondere die Kosten für die Planfertigung und den Umweltbericht sowie die Kosten für die Gutachten (Schallschutzgutachten, Bodengutachten, Verkehrsgutachten etc.) selbst trägt. Des Weiteren übernimmt der Vorhabenträger die für die Bearbeitung des Verfahrens zusätzlich notwendigen Personal- und Sachkosten. Der Umfang und die Dauer der Kostenübernahme für Personal- und Sachkosten erstreckt sich grundsätzlich auf den Zeitraum zwischen Aufstellungsbeschluss und Satzungsbeschluss und ist im Rahmen des Verfahrens über Nachträge abzubilden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Die Eckpunkte zu den Themenbereichen Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Bauverpflichtung sind in einem gesondert abzuschließenden Durchführungsvertrag zu regeln, welcher vor Satzungsbeschluss mit der Stadt abzuschließen ist.

Im städtischen Haushalt sind Planungskosten auch für Bauleitplanverfahren und sonstige städtebauliche Planungen abgebildet auf der HHST 0.6105.6555. Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2023 ist dieses Großprojekt mit einem städtischen Ausgabeansatz zu versehen; alle Kosten, die im Zuge dieses Projektes anfallen, werden dem Vorhabenträger entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Vertrages in Rechnung gestellt.

Beschluss-Nr. 249/30a

Anwesend: 13 Für: 9 Gegen: 4 den Beschluss

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos Nord“ und Nr. 88 A „Briefzentrum Freising-wird für den Gesamtumgriff beschlossen und soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt werden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ganz oder teilweise die Flurnummern 2723/5, 2723/ 6, 2723/ 7, 2723/8, 2723/9, 2723/10, 2723/11, 2748/7, 2748/8, 2748/9, 2748/11, 3056/16, 3056/35, 3118, 3118/8, 3118/9, 3118/10, 3123/6, 3123/7, 3123/8, 3123/9 der Gemarkung Freising.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es die Entwicklung eines Multifunktionalen Konzert- und Kongresszentrums (MUCcc) zu ermöglichen und die Erschließung zu sichern. Dabei sollen die negativen Auswirkungen im Hinblick auf Stadt- und Landschaftsbild, Mensch und Natur minimiert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 06.04.2022 einen verfahrensfähigen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und diesen dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

Mit dem städtebaulichen Vorvertrag zum Durchführungsvertrag besteht Einverständnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

TOP 7 41. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich
„Freising Süd/Hallbergmoos Nord“
- Änderungsbeschluss
Anwesend: 12

Unabhängig voneinander sind zwei Vorhabenträger auf die Stadt zugekommen, die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos Nord“ bzw. Nr. 88a „Briefzentrum Freising“ zwei Großprojekte auf städtischer Flur realisieren wollen. Diese Entwicklungsabsichten stehen in räumlichem Zusammenhang und beide Vorhaben sollen über die Freisinger Allee erschlossen werden. Aus diesem Grund wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Änderung des Flächennutzungsplanes im zeitlichen Zusammenhang zu überprüfen und ggf. zu erarbeiten.

Planungshoheit:

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die damit einhergehende Abwägung der planungsrechtlichen Belange bleibt aber auch bei der vorhabenbezogenen Bauleitplanung Sache der Gemeinde. Der Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinde bleibt auch bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne bestehen. Es liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt über einen Antrag nach § 12 BauGB zu entscheiden. Die Stadt kann sich aufgrund der nicht übertragbaren Planungshoheit weder zum Erlass eines Aufstellungsbeschlusses noch zum späteren Satzungsbeschluss wirksam verpflichten.

Die beiden dieses Verfahren auslösende Großprojekte werden im Folgenden vorgestellt:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

1. Feuerwehrausbildungs- und Katastrophenschutzzentrum am Kammermüllerhof

Anlass:

Der Landkreis Freising benötigt für die Ausbildung der freiwilligen Feuerwehrleute ein neues Feuerwehrausbildungszentrum an zentraler Stelle im Landkreisgebiet. Bisher ist die Übungsanlage am landkreiseigenen Bauhof in Zolling angesiedelt. Die Fläche des jetzigen Standorts ist jedoch so beengt, dass es zu Beschränkungen des Lehrgangsbetriebs bis hin zu Lehrgangsausfällen kommt.

Wie im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vom 07.10.2020 bereits vorgestellt, soll das Feuerwehrausbildungs- und Katastrophenschutzzentrum (FAZ/KatSZ) an einen besser geeigneten Standort umgesiedelt werden, um den vielfältigen Anforderungen an Erreichbarkeit, Rücksichtnahme auf naheliegende Nutzungen, Weiterentwicklung des Lehrgangsbetriebes ohne Einschränkungen durch räumliche Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Laut Landratsamt Freising stellt der Kammermüller Hof in Freising aufgrund seiner Größe von ca. 16.000 m² und seiner zentralen Lage im Landkreis und seiner guten verkehrlichen Anbindung über die B 301 und die A 92 sowie durch den ÖPNV einen besonders geeigneten Standort für ein FAZ/KatZ dar. Zudem befinden sich alle Feuerwehren im Landkreis innerhalb eines gut erreichbaren Umkreises.

Im Katastrophenschutzzentrum soll Gerät und Material, das derzeit auf die einzelnen Feuerwehren verteilt ist, gebündelt werden, um dieses im Katastrophenfall zentral bereitstellen zu können.

Bogevischs Büro wurde vom Landratsamt Freising beauftragt zu prüfen, inwieweit die Funktionen eines FAZ/KatSZ auf dem Gelände des Kammermüllerhofs in Freising realisierbar ist. Das Büro kam zum Ergebnis, dass die Realisierung der erarbeiteten Variante 6 nach detaillierterer Untersuchung vorstellbar ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Umgriff und planungsrechtliche Situation

Der ehemalige Kammermüllerhof befindet sich im Eigentum der Flughafen München GmbH auf FINr. 3118, Gemarkung Freising und weist eine Fläche von 56.504 m² auf. Die zentrale Lage sowie die gute Verkehrliche Anbindung über die B 301 und die A 92 sowie durch den ÖPNV machen den Standort für die Ansiedlung des FAZ/KatSZ so interessant.

Im Westen grenzt das Grundstück an die Ismaninger Straße (B 301). Im Süden an die Freisinger Allee. Im Norden wird es durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten durch die Goldach.

Das Grundstück befindet sich auf ca. 451 mNN und ist überwiegend flach. Auffallend ist der bestehende Grünzug mit erhaltenswertem Baumbestand vor allem im Westen und Norden des Grundstücks.

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Grundstück überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Durchzogen und begrenzt wird das Gebiet von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. In diesen Bereichen sind zu erhaltende Hecken, Sträucher und Gehölze hinweislich aufgenommen. Dargestellt ist zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88 „Landschaftsentwicklung Freising Süd/Hallbergmoos –Nord“ vom Jahr 1999 sieht auf dem Grundstück landwirtschaftliche Nutzung vor. Eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich. Es gilt die BayBO sowie § 34 BauGB.

Planungsziele

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, an dieser Stelle Darstellungen für die Ansiedelung eines FAZ/KatSZ abzubilden um im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren die Errichtung eines FAZ/KatSZ mit den zugehörigen Außenbereichsanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen sowie die Erschließung zu sichern.

Konkrete Ziele der Bauleitplanung sind:

- Bedarfsgerechter Neubau auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 07.10.2020 mit Übungshalle, Fahrzeughalle, Übungscontainer, zugehörigen Parkplätzen und Aufstellflächen für die Freiwillige Feuerwehr, den Rettungsdienst, dem Technischen Hilfswerk, und der Flughafenpolizei
- Städtebauliche und grünplanerische Ordnung der Grundstücke und Einbindung in die Eigenart der Landschaft
- Bewältigung immissionsschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Anforderungen
- Anbindung des Standorts ans städtische Fuß- und Radwegenetz.
- Erzielung positiver Effekte auf das Mikroklima durch Entwicklung qualitätsvoller und klimaoptimierter Freiräume: Regenwassermanagement, Sicherung und Schaffung von Luftleitbahnen, geringe Versiegelung.
- Verlängerung des bereits bestehenden Radwegs in Richtung Norden bei Erweiterung der B 301; da der Radweg entlang des Flughafenzauns bei Vorliegen von Sicherheitsbedenken jederzeit gesperrt werden könnte.

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt, die Bauleitplanung im Wege eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB, voraussichtlich Ende 2022, anzustoßen. Aktuell erarbeitet der Landkreis eine grundlegende Machbarkeitsstudie auf Teilbereichen der Flurnummer 3118, Gemarkung Freising, entlang der B 301. Sobald das Ergebnis vorliegt, kann ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für dieses Vorhaben vorgetragen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

2. Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum - MUCcc

Anlass

Die SWMUNICH Real Estate GmbH (=Vorhabenträger) plant eine moderne und multifunktionale Konzert- und Kongressarena mit einem Fassungsvermögen von ca. 20.000 Besuchern zu bauen und zu betreiben. Das Projekt wird komplett privatwirtschaftlich finanziert. Die Arena wird auf die Bedürfnisse von Konzert- und Live-Entertainment - Veranstaltungen ausgerichtet. Nach eigenen Aussagen verfolgen die Initiatoren höchste Qualitätsansprüche – sowohl bei Architektur und Innenraumgestaltung (bspw. Akustik, Sichtachsen, Technik und Hospitality), als auch bei den Themen Nachhaltigkeit, Verkehr und Umwelt. Nach den hier vorliegenden Informationen gibt es in der Metropolregion München derzeit keine vergleichbare Veranstaltungsstätte. Mit der Arena soll somit nicht nur die bestehende Lücke geschlossen werden, sondern auch ein neuer Tourismus- und Wirtschaftsmotor sowie Kulturverstärker entstehen.

Das Projekt wurde dem Stadtrat in seiner Sitzung am 06.04.2022 vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderliche Grundlagenermittlung weiter voranzutreiben. Änderungsbeschlüsse für die berührten Bebauungspläne sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sind erforderlich. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostentragung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Flächennutzungsplan im Bereich MUC cc

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Freising stellt im Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen und an den Rändern öffentliche Grünflächen dar. Entlang des Ludwigskanals ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, überlagert mit einer Ausgleichsfläche (Pflege und Entwicklung).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Der Flächennutzungsplan soll in einem gesonderten Verfahren zeitgleich geändert werden, wobei auch weitere Entwicklungen im Umfeld zu betrachten sind, namentlich die geplante Einrichtung eines FAZ/KatSZ im Bereich des ehemaligen „Kammermüllerhofs“ nordwestlich des Planungsgebiets. Am 7. Oktober 2020 fasste der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt den Grundsatzbeschluss, der Verwaltung einen Prüfungsauftrag zu erteilen, ob das Planungsvorhaben des Landkreises mit einem möglichen Änderungsverfahren der Bauleitplanung umgesetzt werden kann.

Verhältnis zur Planfeststellung Flughafen München

Das Vorhaben soll auf Teilflächen des Grundstücks (Flurnummer 2723/11) realisiert werden, die sich überwiegend nicht im Geltungsbereich des Planfeststellungsbeschlusses für den Flughafen München vom 08.07.1979, der zuletzt durch den 150. Änderungsbescheid vom 22.02.2022 abgeändert wurde, befinden. Ausgenommen davon sind Flächen für Erschließungsmaßnahmen, die vorwiegend zur Anbindung von Parkflächen und ÖV-Haltestellen auf dem Flughafengelände dienen. Teilflächen des Grundstücks (Flurnummer 2723/11) befinden sich innerhalb des planfestgestellten Flughafengeländes. Die zukünftige Grundstücksgrenze des Vorhabengebiets verläuft im Süden deckungsgleich mit der Grenze der Planfeststellung. Im Osten erfolgt eine Anpassung des Planfeststellungsgebiets, sodass es zukünftig keine Überschneidungen von Vorhabengebiet und Planfeststellungsgebiet geben wird. Soweit sich die Notwendigkeit von weiteren Änderungen am bestehenden Planfeststellungsbeschluss für den Flughafen München ergibt, wird die FMG die behördlichen Verfahren zur Anpassung des Planfeststellungsbeschlusses in eigener Verantwortung und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt Freising durchführen. Dies betrifft insbesondere die Anpassung der Verkehrsflächen im Bereich der Nordallee sowie die Verknüpfung der Fußgängererschließung mit der zentralen Wegeachse des Innovationszentrums „LabCampus“, das östlich des Vorhabens MUCcc entsteht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Planungsrechtliche Voraussetzungen - 41. FNP-Änderung

Der Flächennutzungsplan vom 15.09.1998, in aktualisierter Fassung vom 01.06.2005, stellt auf den Grundstücken überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar. Auf die oben dargestellten Ausführungen wird verwiesen.

Für die Entwicklung beider vorgestellter Projekte ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Künftig sollte ein „SO Feuerwehr- Ausbildungszentrum“ im Bereich des ehemaligen Kammermüllerhofs sowie ein „SO MUCcc“, FLNr. 2723/11 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

Gemäß § 7 BauGB wird der Flächennutzungsplan zeitgleich mit den zu ändernden Bebauungsplänen in einem gesonderten Verfahren der künftigen Gebietsentwicklung für die Flurnummern 2723/5, 2723/6, 2723/7, 2723/8, 2723/9, 2723/10, 2723/11, 2748/7, 2748/8, 2748/9, 2748/11, 3056/16, 3056/29, 3056/30, 3056/35, 3118, 3118/1, 3118/8, 3118/9, 3118/10, 3123/6, 3123/7, 3123/8 und 3123/9 der Gemarkung Freising angepasst

Ziele und Maßnahmen:

Der Planungsbereich, der die Flurnummern 2723/5, 2723/6, 2723/7, 2723/8, 2723/9, 2723/10, 2723/11, 2748/7, 2748/8, 2748/9, 2748/11, 3056/16, 3056/29, 3056/30, 3056/35, 3118, 3118/1, 3118/8, 3118/9, 3118/10, 3123/6, 3123/7, 3123/8 und 3123/9 der Gemarkung Freising ganz bzw. teilweise umfasst, soll grundlegend neu geordnet werden. Ermöglicht werden soll die Fortschreibung des Areals zur Entwicklung des FAZ/KATSZ mit Übungshalle, Fahrzeughalle, Übungscontainer, Außenbereiche, Parkplätze sowie Aufstellflächen für Freiwillige Feuerwehr, Rettungsdienst, Technisches Hilfswerk und Polizei (FMG). Der Flächenbedarf wird mit rund 18.500 m² angesetzt.

Daneben soll eine Multifunktionsarena mit angeschlossenem Parkhaus mit einer Kapazität von ca. 1.200 Stellplätzen, ein Hotel mit ca. 200 Zimmern und der notwendi-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

gen Infrastruktur bzw. Einrichtungen wie bspw. Zu- und Abfahrtsbereiche, Aufenthalts- und Aktionsflächen sowie Haltebereiche für Busse und Taxis entwickelt werden können. Die Erschließung soll über die Freisinger Allee erfolgen.

Kostentragung:

Der Vorhabenträger für das Großprojekt MUCcc übernimmt die für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt bereits entstandenen und künftigen Aufwendungen und Kosten nach Maßgabe des dazu abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags. Eine ähnliche Vorgehensweise wird mit den Vorhabenträger des FAZ/KATSZ angestrebt.

Im städtischen Haushalt sind Planungskosten auch für Bauleitplanverfahren und sonstige städtebauliche Planungen sowie den Flächennutzungsplan abgebildet auf der HHST 0.6105.6555 bzw. 0.6105.6321. Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2023 sind beide Großprojekte mit der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung mit einem städtischen Ausgabeansatz zu versehen; alle Kosten, die im Zuge der vorhabenbezogenen Projekte anfallen, werden den jeweiligen Vorhabenträgern entsprechend der städtebaulichen Verträge in Rechnung gestellt werden.

Beschluss-Nr. 250/30a

Anwesend: 12 Für: 8 Gegen: 4 den Beschluss

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß beiliegendem Umgriffsplan vom 27.07.2022 beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans zu erarbeiten und diesen dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

- TOP 8 Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“, 2. Änderung
Öffentlicher Grünzug zwischen Bebauung Carl-Dettenhofer-Straße
und Steinparkschule**
- Vorstellung der Planung
- Projektbeschluss
Anwesend: 12

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 144 „General – von – Stein – Kaserne, 2. Änderung wurde das Büro Hinnenthal Schaar, Landschaftsarchitekten GmbH mit der Planung des öffentlichen Grünzugs zwischen der Bebauung an der Carl – Dettenhofer - Straße und der Steinparkschule, sowie mit der Grünfläche bei der Schulbusvorfahrt beauftragt.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 144 soll der im nördlichen Abschnitt der Asamstraße bestehende öffentliche Grünzug nach Süden bis zur General-von-Stein-Straße und weiter bis zur Busschleife verlängert werden. Die gewünschten öffentlichen Grünflächen weisen einen großen Baumbestand auf, welcher weitestgehend zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen ist. Weiterhin wurde im Bebauungsplan Nr. 144 Ä2 (Anlage 1) beim vorgenannten Grünzug nachrichtlich eine treppenfreie Wegeverbindung von Carl – Dettenhofer - Straße zur Asamstraße bzw. eine Wegeverbindung im geplanten Grünzug parallel zur Asamstraße bis zur Schulbusvorfahrt dargestellt. Die vorgenannte Wegeverbindung soll hierbei nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 144 Ä2 einen Abstand von mindestens 20 m zu den Fassaden bzw. den anrainenden sensiblen Terrassenbereichen der Nachbarbebauung im nördlichen Bereich des Grünzugs einhalten.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.144 Ä2 wird weiterhin auf eine gewünschte Wegeführung im öffentlichen Grünzug verwiesen. Hierbei soll mit der vorgenannten Wegeverbindung eine zusätzliche, sichere Verbindung von den östlich angrenzenden Quartieren über den geplanten Grünzug zum Quartiersplatz (Steincenter) und zur Schule geschaffen werden. Die Längsneigung der vorgenannten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Wegeverbindung beträgt an der steilsten Stelle ca. 8% die allerdings nicht als barrierefrei einzustufen ist. Der Weg weist eine Regelbreite zwischen ca. 2,40 m bis 3,00 m auf die aufgrund der erforderlichen Befahrbarkeit mit den Unterhaltungsfahrzeugen auch abschnittsweise breiter sein kann. Aufgrund der in der Empfehlung für Radverkehrsanlagen (ERA) aufgelisteten Ausschusskriterien (z.B. Breite und Längsneigung) ist die Nutzung der vorgenannten Wegeverbindung nur als Fußweg möglich. Die Oberfläche der Wegeführung wird analog der vorhandenen Wege im westlichen Grünzug in Asphalt bzw. im Bereich der Wurzelbrücken mit Pflaster ausgeführt.

Nachdem die gewünschte Wegeverbindung im nördlichen Bereich auch als Unterhaltungsweg für die Technischen Betriebe dient wurden die Wurzelbrücken so ausgelegt, dass diese auch mit Kleinfahrzeugen für den Unterhalt befahrbar sind. Hierbei ist allerdings eine Befahrbarkeit in Richtung Carl – Dettenhofer - Straße im Rampenbereich aufgrund der hier zur Verfügung stehenden Breiten nicht möglich. Für die Unterhaltungsfahrzeuge wurde daher eine Wendemöglichkeit im nordwestlichen Bereich des Grünzugs gemäß dem beiliegenden Lageplan berücksichtigt. Gemäß der Begeh- und Befahrbarkeit wird in den Wurzelbereichen zum Schutz des vorhandenen Baumbestands die Umsetzung von sogenannten Wurzelbrücken erforderlich. Aufgrund der Höhenlage des Weges im Bereich der Wurzelbrücken gegenüber dem anstehenden Gelände wurde in der Planung die Ausführung von Geländern berücksichtigt. Die Wegeführung im Grünzug parallel zur Asamstraße wird so ausgebildet, dass sie auch für die Anfahrt eines Saug-Spülwagens (Stauraumkanal Steinpark) anfahrbar ist

Weiterhin fand in Zusammenhang mit der Planung eine Beurteilung der vorhandenen Bestandsbäume statt. Die zu fällenden Bäume wurden hierbei in dem am Sachbericht beiliegenden Lageplan rot eingekreist.

Die beiliegende Planung wurde im Vorfeld den interessierten direkt anliegenden Grundstückseigentümer der Wohnbebauung an der südlichen Carl – Dettenhofer - Straße vorgestellt. In Zusammenhang mit der vorgenannten Abstimmung erfolgt zum Beispiel die Aufnahme der im Bebauungsplan dargestellten Neubepflanzung als

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Sichtschutz zu den unmittelbar an dem Weg anliegenden Terrassenbereichen. Weiterhin wird in Zusammenhang mit dem Erhalt eines Essigbaums eine Wurzelsperre zum Schutz der anliegenden Privatgärten auf der städtischen Grünfläche erforderlich. Die vorgenannte Wurzelsperre wurde gleichfalls im beiliegenden Lageplan im nördlichen Bereich der Grünfläche gekennzeichnet. Grundsätzlich wird in Zusammenhang mit der Herstellung der Grünflächen auch umfangreiche Pflegemaßnahmen (Kronenpflege) am vorhandenen Baumbestand erforderlich.

Für eine verbesserte Nutzbarkeit der Wegeverbindung in den dunkleren Jahres- und Nachzeiten wird eine Weiterführung der bereits vorhandenen Mastbeleuchtung im bestehenden nordöstlichen Grünzug berücksichtigt. Die Standorte der Mastleuchten wurden im Plan gekennzeichnet.

Entlang der Wegeverbindung im nördlichen Grünzug wurden Bänke eingeplant um auch mobilitätseingeschränkten Personen die Möglichkeit zum Ausruhen anzubieten.

Herr Hinnenthal betont, dass es sich bei der geplanten Wegeverbindung, die die Asamstraße mit dem Quartiersplatz verbindet, nur um eine fußläufige Erschließung handelt, wobei diese Verbindung aus städtebaulicher Sicht sehr wichtig und eine gute und sinnvolle Ergänzung darstellt.

Der Entwurfslageplan zeigt, dass das gesamte Gebiet durch den Baumbestand geprägt ist. Im ersten Abschnitt des Grünzugs am Quartiersplatz ist ein relativ starkes Gefälle mittels einer langgezogenen Rampensituation zu überwinden. Die Barrierefreiheit ist leider nicht in allen Bereichen möglich.

Die Wegeführung orientiert sich am vorhandenen Baumbestand. Unterhalt und Pflege wird durch die Stadtgärtnerei erfolgen.

Die nachbarschaftlichen Belange werden durch starke Anpflanzungen in diesen Bereichen berücksichtigt und eine Art „Pufferzone“ geschaffen.

Das bisher verwendete Material im bestehenden Grünzug mit eingefassten Asphaltwegen und seitlichem Rasenfugenpflaster zur besseren Befahrbarkeit durch Unter-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

haltungsfahrzeuge wird übernommen. Im steilen Bereich werden mehrere Sitzmöglichkeiten angeboten. Der untere Bereich ist relativ flach und die Bestandsbäume stehen relativ locker; hier funktioniert die Wegeverbindung sehr gut.

Im unteren Bereich der Steinparkschule wird die Radabstellanlage situiert.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestands werden in den Wurzelbereichen sog. Wurzelbrücken erforderlich, um auch die erforderliche Befahrbarkeit von Kleinfahrzeugen der Stadtgärtnerei für den Unterhalt, vor allem im Abschnitt Carl-Dettenhofer-Straße bis zum Ende der südlichen Bebauung der Carl-Dettenhofer-Straße, zu gewährleisten. Aufgrund der Topographie des Weges wird im Bereich der Wurzelbrücken gegenüber dem anstehenden Gelände als Schutzmaßnahme ein Handlauf vorgesehen.

Die Maßnahme mit den Wurzelbrücken stellt ein sehr aufwendiges und deshalb auch kostenintensives System dar.

Der Bereich der Busschleife ist ebenfalls sehr geprägt durch den vorhandenen Baumbestand.

Die alte Kasernenmauer mit den Zaunfüllungen soll saniert und mit einer Rankhilfe mit Bepflanzung versehen werden.

Das Vegetationskonzept basiert auf verschiedenen Typen wie Nutzrasen, Wiesenansaat, Staudenflächen sowie Sträuchern.

Da der Baumschutz an oberster Stelle steht, fand bereits in den frühen Phasen eine Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung statt, die in der weiteren Bauabwicklung fortgesetzt wird.

Kosten für das Teilprojekt

Auf der Grundlage der am Sachbericht beiliegenden Planung zum Grünzug zwischen der südlichen Wohnbebauung an der Carl – Dettenhofer - Straße und der Steinparkschule, sowie der Grünfläche bei der Schulbusvorfahrt, ergibt sich gemäß einer aktuellen Kostenberechnung des Büros HinnenthalSchaar vom 04.07.2022 die folgenden

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

geschätzten Kosten für die Fertigstellung der vorgenannten Grünflächen (Bau- und Nebenkosten einschließlich einer Beleuchtung):

Grünzug zwischen Carl-Dettenhofer Str. und Steinparkschule	brutto ca. 1.285.000 €
Grünfläche bei der Schulbusvorfahrt	brutto ca. 245.000 €
Beleuchtung	brutto ca. 60.000 €
Nebenkosten (Honorar, Gutachten)	brutto ca. 240.000 €
Gesamt:	<u>brutto ca. 1.830.000 €</u>

Die Gesamtprojektkosten für das beschriebene Teilprojekt der Grünflächen belaufen sich auf ca. 1.830.000 €. In Zusammenhang mit der Haushaltsaufstellung 2022 wurden die erforderlichen Haushaltsmittel unter der Haushaltsstelle 1.6372.9502 bereits in den Ansätzen berücksichtigt. Eine Umsetzung der Maßnahme ist ab 2022/ 2023 beabsichtigt.

Fortschreibung der Gesamtprojektkosten zur Erschließung Steinpark

In der öffentlichen Stadtratssitzung vom 25.03.2021 wurden die vorläufige Kosten zur Erschließung Steinpark in Höhe von 6,10 Mio. € fortgeschrieben und genehmigt.

In der vorgenannten beschlossenen Summe sind die Kosten für die folgenden Projekte noch nicht enthalten:

- Die öffentliche Grünfläche zwischen Busvorfahrt und General-von-Stein-Straße, in der Anlage grün markiert. Eine Behandlung für die Umsetzung der Flächen ist im öffentlichen Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 27.07.2022 geplant.
- Der öffentliche Grünzug im Bereich der Steinparkschulen, in der Anlage grün markiert. Eine Behandlung für die Umsetzung der Flächen ist im öffentlichen Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 27.07.2022 geplant.
- Der nördliche Grünzug mit Stadtterrasse bis zur Tiefgaragenzufahrt, in der Anlage lila markiert

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

- Endausbau des nördlichen Bereichs der Weinmillerstraße, in der Anlage rot markiert
- Endausbau der Emil-Berg-Straße, in der Anlage rot dargestellt

In Zusammenhang mit der Umsetzung des Teilprojekts der Grünflächen wird daher eine Erhöhung der bis jetzt genehmigten Gesamtprojektkosten um den Betrag des hier vorgestellten Teilprojekts des Grünzugs um 1.830.000 € auf jetzt 7.930.000 Mio. € erforderlich.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt wird deshalb gebeten einer Erhöhung für die Fortschreibung der Gesamtprojektkosten für den Steinpark dem Stadtrat zu empfehlen.

Eine Fortschreibung der Gesamtkosten für die Erschließungsmaßnahmen im Steinpark erfolgt jeweils bei der Genehmigung der Weiteren noch ausstehenden Teilprojekte.

Beschluss-Nr. 251/30a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

- a) Der am Sachbericht beiliegenden Entwurfsplanung des Büros HinnenthalSchaar vom 31.08.2021 für die Herstellung des Grünzugs zwischen der Bebauung Carl-Dettenhofer-Straße und der Steinparkschule, sowie der Grünfläche bei der Schulbusvorfahrt wird zugestimmt.
- b) Dem Stadtrat wird auf der Grundlage der aktuellen Kostenberechnung empfohlen, die Umsetzung des Grünzugs und der Grünfläche als Teilprojekt in einer Höhe von 1.830.000 € zu genehmigen.
- c) Dem Stadtrat wird empfohlen, die Fortschreibung der in der Stadtratssitzung vom 25.03.2021 zur „Erschließung Steinpark“ genehmigten Gesamtkosten von 6,10 Mio. € auf vorläufig 7,93 Mio. € zu genehmigen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

- TOP 9 Geh- und Radweganbindung Mitterfeld zwischen Lise-Meitner-Straße und Egilberstraße**
- Vorstellung der Planung und Bericht zum derzeitigen Sachstand**
 - Projektbeschluss**
- Anwesend: 12**

Am 09.03.2022 wurde im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt bereits berichtet, dass zur weiteren Verbesserung der Radweganbindung des Wohngebiets „Am Mitterfeld“ während und nach der Baustelle an der Grundschule Vötting eine neue Anbindung untersucht wird.

Ausgangslage Schulbaustelle und Sperrung Fußgängerbrücke

Während der Zeit der Baustelle „Grundschule Vötting“, sowie bereits im Zuge von vorbereitenden Maßnahmen zur Baustelle wird der Geh- und Radweg entlang der Grundschule Vötting nicht mehr nutzbar sein. Auch eine Ausweisung einer provisorische Gehwegführung ab der Brücke über die Hohenbachernstraße in Richtung Lise-Meitner-Straße durch oder nahe der Baustelle ist aufgrund der Baustelleneinrichtung, dem zukünftigen Baustellenverkehr im Bereich der Grundschule Vötting, sowie dem hier vorhandenen Baumbestand nicht möglich.

Um während der Bauphase der Grundschule Vötting eine sichere fußläufige Erschließung des Wohngebietes am Mitterfeld zu gewährleisten, werden derzeit die am 09.03.2022 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorgestellten Routen 1 u. 2 umgesetzt.

Es ist zu beachten, dass es sich hierbei nicht um die Schulwegsicherheit für Grundschüler handelt, da die Grundschule Vötting während der Sanierung nicht benutzt wird und die derzeitigen Schüler der Grundschule mit dem Schulbus sicher in andere Grundschulen der Stadt Freising gebracht werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

In erster Linie geht es bei dem im Folgenden vorgestellten Entwurf um die schnellstmögliche Verbesserung der Radweegeanbindung des Mitterfelds, sowie die treppenfremie Anbindung des Wohngebiets „Am Mitterfeld“ an das bestehende Radwegenetz an der Griesfeldstraße.

Durch die Verwaltung wurde auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanung eine weitere Variante zu Anbindung des Radverkehrs von der Lise-Meitner-Straße zum Mitterfeld untersucht und bei den betroffenen Grundstückseigentümern die Gespräche gesucht. Eine Verbindung der Egilbertstraße mit der Lise-Meitner-Straße (Anlage 1) für das Mitterfeld und auch die Anbindung eines künftigen Geh- und Radweges in Richtung Hohenbachern wäre hierdurch denkbar.

Vorerst soll, aufgrund der Schulbaustelle schnellstmöglich erst die Verbindung zwischen der Lise-Meitner-Straße und der Hohenbachernstraße auf Höhe der Egilbertstraße geschaffen werden.

Die Trassierung des geplanten Geh- und Radweges (Anlage 1) soll ausgehend von der Lise-Meitner-Straße entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges in Richtung Süden geführt werden, an dem Grundstück des Gründerzentrums entlang und parallel zur begrünten Hangkante der Hohenbachernstraße bis hin zur Egilbertstraße führen.

Die Ausführung der Oberflächen soll um den Unterhalt (Winterdienst) zu gewährleisten in Asphalt entstehen und einen Querschnitt von ca. 3,00m aufweisen.

Nach Abstimmung mit der Polizeiinspektion Freising, dem Ordnungsamt und dem Mobilitätsmanagement ist auf der Hohenbachernstraße (Höhe Egilbertstraße) aufgrund der geringen Verkehrsstärken keine Querungshilfe notwendig.

Grunderwerb/Grundtausch/Befristete Bauerlaubnis:

Für die Ausführung des Geh- und Radweges werden Grunderwerb oder die Einholung einer befristeten Bauerlaubnis der Grundstückseigentümer notwendig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Hierzu wurden bereits die notwendigen Gespräche eingeleitet und im Allgemeinen eine positive Rückmeldung gegeben. Größere Streckenabschnitte des Geh- und Radwegabschnittes befinden sich im Besitz des Freistaates. Hierzu laufen bereits die erforderlichen Abstimmungen mit dem Freistaat, eine abschließende Zustimmung steht hier jedoch noch aus.

Projektkosten:

Die Projektkosten für die Radwegverbindung Lise-Meitner-Str. – Egilbertstraße werden auf ca. 440.000 € geschätzt.

Hierfür ist die Umschichtung von Haushaltsmitteln notwendig. In der Annahme für den Umbau der Grundschule Vötting wurde nicht davon ausgegangen, einen neuen Geh- und Radweg in Richtung Hohenbachern beziehungsweise ein Teilstück hiervon zu errichten. Die angesetzten Haushaltsmittel sollten einzig für den Zeitraum der Schulbaustelle für Umleitungen und zur Wiederherstellung des Geh- u. Radweges entlang der Grundschule nach Vollendung der Baustelle verwendet werden. Die Mittelumschichtung soll aus der Haushaltsstelle 1.6438.9501 „Mühlenweg südliche Erschließung“ erfolgen.

Geplanter Bauablauf:

Die Umsetzung der Maßnahme soll durch den Bauhof im Falle der Erlaubnis der Grundstückseigentümer und der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel zeitnah, wenn möglich noch 2022 erfolgen.

Mobilitäts- und Klimaschutzmanagement wurden bei der Planung beteiligt.

Die Planungen wurden mit den zuständigen Behörden für die Verkehrssicherheit abgestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Beschluss-Nr. 252/30a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

- a) Dem am Sachbericht beiliegenden Entwurf einer Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Lise-Meitner-Straße und der Egilbertstraße wird zugestimmt
- b) Dem Finanz- und Verwaltungsausschuss wird empfohlen, einer Umschichtung der erforderlichen Haushaltsmittel für die Errichtung des o.g. Geh- und Radwegeabschnitts zuzustimmen.
- c) Die Errichtung des o.g. Geh- und Radwegeabschnitts wird vorbehaltlich des Grunderwerbs bzw. einer befristeten Bauerlaubnis und der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel als Projekt beschlossen.

TOP 10 Neugestaltung der Innenstadt Freising
Barrierefreiheit
Antrag der SPD-Fraktion vom 24.10.2021
- Beschluss
Anwesend: 12

A) Konzept Barrierefreiheit

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung der Frei- und Verkehrsanlagen wurde vom Landschaftsarchitekturbüro ST raum a. ein umfassendes Konzept zur Barrierefreiheit in der Freisinger Innenstadt erstellt (Abgabestand 30. November 2016).

In den Prozess der Erstellung und Abstimmung waren folgende Personen und Fachstellen beteiligt:

- Landschaftsarchitekten ST raum a.
- Verkehrsplaner Steinbacher-Consult
- Behindertenbeauftragter der Stadt Freising (Herr Burger)
- Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund
- Agenda 21 Gruppe Seniorinnen und Senioren

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

- Agenda 21 Gruppe Menschen mit Behinderung
- Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer (Herr Gutjahr)
- Aktive City Freising
- Planungsreferent der Stadt Freising
- Fachämter der Stadt Freising, u.a. Ordnungsamt, Amt für Soziale Angelegenheiten, Stadtplanungsamt, Amt für Tiefbauplanung, Amt für Straßen- und Brückenbau

Im Konzept Barrierefreiheit werden, insbesondere die Belange der blinden und sehbehinderten Menschen berücksichtigt.

Die entwickelten und abgestimmten Bausteine und Detaillösungen wurden bei der weitergehenden Planung der Frei- und Verkehrsanlagen berücksichtigt und im Bau der verschiedenen Bauabschnitte umgesetzt.

B) Anlass zur Fortschreibung des Konzepts

Im Nachgang des Umbaus der ersten drei Bauabschnitte haben sich verschiedene betroffene Freisinger Bürger*innen bei der Stadt Freising gemeldet und mitgeteilt, dass Sie in der Praxis Probleme mit der Anwendung des neuen taktilen Leitsystems haben. Folgende Probleme treten dabei vermehrt auf und führen dazu, dass das Leitsystem nur sehr eingeschränkt genutzt werden kann:

1. die Bereiche ohne Führung sind zu lang
2. das Auffinden der taktilen Kante (von den Nebengassen) ist schwierig
3. der Barrierefreie Korridor wird nicht freigehalten
4. die taktile Kante weist nicht überall die erforderlichen 15 mm Tiefe auf
5. Auffindbarkeit öffentlicher Gebäude und Eingänge
6. Verbindung vom Bahnhof in die Innenstadt

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

C) Erfolgte Abstimmungen und Lösungsmöglichkeiten

Zur Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten der obenstehenden Probleme wurden von der Stadt Freising drei runde Tische organisiert, an dem neben den bereits bei der Erstellung involvierten Fachstellen und Institutionen insbesondere betroffene Bürger*innen sowie die Sozialreferentin der Stadt Freising, die Agenda 21-Gruppe Bauen, Wohnen, Verkehr und der Sozialverband VdK Bayern e.V. eingebunden waren. Die runden Tische fanden am 08.10.2020, am 29.04.2021 und am 19.05.2022 statt.

Als zentrales Ergebnis wurde in den Runden Tischen eine Lösung entwickelt, bei der die bestehende taktile Kante auf der Nordseite der Hauptstraße nachgefräst werden soll. Diese Nachfräsung soll durch zusätzliche Fräsungen von Aufmerksamkeits- und Richtungsfeldern unterstützt werden.

Die erarbeiteten Lösungen sollen im weiteren Planungsverlauf in den noch nicht fertiggestellten Bereichen berücksichtigt werden.

D) Umsetzung und Kosten / Haushaltsmittel

Das Büro ST raum a. hat die erforderlichen Längen/Massen der Nachfräsung zusammengestellt und eine Preisabfrage durchgeführt.

Mit Stand vom 19. Mai 2022 wurden folgende Kosten (Nettopreise) geschätzt:

BA 1.1: 87 lfm x 200 Euro/m	=17.400,00 Euro
BA 7.3: 41 lfm x 200 Euro/m	= 8.200,00 Euro
BA 6: 215 lfm x 200 Euro/m	= 43.000,00 Euro
<u>BA 2: 420 lfm x 200 Euro/m</u>	<u>= 84.000,00 Euro</u>
Gesamt	= 152.600,00 Euro

Somit ist mit Gesamtkosten von ca. 190 Tsd. € (brutto) auszugehen.

Die Umsetzung soll, wenn möglich, noch im Jahr 2022 erfolgen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Beschluss-Nr. 253/30a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Planung der Anpassungen des Konzepts Barrierefreiheit bzw. der taktilen Leitkante wird in der vorgestellten Form beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme zeitnah umzusetzen und die Planungsinhalte in den noch ausstehenden Bauabschnitten zu berücksichtigen.

TOP 11 Förderung REACT-EU
Erweiterung des Maßnahmenbündels um die Maßnahme D 5
Begrünung der Innenstadt
- Beschluss
Anwesend: 12

Die bekannten Wanderbäume sollen Zug um Zug dauerhaften wertigen mobilen Begrünungselementen mit Bäumen und Sträuchern weichen. Die Anschubfinanzierung für einen ersten Teil im Bereich des bereits ausgebauten Bereichs der unteren Altstadt kann über eine Erweiterung des Maßnahmenbündels im Förderprogramm React-EU ermöglicht und die Beschaffung damit zeitnah umgesetzt werden.

Die Stadt Freising ist dem Projektaufruf des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gefolgt und hat im September 2021 eine Interessensbekundung im Auswahlverfahren für Maßnahmen der EU-Innenstadt-Förderinitiative im Operationellen Programm EFRE-IWB 2014-2020 Bayern, Maßnahmengruppe 7.5 (REACT-EU) abgegeben.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gab die Liste der geförderten Gemeinden bekannt. Neben Freising werden insgesamt 37 bayerische Kommunen über dieses Förderprogramm unterstützt; für Freising wurde eine Finanzhilfe von insgesamt 883.300 € in Aussicht gestellt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Das kommunizierte Maßnahmenbündel beinhaltet folgende acht Einzelmaßnahmen, welche im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 09.02.2022 bereits beschlussmäßig vorgestellt wurden:

- A1, Freiraumkonzept Stadtmoosach
- B 2, Städtebauliche Studie Bahnhofstraße inkl. Umsetzung
- B 5, Konzeption Leerstände und Aktualisierung Einzelhandelsentwicklungskonzept
- D 1, Umgestaltung des Platzbereiches am Aufgang Lindenkeller inkl. Umsetzung
- D 2, Beschilderungskonzept
- D 3, Ausstattung Innenstadt/Stadtmobiliar
- D 4, Quartiersbox
- I 1, Aufwertung und Zwischenvermietung Geigenberger-Areal

Die Maßnahme D 5, Begrünung der Innenstadt, soll nun zu Lasten der Maßnahme D 3, Förderprogramm zur Ausstattung der Innenstadt, in das Maßnahmenbündel integriert werden.

Die Planer von ST raum a. Landschaftsarchitektur haben im Zuge Ihrer Entwurfsplanung eine Ausstattung des öffentlichen Raumes mit begrünten Ausstattungselementen vorgelegt. Die Planung beinhaltet mobile Pflanzkübel in drei unterschiedlichen Größen sowie ein spezifisches Pflanzkonzept.

Wunsch der Stadt Freising ist es, in den bereits fertiggestellten Bereichen der Unteren Hauptstraße entsprechende mobile Pflanzkübel dauerhaft zu installieren. Eine Planung mit den jeweiligen Verortungen liegt vor. Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im bereits ausgebauten Bereich der Hauptstraße sowie die kleinklimatischen Auswirkungen standen bei der Situierung der Pflanzgefäße im Fokus. Es wurde darauf geachtet, dass charmante Sichtbeziehungen entstehen können. Diese Pflanzkübel sollen dauerhaft die bekannten Wanderbäume ersetzen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Im Rahmen des Projekts React-EU wird im Teilprojekt D 3 Ausstattung Innenstadt-Stadtmobiliar auch die Anschaffung von mobilen Grün über ein speziell dafür aufgelegtes Förderprogramm bezuschusst. Aufgrund der bisher eingegangenen Anträge ist nicht davon auszugehen, dass die dafür zur Verfügung gestellten Finanzmittel bis 31.12.2022, dem Ende der Laufzeit, ausgeschöpft werden können. Aus diesem Grunde soll ein weiteres Teilprojekt mit dem Titel D 5 „Begrünung der Innenstadt“ im Förderrahmen von React-EU abgebildet werden, und zwar innerhalb des gesteckten Finanzierungsrahmens, um damit die Ausstattung im Bereich der Unteren Hauptstraße mit Heiliggeistgasse mit mobilen Pflanzgefäßen noch in diesem Haushalt mit Projektkosten von ca. 90.000 € zu Lasten des Projekts D 3 finanzieren zu können. Dies bedeutet eine Erweiterung des Maßnahmenbündels im Bereich D. bauliche, investitionsvorbereitende und –begleitende Kleinmaßnahmen und eine unter Nr. 3 in der Projektbeschreibung darzustellende Abweichung zur Interessensbekundung, welche in der Antragstellung zu berücksichtigen ist. Die Maßnahme unterstreicht die Intention des aufgelegten Förderprogramms, verfolgt also das Ziel einer Aufwertung des öffentlichen Raums durch eine hochwertige Stadtmöblierung und Begrünung.

Die Planer der Neugestaltung der Innenstadt in Freising, ST raum a. Landschaftsarchitektur, haben bestätigt, dass die Etablierung dieser Begrünungselemente dem Entwurfsgedanken der Innenstadtneugestaltung entspricht.

Das Referat 7 (Stadtgärtnerei und Baubetriebshof) hat bestätigt, dass dieses Pflanzkonzept in sich stimmig ist und positive kleinklimatische Effekte zu erwarten sind. Die Stadtgärtnerei übernimmt dauerhaft die Pflege und Wartung der Pflanzen. Gegebenenfalls werden diese im Winter soweit erforderlich in Schutz gebracht.

Aus Sicht der Stadtsanierung wird die Installierung von mobilen Grün – in Form von Bäumen entsprechend der beiliegenden Konzeption sehr begrüßt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Im Zuge der Planungen wurde um jeden nur zur Verfügung stehenden Baumstandort gerungen. Aufgrund der Erschließungssituation im Untergrund konnten nur vereinzelt solche Standorte ausgemacht werden.

Die zunehmende Erwärmung lässt schattenspendende Orte immer wichtiger werden – dies wird von der Bürgerschaft auch so kommuniziert. Die Verortung der Pflanzgefäße mit der beabsichtigten Bepflanzung wird im stark versiegelten Innenstadtbereich sanierungsrechtlich begrüßt; kleinklimatische positive Effekte werden erwartet und die Aufenthaltsqualität wird durch diese Kleinmaßnahme erhöht werden.

Die Intentionen des Förderprogramms zum mobilen Grün werden dadurch verstärkt.

Landesamt für Denkmalpflege

Die Planung wurde am 21.06.2022 dem Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des Amtstages vorgestellt. Mit dem Planungskonzept besteht Einverständnis. Eine Ausstattung mit mobilen Grün wird grundsätzlich – auch im Hinblick auf die kleinklimatischen Effekte begrüßt. Die genaue Verortung der mobilen Pflanzkübel ist im Einzelfall vor Ort noch abzustimmen und ggf. ensemblegerecht anzupassen.

Weiteres Vorgehen:

Sowohl die Regierung von Oberbayern wie auch die Servicestelle EU beurteilen die Erweiterung des Maßnahmenbündels um das Projekt D 5 Begrünung Innenstadt– innerhalb des kommunizierten Finanzrahmens zu Lasten der Maßnahme D 3 positiv. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn liegt rückwirkend zum 01.04.2021 vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (30.) vom 27. Juli 2022

Beschluss-Nr. 254/30a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Das Maßnahmenbündel im Förderprogramm React-EU wird um die Maßnahme D 5, Begrünung der Innenstadt, erweitert.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Maßnahme umzusetzen sowie bei Stellung des Förderantrags im Maßnahmenbündel zu berücksichtigen