

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

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

1. Bauantrag S-2023-54
Sanierung und Umnutzung der Residenz, Sanierung Fürstengang und Belvedere, Ersatzneubau Beherbergung und Umgang und Umnutzung Wäscherei & Archivgebäude, Restabbruch Anbau Kardinal-Döpfner-Haus, Domberg 27, Fl.Nrn. 762, 766, 768, 769, 771, 773, 780
2. „Messung von Ultrafeinstaub-Partikeln (UFP) in Umgebung des Flughafens München“ am Standort Stadtgärtnerei der Stadt Freising durch die Universität Bayreuth im Rahmen des gleichnamigen Forschungsprojektes des StMUV
- aktueller Stand und Ergebnisse der bisherigen Messungen
- Bericht
3. Neugestaltung Innenstadt Freising
- Aufstellung Stadtmodell
- Beschluss
4. Sanierung OD Altenhausen
- Vorstellung der Machbarkeitsstudie
- Beschluss
5. Geh- und Radwegverbindung Vötting-Hohenbachern
- aktueller Stand der Planung
- Beschluss
6. Bebauungsplan Nr. 2 „Klinikum Freising“, 3. Änderung
- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Bebauungsplan Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt Nord“
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
8. Berichte und Anfragen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans
Frankl Anton
Lintl Maria
Böhme Philomena
Drobny Manfred
Habermeyer Werner
Dr. Reitsam Charlotte
Freitag Karl-Heinz
Weller Robert
Schwaiger Rudolf
Kirner Emilia
Gmeiner Norbert
Ersatzmitglied: Dr. Hoyer Guido

Abwesend und entschuldigt: Graßy Nicolas-Pano

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- TOP 1 Bauantrag S-2023-54**
Sanierung und Umnutzung der Residenz, Sanierung Fürstengang
und Belvedere, Ersatzneubau Beherbergung und Umgang und Um-
nutzung Wäscherei & Archivgebäude, Restabbruch Anbau
Kardinal-Döpfner-Haus, Domberg 27, Fl.Nrn. 762, 766, 768, 769,
771, 773, 780
Abwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Sanierung und Umnutzung der Fürstbischöflichen Residenz, dem heutigen Kardinal-Döpfner-Haus, mit Fürstengang und Belvedere, der Ersatzneubau einer Beherbergungsstätte, der Umbau und die Umnutzung des Wäscherei- und Archivgebäudes und der Restabbruch des sog. Haindl-Baus auf dem Grundstück Domberg 27, Flst. 762, 766, 768, 769, 771, 773, 780 Gemarkung Freising.

Bisherige Vorgänge

Bauaufsichtliche Verfahren:

Bauantrag vom 24.06.2021 für den Teilabbruch des neuzeitlichen Anbaus an die Residenz, dem sog. Haindl-Bau. Die Baugenehmigung wurde i.V. mit einem städtebaulichen Vertrag, der die Wiedererrichtung eines neuen Anbaus resp. Ersatzneubau sichert, am 20.12.2021 erteilt. Der Abbruch erfolgte beginnend im Januar 2022.

Mit Bescheiden vom 03.04.2023 und 17.07.2023 wurden Teilbaugenehmigungen für nachfolgende Restarbeiten in Bezug auf den Abbruch des Haindl-Baus erteilt. Die Abbrucharbeiten an den Schnittstellen zur denkmalgeschützten Residenz werden derzeit ausgeführt und denkmalfachlich begleitet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Denkmalrechtliche Verfahren:

Mit Bescheid der Stadt Freising vom 06.03.2023 wurde die Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG für die Instandsetzung des historischen Dachtragwerks der Residenz erteilt. Die Maßnahmen werden derzeit ausgeführt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bodendenkmals „Abgegangene Stiftskirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Andreas“ bzw. „Hugibertsmünster“) mit aufgelassenem Friedhof und Friedhofskapelle St. Martin“ (Inv.Nr.: D-1-7636-0199). Mit Bescheid der Stadt Freising vom 08.08.2022 wurde die Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe im Zuge des Abbruchs, der Herstellung der Baugrube und der Gründung erteilt.

Gestaltungsbeirat:

Das Vorhaben wurde im Rahmen von zwei Sondersitzungen des erweiterten Gestaltungsbeirats am 07.03.2022 und 09.05.2022 beraten. In der Sitzung (43.) vom 07.03.2022 wurde primär der städtebauliche Entwurfsansatz, die Frage der Dachlandschaft und des Turms als vertikales Element in der Dombergsilhouette diskutiert. Der erweiterte Beirat begrüßte im Besonderen die neue Setzung des Baukörpers, die dem Relief des Dombergs stärker folgt, einen attraktiven Freiraum nach Süden öffnet und die Schnittstelle zur Residenz gut löst. Weitere Diskussion wurde bei der Volumetrie, der Dachlandschaft und des Turms gesehen.

In der Sitzung (44.) vom 09.05.2022 wurde ein verändertes Gebäudevolumen vorgestellt, das durch die zugestandene Reduzierung des Raumprogramms und dem damit verbundenen Verzicht auf eine Geschossebene erzielt wurde. Die Überarbeitung mit deutlich niedrigerer Trauflinie wurde sehr zustimmend zur Kenntnis genommen, da hierdurch eine selbstverständliche Einfügung des Neubaus in die Topographie erreicht wurde und der Residenz die gewünschte bauplastische und historisch signifikante Freistellung in der Silhouette des Dombergs ermöglicht wurde. Vor diesem Hintergrund wurde im Beirat nochmals die Ausprägung der Dachlandschaft diskutiert und angeregt, das nunmehr niedrigere Gebäude mit einem raumhaltigen Dachvolumen zu stärken. Die neue Konzeption des Turmes als nutzbare Aussichtsterrasse

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

und weiteres Belvedere in Verbindung mit einem landschaftsarchitektonischen Auftritt als Besonderheit im Kontext des Dombergs konnte überzeugen.

Planung

Im Rahmen der Neugestaltung und Weiterentwicklung des Freisinger Dombergs führt die Erzdiözese München und Freising zahlreiche Bauvorhaben durch, die die Freiflächen und Gebäude umfassend konzeptionell neugestalten und neben den erforderlichen Sanierungen diese auch neuen Nutzungsarten zuzuführen und zu diesem Zweck zu erweitern.

In diesem Zusammenhang wird auch das Kardinal-Döpfner-Haus umfassend saniert, modernisiert und architektonisch neugestaltet. Ein Anbau, der als Ersatz für den bereits zurückgebauten sog. Haindl-Bau errichtet wird, soll ergänzende Funktionen für eine Beherbergungsnutzung aufnehmen.

Die westlich des Anbaus liegenden kleineren Gebäude Wäscherei und Archiv werden saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Weiterhin werden Maßnahmen im Bereich des Fürstengangs durchgeführt. Die Residenz selbst wird durch umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands zu einem multifunktional nutzbaren Tagungszentrum umgestaltet. Dabei werden auch die Belange der Barrierefreiheit berücksichtigt.

Der Anbau ist als Pendant zur Residenz ebenfalls als Hofgebäude konzipiert, nimmt sich jedoch mit der städtebaulich zurückgestaffelten Setzung und in der konsequent unter der Traufe anschließenden Höhe bewusst zurück. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die durch Einzelbauten mit unterschiedlichen Gebäude- und Dachhöhen sowie mit markanten Türmen geprägte Stadtsilhouette um den Hochpunkt des ehemaligen Khueturms zu ergänzen. In der Nordwestecke der Residenz wird auf den historischen, bis zur Höhe des heutigen Dachstuhls weitestgehend erhaltenen Grundmauern des Khueturms der Turmschaft in seiner ursprünglichen Höhe wiederhergestellt. Da es sich bei dem Khueturm, im Gegensatz zu den weiteren Türmen auf

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

dem Domberg, um einen weltlichen Turm handelt, wird dabei bewusst auf eine klassische Turmspitze verzichtet. Der Turm kann als Teil des historischen Rundgangs mit geführten Gruppen besucht werden. Der Aufstieg macht durch gezielt gesetzte Öffnungen die räumlichen Bezüge zum Dom bzw. zur Altstadt erlebbar. Der Turmabschluss wird in Form eines „grünen Zimmers“ als intensiv begrüntes Belvedere ausformuliert. Gezielt gesetzte Öffnungen machen räumliche Bezüge erlebbar und erlauben den Blick zum Dom, zur Altstadt und in die Landschaft nach Süden.

Die einzelnen Baumaßnahmen gliedern sich in 5 Teilprojekte, die sich wie folgt darstellen:

Residenz (Teilprojekt 1)

Grundrissorganisation/ Funktionsbereiche:

Der Haupteingang über das Portal am Domplatz bleibt unverändert bestehen und führt über den Ostflügel der Residenz an der Rezeption mit Backoffice und angrenzendem Verwaltungsbereich vorbei in den Residenzhof. Von hier aus werden die erdgeschossigen Nutzungen erschlossen. Die Korbiniansklause im Nordflügel soll als kleiner Schankbetrieb betrieben werden und ausschließlich Tagungsgästen zur Verfügung stehen. Die im Westen angegliederte, vorhandene Küche wird generalsaniert, die Anlieferung wird gemäß den aktuellen Hygienestandards als separater Zugang neu organisiert, Kühl- und Lagerräume entsprechend der erweiterten Gebäudenutzung ausgebaut. Der Südflügel mit seinen historischen Versammlungsräumen wird als Seminar- und Verwaltungsbereich mit Räumen bis ca. 70 m² geplant.

Im 1. Obergeschoss der Residenz wird im Südflügel der zweigeschossige Steinerner Saal wiederhergestellt, der als Multifunktionsraum für Veranstaltungen mit bis zu 224 Personen dient. Der benachbarte ebenfalls als Versammlungsraum geplante Rote Saal kann bei größeren Veranstaltungen auch als Empfang oder andienender Raum genutzt werden. Im Ostflügel befindet sich die ehem. Fürstbischöfliche Residenz und

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

weitere repräsentative Räume, die im Rahmen eines musealen Rundgangs der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen. Die ehem. bischöflichen Wohnräume werden dabei als Zeitzeugnis weitgehend unverändert erhalten. Der ehem. Rittersaal, die Dürrnitz und der Arbeosaal im Nordflügel werden als Speisesaal bzw. als Tagungsraum genutzt. Sie können separat über die offenen Arkadengänge im Innenhof erschlossen werden. Im Westflügel zwischen dem Steinernen Saal und dem im Westen angrenzenden großen Gästespeisesaal, sind die neuen Sanitäreanlagen geplant.

Im 2. Obergeschoss, über dem Speisesaal befindet sich die Martinskapelle, die entweiht und zu einem Tagungsraum umgebaut werden soll. Der Nordflügel wird für die Nutzung von drei Apartments umgeplant. Im Ostflügel sind kleinere Tagungsräume mit Blick auf den Domplatz inklusive Teeküche sowie ein Besprechungsraum für die Verwaltung vorgesehen. Im Südflügel befinden sich weitere Büroräume für die Verwaltung.

Dachtragwerk / Dachhaut:

Nach Durchführung der statischen Ertüchtigungs- und Reparaturmaßnahmen am Dachtragwerk wird die naturrote Biberschwanz- Dacheindeckung neu erstellt.

Fassade:

Die Fassadengestaltung stammt aus unterschiedlichen Epochen, die Gestaltung der Ostfassade, als älteste Außenfassade stammt aus dem Jahr 1887. Die Fassaden im Innenhof entsprechen der ursprünglichen Fassadengestalt aus der Barockzeit. Das heutige Erscheinungsbild mit gelb hervorgehobenen Gliederungselementen stammt aus den 1980er Jahren. Mit dem Ziel, die äußere und innere Erscheinung der Residenz als gestalterische Einheit zusammenzufassen, zu erhalten bzw. wiederherzustellen wurden neuzeitliche Veränderungen und Überformungen kritisch hinterfragt. Insbesondere wurde dabei die Gestaltung der Fassaden sowie die gestaltprägenden

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Elemente des verlorenen Steinernen Saals und des großen Residenzturms betrachtet. Eine bauzeitlich historisierende Rekonstruktion von verloren gegangenen Elementen und Details wurde in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege als Planungsziel verworfen.

Anbau (Teilprojekt 2)

Grundrissorganisation/ Funktionsbereiche:

Das Teilprojekt 2 sieht die westliche Erweiterung der ehemaligen Residenz vor. Es umfasst zwei Baukörper: den als Beherbergung genutzten Anbau und den Zwischenbau, der die neue Haupteinschließung des Kardinal-Döpfner-Hauses sowie Begegnungsräume aufnimmt. Im Untergeschoss werden zentrale Technikräume angeordnet, die neben dem Kardinal-Döpfner-Haus auch andere Gebäude auf dem Domberg versorgen.

Der Topographie folgend entwickelt sich der Anbau von einem 4,5-geschossigen Bauwerk an der Südterrasse zu einem 3,5-geschossigen Gebäude mit Souterrain am Domanger im Norden. Der Haupteingang befindet sich am Museumplatz. Von hier aus werden neben einem rollstuhlgerechten Zimmer geräumigere Apartments erreicht, die mit einer Küche ausgestattet werden und als Gruppen- und Familienzimmer genutzt werden können. Hangseitig nach Norden sind Lager- und Depoträume sowie Personalumkleideräume für den Beherbergungsbetrieb untergebracht.

Über eine offene, runde Treppe direkt am Eingang erreichen die Gäste das Hofgeschoss. In Anlehnung an einen Kreuzgang sind hier die Gästezimmer entlang eines zum Innenhof orientierten Gangs organisiert. Insgesamt sind 65 Gästezimmer mit unterschiedlichen Größen im Anbau untergebracht. Im Hofgeschoss und im 1. Obergeschoss sind jeweils 19 Doppelzimmer angeordnet. Die Gästezimmer im 2. Obergeschoss sind mit einer offenen Galerie als Maisonetten ausgebildet. Diese Einheiten können bis zu 3 Personen beherbergen. Über die Etagen verteilt werden 6 Doppelzimmer gemäß den Anforderungen der Barrierefreiheit geplant.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Der 3-geschossige Zwischenbau vermittelt zwischen den halbgeschossig versetzten Niveaus der Residenz und des Anbaus. Hier befindet sich die neue Haupteinschließungstreppe und der barrierefreie Aufzug, der auch die Funktion eines Lastenaufzugs übernimmt. Ein Begegnungsraum und eine offene Loggia mit Blick in die freie Landschaft ergänzen als gemeinschaftliche Aufenthaltsräume das Angebot der Beherbergung. In den zwei Untergeschossen befinden sich neben einem zentralen Stuhl- und Materiallager die Heizzentrale, der Traforaum und weitere Technik- und Nebenräume.

Dach/ Dachhaut:

Der umlaufende Beherbergungsbereich wird mit einem raumhaltigen Satteldach überspannt und soll mit einer Biberschwanz-Ziegeldeckung eindeckt werden, die abweichend zur Gestaltungssatzung in einem hellen Grau geplant ist. In die innenliegenden, nicht einsehbaren Dachflächen werden zusammenhängende, rechteckförmige Modulflächen zur Solarenergienutzung und einzelne Belichtungsöffnungen für die Maisonetten integriert.

Fassade:

Die Fassaden werden als Putzfassade erstellt, der Sockelbereich mit einem Texturputz abgesetzt. Die Beherbergungsräume erhalten eine Holz-Fensterkonstruktion mit einem Austritt, die Absturzsicherung wird als massive Brüstung mit Holzabschluss realisiert.

Wäscherei (Teilprojekt 3) / Archiv (Teilprojekt 4)

Grundrissorganisation/ Funktionsbereiche:

Der Entwurf sieht vor, die beiden aus unterschiedlichen Bauepochen stammenden Gebäude Archiv und Wäscherei zu erhalten und in Teilen einer zusammenhängenden gebäudeübergreifenden Büro- und Verwaltungsnutzung zuzuführen. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss der Wäscherei ein vom Museumsplatz erschlossenes

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Café und im Untergeschoss des Archivgebäudes eine Nahwärmeübergabestation sowie ein öffentliches WC geplant.

Fassaden und Dach:

Die Putzfassaden werden ergänzt und neu gefasst. Die Fenster im Bestand werden als Holz-Kastenfenster ersetzt. Die Dächer werden mit einer roten Biberschwanz-Ziegeldeckung neu eingedeckt.

Fürstengang (Teilprojekt 5)

Maßnahmen:

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird auch der Fürstengang instandgesetzt. Die Maßnahmen beinhalten die restauratorische Ertüchtigung der Fenster, die Instandsetzung der teilweise gelösten Naturstein-Bodenplatten, die Behebung von Feuchteschäden im Sockelbereich der Fassade und den Einbau eines brandschutztechnisch wirksamen Raumabschlusses zur Residenz. Des Weiteren soll die spätgotische Spindeltreppe, die von der Ebene EG des Residenzturmes bis unterhalb des Bodenbelags des Fürstengangs führt, freigelegt und in Einzelfällen (nicht für den regulären Besucherrundgang) begehbar gemacht werden.

Technische Kennzahlen

Bauteil	Zahl der Vollgeschosse	BGF (m²)	NGF (m²)
Residenz	III, VII (Khueturm)	9.009	5.479
Anbau	IV, V (Zwischenbau)	5.622	4.173
Wäscherei/ Archiv	II, III	781	306
Fürstengang	-	194	74
Summe		15.606	10.032

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Versammlungsstätte	
Fläche der Versammlungsräume insgesamt	2.086 m ²
Anzahl der Besucherplätze insgesamt	867

Gaststätte	
Fläche der Gasträume insgesamt	685 m ²
Anzahl der Gastplätze:	
Dürrnitz (Mitarbeiter Kantine)	40
Korbiniansklause	67
Speisesaal	146
Café (Wäscherei- und Archivgebäude)	36

Beherbergungsstätte	
Anzahl der Beherbergungsräume	68
Anzahl der Betten	208

Bauplanungsrecht/ Besonderes Städtebaurecht

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen) und bedarf damit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 144 BauGB.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Die Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke, Betrieb eines Beherbergungsgewerbes und Gastronomie) sind unter der Maßgabe der Zustimmung durch die Immissionsschutzbehörde nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung reduziert

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

sich gegenüber dem bisherigen Bestand signifikant und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird unter der Maßgabe der Ausführung der Dachdeckung des Anbaus gemäß § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising erteilt.

Denkmalschutz/ Gestaltungssatzung

Bei der ehem. Fürstbischöflichen Residenz mit Fürstengang und dem Archivbau handelt es sich um nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG geschützte Baudenkmäler. Weiterhin steht das Vorhaben im Kontext raum- und landschaftsprägender Baudenkmäler.

Grundlage der vorliegenden Eingabepanung sind die kontinuierlichen Fachabstimmungen mit den Projektbeteiligten im Rahmen der regelmäßigen Jourfix Termine mit der Antragstellerin, der Projektsteuerung, dem Entwurfsverfasser, den Fachplanern und Sonderfachleuten, den Denkmalbehörden, der Bauaufsichtsbehörde und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Freising.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bestätigt einen beispielhaften Planungsprozess und Umgang mit der historischen Bausubstanz. Die vereinbarte Ziel- und Eingabepanung wurde begleitend anhand von umfassenden Detail- und Ausführungsplänen kontinuierlich überprüft und auf die besonderen Anforderungen des Baudenkmals fortgeschrieben.

Das Landesamt für Denkmalpflege stimmt dem Vorhaben unter der Maßgabe der Ausführung eines „Rotdaches“ für den Anbau zu. Die abschließende Stellungnahme, mit der im Besonderen Auflagen zur Abstimmung der weiteren Ausführungsplanung und dem Umgang mit den Details gemacht werden, liegt der Verwaltung noch nicht vor.

Gestaltungssatzung:

Die Materialität und Qualität der Bauteile stimmt mit Ausnahme der geplanten Biberschwanz-Ziegeldeckung für den Anbau, die in einem hellen grau ausgeführt werden soll, mit den Anforderungen der Gestaltungssatzung überein. Von § 6 Abs. 1

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

der Gestaltungssatzung der Stadt Freising, wonach Dacheindeckungen in naturroten Biberschwanzziegeln auszuführen sind, wird ein Antrag auf Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung gestellt. Die Abweichung kann vor dem Hintergrund des Gesamterscheinungsbildes des Dombergs, dessen Dachlandschaft von Rotdächern geprägt ist, und der damit verbundenen Fernwirkung des Dombergensembles sowie der Bezugsfallproblematik nicht zugelassen werden. Die Untere Denkmalschutz- und Bauaufsichtsbehörde teilt die fachliche Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, dass die gewählte Setzung, Volumetrie und Fassadengestaltung des Anbaus die Residenz städtebaulich überzeugend fasst und zugleich differenziert. Die Lesbarkeit resp. der architektonische Ausdruck der Baukörperkomposition bedarf überdies keiner gesonderten Betonung durch eine helle Farbigkeit der Dachfläche. Es wird angeregt, zu untersuchen, inwieweit die gewünschte Abstraktion durch die Verwendung von abgestuften Rottönen erzielt werden kann.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis Kfz

Der durch das Bauvorhaben und die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage (sog. Sollbedarf) und des genehmigten Altbestands ermittelt. Der Sollbedarf wird abweichend von der Richtzahlliste gemäß der Betriebsbeschreibung als tatsächlich zu erwartender Bedarf ermittelt und basiert auf dem Prinzip der Gleichzeitigkeit von Funktionen. Dabei wird angenommen, dass 65% der Beherbergungsgäste die gleichen Personen sind, die sich bei Aktivitäten in den Tagungsräumen befinden. In der Gastronomie wird ein Nutzungskoppelungseffekt von 100% angenommen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Verkehrsquelle		Zahl der erforderlichen Stellplätze		Bedarf mit Kopplungseffekt	
		Richtzahl	Bedarf nach StPIS		
Büro- und Verwaltungsräume	158,00 m ²	1 Stpl./ 40 m ²	3,95	3,95	
Veranstaltungsräume	658 Sitzpl.	1 Stpl./ 5 Sitzplätze	131,60	131,60	
Gaststätten					
Café	65,00 m ²	1 Stpl./ 10 m ²	6,50	6,50 (100% für Besucher)	
Speisesaal	305,00 m ²		30,50		
Dürnitz (Mitarbeiter Kantine)	117,00 m ² 198,00 m ²	1 Stpl./ 10 m ²	o.B. 19,80		3,10
Korbiniansklause		1 Stpl./ 10 m ²			o.B. 0 (100% für Besucher)
Beherbergungsräume	68 Zimmer	0,75 Stpl./ Zimmer	51,00	(65% für Besucher) 21,20	
Zahl der erforderlichen Stellplätze		168,35			

Der durch die Änderung zu erbringende Mehrbedarf an Stellplätzen beträgt unter Berücksichtigung des Altbestands an Stellplätzen 32,85 Stellplätze (Altbestand Residenz: 135,50 fiktive Stellplätze; der bereits abgebrochene Anbau bleibt ohne Berücksichtigung- Verlust des Bestandsschutzes).

Die Stellplätze sollen im unmittelbar angrenzenden Domberg Parkhaus erbracht und gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Fahrradabstellplatznachweis

Der durch das Bauvorhaben und die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf an Abstellplätzen wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Abstellplatzbedarf der geänderten Anlage (sog. Sollbedarf) und des genehmigten Altbestands ermittelt. Der Sollbedarf wird abweichend von der Richtzahlliste gemäß der Betriebsbeschreibung als tatsächlich zu erwartender Bedarf ermittelt und basiert auf dem Prinzip der Gleichzeitigkeit von Funktionen. Dabei wird angenommen, dass 65% der Beherbergungsgäste die gleichen Personen sind, die sich bei Aktivitäten in den Tagungsräumen befinden. In der Gastronomie wird ein Nutzungskoppelungseffekt von 100% angenommen.

Verkehrsquelle		Zahl der erforderlichen Abstellplätze		
		Richtzahl	Bedarf nach FAbS	Bedarf mit Kopplungseffekt
Büro- und Verwaltungsräume	158,00 m ²	1 API./ 60 m ²	2,63	2,63
Veranstaltungsräume	658 Sitzpl.	1 API./ 10 Sitzplätze	65,80	65,80
Gaststätten				
Café	65,00 m ²	1 API./ 15 m ²	4,33	4,33 (100%) 0 o.B. 0
Speisesaal	305,00 m ²	1 API./ 15 m ²	20,33	
Dürnitz (Mitarbeiter Kantine)	117,00 m ²		o.B	
Kantine	198,00 m ²	1 API./ 15 m ²	13,20	
Korbiniansklause				

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

				(100%) 0
Beherbergungsräume	208 Betten	1 API./ 30 Betten	6,93	(65%) 2,43
Zahl der erforderlichen Abstellplätze		75,19		

Ein durch die Änderung zu erbringender Mehrbedarf an Abstellplätzen ist nicht zu fordern (Altbestand Residenz: 75,80 fiktive Abstellplätze; der bereits abgebrochene Anbau bleibt ohne Berücksichtigung- Verlust des Bestandsschutzes)

Im Rahmen der Neuordnung der Freiflächen wird eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder erbracht.

Stadtgrünverordnung (Stadtgrün VO)

Im Planungsumgriff befindet sich geschützter Baumbestand, der entsprechend den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen ist. Mit den im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Baumschutzmaßnahmen besteht Einverständnis.

Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde

Zum Ausschluss von Nutzungskonflikten durch den Betrieb des Tagungszentrums wurde als zusätzliche Bauvorlage eine detaillierte Betriebsbeschreibung mit schalltechnischer Bewertung der zu erwartenden Lärm-Geräusch-Immissionen eingereicht. Aufgrund einer erst kürzlich erfolgten Fortschreibung konnte die immissionsschutzfachliche Prüfung noch nicht abschließend erfolgen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Beschluss-Nr. 408/42a

Anwesend: 13 Für: 10 Gegen: 3 den Beschluss

Dem Bauantrag wird unter der Maßgabe der Zustimmung durch die Immissions-schutzbehörde zugestimmt.

Eine Abweichung von § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising für die Ausführung der Dachdeckung des Anbaus mit hellgrauen Biberschwanzziegeln wird nicht zugelassen.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird unter der Maßgabe der Ausführung der Dachdeckung des Anbaus gemäß § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising erteilt.

Der Stellplatzmehrbedarf von 32,80 Stellplätzen, der im Domberg-Parkhaus erbracht werden soll, ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

**TOP 2 „Messung von Ultrafeinstaub-Partikeln (UFP) in Umgebung des
Flughafens München“ am Standort Stadtgärtnerei der Stadt
Freising durch die Universität Bayreuth im Rahmen des gleichna-
migen Forschungsprojektes des StMUV**

- aktueller Stand und Ergebnisse der bisherigen Messungen

- Bericht

Anwesend: 14

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

TOP 3 Neugestaltung Innenstadt Freising

- **Aufstellung Stadtmodell**
- **Beschluss**

Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Das Bronzemodell in einem Maßstab 1:650 bildet den erweiterten Bereich der Altstadt ab. Das Modell hat eine Größe von ca. 147 x 89 cm und eine Höhe von etwa 80 cm. Das Modell berücksichtigt die Anforderungen an die Barrierefreiheit. Das Gewicht beträgt ca. 140 kg. Dabei werden Straßen, Plätze und wichtige Gebäude in Braille- und Normalschrift bezeichnet.

Das Stadtmodell bietet Besucherinnen und Besuchern der Stadt die Möglichkeit, die historische Stadtstruktur auf einen Blick zu erfassen und mit der Realität abzugleichen. Aus diesem Grund soll der Standort des Modells nahe am zentralen Marienplatz mit Blick in die Magistrale in Richtung Ost und West sein. Vorbehaltlich des Zeitplans soll das Stadtmodell Ende September 2023/Anfang Oktober aufgestellt werden.

Ursprünglich sollte das Modell im Innenhof des Asamgebäudes platziert werden. Jedoch wird der Innenhof des Asamgebäudes für zahlreiche Veranstaltungen genutzt und aufgrund vielfältiger Anforderungen (Bestuhlung, Fluchtwege etc.) wird der Standort in der Hauptstraße befürwortet.

In Abstimmung mit Referat 4.1, Referat 4.2 und Amt 61 wurde ein Standort gewählt der diesen Anforderungen entspricht. Dieser befindet sich in der Untere Hauptstraße vor der Hs.Nr. 1 (Sperrerbänk), ca. 7-8 m von der Hausfassade und ca. 8-9 m von der Brunnenanlage entfernt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Die Planungen im Zuge des Innenstadtumbaus können darauf abgestimmt werden.

Die exakte Lage ist unter Berücksichtigung der bestehenden und neuen Spartenleitungen vor Ort festzulegen.

Im Zuge der Erläuterung der Beschlussvorlage wird zu den Sondernutzungsflächen (Anfragen FVA vom 12.6.23) berichtet.

Beschluss-Nr. 409/42a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die Planung zum Standort des Stadtmodells wird in der vorgestellten Form beschlossen.

- TOP 4 Sanierung OD Altenhausen**
- **Vorstellung der Machbarkeitsstudie**
- **Beschluss**
Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Ausgangslage:

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt Altenhausen ist seit gut 20 Jahren im Finanzplan enthalten. Bereits im Jahr 2000 hat von sechs Eigentümern in der St.-Valentin-Straße ein Grunderwerb für den Ausbau stattgefunden. Die Straßenbestandsermittlung, welche am 15.09.2021 im Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt durch Amt 64 vorgestellt wurde, zeigt den Handlungsbedarf der OD Altenhausen auf. Es sind im Verlauf der St.-Valentin-Straße kaum Einrichtungen zur Straßenentwässerung vorhanden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Von Süden kommend besteht ein Gefälle von bis zu ca. 10% zur Ortsmitte beim Tüntenhausener Graben. Über eine Länge von ca. 500 m besteht ein Höhenunterschied von 30 m. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor der Ortschaft zum Teil nicht zur Seite abgeleitet, sondern in die Ortschaft hineingeführt. Der Graben verläuft am niedrigsten Punkt des Ortsteils über ca. 50 m verrohrt unter einem Privatgrundstück. Bei Starkregenereignissen verstärkt die zusätzliche Einleitung des Oberflächenwassers von der Straße das Ausmaß der Überschwemmungen. So kam es im Juni 2019 zu einem größeren Feuerwehreinsatz.

Die Schulbuslinien 4 und 4a halten mehrmals am Tag in Altenhausen.

Grundlagen:

Der beschriebene Zustand der Straße war die Veranlassung für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Neben einer Bestandsaufnahme sollten verschiedene Varianten der Straßenraumgestaltung und der Straßenentwässerung untersucht werden.

Der Umgriff der Bestandsaufnahme beginnt im Süden ab der Altenhauser Straße, nördlich des Umspannwerks. Im Weiteren wurde der gesamte Verlauf der St.-Valentin-Straße inklusive Anschluss der Grundstückszufahrten und Seitenstraßen bis zum Bauende der Nordostumfahrung der B301 aufgenommen.

Vorgehensweise:

Im heutigen Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt wird die Machbarkeitsstudie vorgestellt, um einen Kostenrahmen für das Vergabeverfahren der weiteren Planung zu erhalten. Bei einer positiven Beschlussfassung könnte im Jahr 2024 die Entwurfsplanung erstellt werden. Anschließend könnte die Maßnahme frühestens ab 2025 umgesetzt werden.

Ergebnisse der Studie:

Im Zuge der Vermessung wurde festgestellt, dass bestehende Grundstückseinfassungen und Fahrbahnränder teilweise in erheblichen Umfang nicht mit den Eigentumsverhältnissen übereinstimmen. So sind sowohl private Flächen durch

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Straßenflächen überbaut, als auch Grundstückseinfassungen auf öffentlichem Grund vorhanden, wodurch die Straßenbreite eingeschränkt wird.

Bestandsaufnahme:

Aus der Richtung von Freising kommend, beträgt die Fahrbahnbreite am Bauanfang 4,70 m, im Kurvenbereich 4,00 m bei der Ortstafel bis zu 5,50 m. Die Entwässerung findet über die Bankette und die angrenzenden Grundstücke statt. Teilweise sind steile Böschungen direkt am Fahrbahnrand gegeben. Innerorts liegt die Fahrbahnbreite bei 3,40 – 6,80 m (Aufweitung in Kurve). Die Ränder orientieren sich an den vorhandenen Grundstückseinfassungen. Das Oberflächenwasser wird über zwei Sinkkästen in der Ortsmitte gesammelt und in den Tüntenhausener Graben geleitet.

In Richtung der neuen Bundesstraße B 301, Nordostumfahrung Freising (Unterführung) ist eine Anschlussbreite von 5,50 m vorhanden.

Aufgrund der Topographie konnten zwei Varianten für Entwässerungsgebiete auf Seiten des Tüntenhausener Grabens erstellt werden. Das Niederschlagswasser von außerorts verläuft ungehindert über die Straße in den Ortskern. Entwässerungsanlagen sind bis auf zwei Versickerungsschächte nicht vorhanden.

Südlicher Bereich bis Ortseingang:

- für beide Varianten (bestandsnaher Ausbau mit Ausweichstelle oder durchgängiger Fahrbahnbreite von 5,50 m) Grunderwerb nötig
- die Entwässerung kann durch eine Ableitung an einer Rinne geregelt werden und muss somit nicht mehr auf private Grundstücke erfolgen

Ortsmitte:

Variante 1 (bestandsnaher Ausbau Fahrbahnbreite von 5,50 m):

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- wenig Grunderwerb nötig (nur Bereinigungen)
- Rückbau von Zäunen/Mauern erforderlich

Variante 2 (durchgängiger Gehweg):

- über gesamte Länge Grunderwerb nötig
- nach Rücksprache mit Polizei und Verkehrsbehörde keine Notwendigkeit für Gehweg, daher Variante nicht weiterverfolgt

Variante 3 (bestandsnaher Ausbau Park- und Grüninseln):

- kein Grunderwerb nötig
- Mindestfahrbahnbreite 3,50 m
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten
- Bestehende Einbauten (Beleuchtung, Strommasten) können in Grünflächen integriert werden

Nördlicher Bereich bis Ortsausgang:

- für beide Varianten (bestandsnaher Ausbau mit Ausweichstelle oder durchgängiger Fahrbahnbreite von 5,50 m) Grunderwerb nötig
- teilweise größere Eingriffe in Privatgrund und Grünbestand nötig

Planung Entwässerung:

Variante 1 (Ableitung Regenwasser von Straße und Außengebiet in Tüntenhausener Graben):

- RW Kanal DN 400 im Bereich der OD bis zum Rückhaltebecken bei B 301
- 2 Einleitungsstellen im Bereich Kreuzung Marzlinger Straße

Variante 2 (Versickerung Regenwasser von Straße und Ableitung von Regenwasser Außengebiet in Tüntenhausener Graben):

- RW Kanal DN 400 wie bei Variante 1
- Versickerung über mehrere Rigolen unter der Straße
- Sickerfähigkeit im Rahmen von Baugrunduntersuchungen noch genauer zu prüfen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Kostenschätzung der dargestellten Lösungsvorschläge:

Die Kostenannahme wurde im Sinne eines „Baukastenprinzips“ für die Teilbereiche und jeweiligen Varianten ermittelt. Somit ergibt sich zwischen den günstigsten Varianten für den Straßenraum und Entwässerung ohne Rigole geschätzte Bruttokosten von gut 1,1 Mio. €. Die teurere Zusammenstellung inklusive Rigolenentwässerung beläuft sich auf gut 1,3 Mio. €.

Weiteres Vorgehen:

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Gesamtsumme der Baukosten Planungskosten verursachen, die unter dem Schwellenwert für eine europaweite Ausschreibung der Planung liegen. Somit kann die Auftragsvergabe der Planung nach einem nicht offenen Verfahren erfolgen.

Beschluss-Nr. 410/42a

Anwesend: 14 Für: 13 Gegen: 1 den Beschluss

1. Die Machbarkeitsstudie der SEHLHOFF GmbH vom Juni 2023 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Ausbau der OD Altenhausen auf Basis des bestandsnahen Querschnitts (ohne Gehweg) einen Bauentwurf zu entwickeln und diesen erneut dem Ausschuss vorzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

TOP 5 Geh- und Radwegverbindung Vötting-Hohenbachern
- aktueller Stand der Planung
- Beschluss
Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die Stadt Freising hat bereits 1985 die Planung einer durchgehenden Geh- und Radwegeverbindung zwischen Freising Vötting und Hohenbachern entlang der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Hohenbachern beschlossen.

Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Ortentwicklungskonzept für Hohenbachern (2019) ist der Geh- und Radweg nach Hohenbachern vorgesehen. Darüber hinaus haben die Bürger Unterschriftenlisten eingereicht (2007) und mehrfach den Wunsch nach einer Geh- und Radwegeverbindung von Vötting nach Hohenbachern gegenüber der Stadt geäußert.

Verkehrszählungen vom 24.03.2022 und vom 13.06.2023 zeigen, dass es sich bei ca. einem Viertel des täglichen Verkehrsaufkommens um Radverkehr handelt. Dabei liegt die werktägliche Verkehrsbelastung bei etwa 700 Kfz, 40 Fahrzeugen des Schwerlastverkehrs und 280 Radfahrenden auf der vorhandenen 5,5 m breiten GVS. Aktuell gilt eine Streckenhöchstgeschwindigkeit von 60 km/h.

Im Vertrag zum Radentscheid (2022) mit dem Aktionsbündnis e.V. wurde sowohl der Abschnitt der Lise-Meitner-Straße als auch die Geh- und Radwegeverbindung nach Hohenbachern als Planungsvorhaben bis 2027 festgelegt.

Die Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Egilbert-Straße und der Lise-Meitner-Straße wird momentan auf der vorliegenden Beschlussvorlage forciert und der Erwerb der benötigten Flächen vom Freistaat ist aktuell noch nicht abgeschlossen. Die Umsetzung des Geh- und Radwegs auf diesem Abschnitt ist geplant. An diesen Abschnitt soll der gewünschte Geh- und Radweg nach Hohenbachern anbinden. Am Ortseingang Hohenbachern soll der Radweg von Freising

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

kommend im Ort wieder auf die Straße zurückführen. Der Abschnitt vom Ortsausgang Hohenbachern bis zum Anschluss an die geplante Anbindung zur Lise-Meitner-Straße beträgt ca. 1,1 km.

Der Geh- und Radweg verläuft in der Regel parallel zum bestehenden Straßensystem (Abstand zwischen Fahrbahnrand Staats- bzw. Kreisstraße und Geh- und Radweg: mindestens 1,75 m), wobei schützenswerter Bewuchs soweit möglich umfahren wird.

Von Seiten der Stadtplanung (Amt 61) wird auf der Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts für Hohenbachern (2019) eine begleitende Baumpflanzung (Allee) empfohlen. Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse ist keine Realisierung einer beidseitigen Allee möglich. Bereits eine einseitige Baumreihe auf der nördlichen Seite des geplanten Geh- und Radwegs würde vermutlich zu Schwierigkeiten beim Grunderwerb führen.

Sollte die Baumreihe nicht durchgehend umsetzbar sein, könnte man bei Bedarf auf den beiden an die GVS angrenzenden Flurstücken der Stadt Freising Baumpflanzungen realisieren.

Das Ortsentwicklungskonzept gibt ebenfalls vor, die Möglichkeit für eine Beleuchtung entlang des Weges nach Freising zu prüfen. Die Möglichkeit Sitzgelegenheiten an bestimmten Stellen (siehe Ortsentwicklungskonzept Hohenbachern) zu etablieren, ist ebenfalls zu überprüfen.

Für die Herstellung des Geh- und Radweges wird Grunderwerb auf der Nordseite der bestehenden GVS erforderlich. Seit Beginn der Planungen bestehen Schwierigkeiten beim Grunderwerb. Amt 62 hat im Vorfeld bereits bei den Grundstückseigentümern bzgl. eines Verkaufs nachgefragt. Nach aktuellem Stand würden auf der Nordseite mehr Eigentümer einem Verkauf zustimmen als auf der Südseite. Auch die Topografie, die Führung am Ortseingang Hohenbachern zurück auf die Straße sowie die Weiterführung über die Lise-Meitner-Straße nördlich der Hohenbachernstraße in Vötting sprechen für eine Umsetzung auf der nördlichen Seite der GVS.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Der Regelquerschnitt (vgl. Anlage 2) des Geh- und Radweges beträgt 2,50 m zuzüglich beidseitigen Banketten von jeweils 0,50 m. Dieser Querschnitt wurde 2007 bereits beschlossen.

Als Befestigung ist grundsätzlich ein Asphaltaufbau vorgesehen.

Die Fahrbahnbreite der GVS entspricht nicht mehr den aktuell erforderlichen Anforderungen der Richtlinien und Empfehlungen im Straßenbau und stellt aufgrund des Straßenverlaufs bei Überholvorgängen ein Risiko dar. Aktuell beträgt die Breite 5,5 m mit 1,0 m breiten Banketten. Die StVO §5 schreibt für außerorts einen Abstand von 2,0 m für das Überholen von Radfahrenden oder ähnlichen Fahrzeugen vor. Dieser Abstand ist bei einer Fahrbahnbreite von den gegebenen 5,5 m nicht mehr gewährleistet.

Die Richtlinie zur Anlage von Landstraßen (RAL) gibt bei der Entwurfsklasse 4 (EKL 4) für den schmalsten Querschnitt RQ9 eine Fahrbahnbreite von 6,0 m sowie Bankette von 1,50 m Breite vor. Der Regelquerschnitt kommt in der Regel bei Verkehrsstärken bis zu 3000 Kfz/24h und einem Schwerverkehr bis zu 150 Fz/24h in Betracht. Für Straßen der EKL 4 ist in der Regel zunächst kein fahrbahnbegleitender Radweg vorgesehen. Bei Schulverkehr oder erheblichem Freizeitradverkehr können fahrbahnbegleitende Wege für den Rad- und Fußverkehr sinnvoll sein (vgl. Empfehlungen für den Radverkehr ERA).

Für die Verbreiterung der GVS bräuchte man also auf der nördlichen Seite eine zusätzliche Fläche von 1,0 m Breite. Insgesamt müsste ein Streifen von mindestens 6,25 m Breite zzgl. Böschung erworben werden. Für eine Baumreihe nördlich des Geh- und Radweges müsste weiterer Grund erworben werden. Diese Breite sollte bei der Entwurfsplanung ermittelt werden. Die Herstellung des Geh- und Radwegs entlang der Gemeindeverbindungsstraße erfolgt durch die Stadt Freising.

Die derzeit geschätzten Planungskosten für die Leistungsphasen 1-4 liegen bei ca. 65.000 €. Im Haushalt befinden sich Haushaltsreste aus dem Jahr 2022 in Höhe von 80.000 €.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Beschluss-Nr. 411/42a

Anwesend: 14 Für: 13 Gegen: 1 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Anlagen 1 und 2 die Errichtung eines Geh- und Radweges an der GVS Vötting - Hohenbachern einschließlich einer Baumpflanzung auf der nördlichen Seite im Abschnitt Egilbert-Straße bis Ortseinfahrt Hohenbachern zu planen und die Entwurfsplanung dem Ausschuss zur Entscheidung zum weiteren Vorgehen erneut vorzustellen.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 2 „Klinikum Freising“, 3. Änderung

- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in der Sitzung vom 28.03.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Klinikum Freising" beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, neben den Erweiterungsabsichten des Klinikums die vorhandenen städtebaulichen Fehlentwicklungen und Missstände am Ort zu korrigieren.

Die Änderung 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).

In der Zeit vom 12.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 fand eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB statt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Grundlage für die Bebauungsplanänderung bildet ein Masterplan aus dem Jahr 2018, in dem das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Klinikgeländes erarbeitet wurde.

Es wird eine Verbesserung der Eingangssituation und Auffindbarkeit des Haupteingangs für Patienten und Besucher sowie eine fußläufige Anbindung des Krankenhauses an die Altstadt angestrebt.

Zudem soll das in die Jahre gekommene Schwesternwohnheim mit Schwesternschule durch einen Neubau ersetzt und durch Mitarbeiterwohnungen und eine Kindertagesstätte auf dem Gelände ergänzt werden. In untergeordneter Größe sollen u.a. auch Praxisräume und eine Gewerbefläche für Güter des medizinischen Bedarfs hergestellt werden. Mit dieser Planung soll auch der Standort des Klinikums langfristig gesichert werden.

Der Masterplan wurde wegen geänderter Raumbedarfe vom Klinikum mehrfach fortgeschrieben.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt 29.03.2023 wurde seitens des Klinikums Freising erneut eine geänderte Entwurfsplanung des Masterplans bzgl. des Hauptgebäudes zur Erweiterung der Notfallmedizin und Intensivstation vorgestellt.

Die Änderungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Planungsumgriff:

Der Bebauungsplan umfasst das gesamte Gelände des Klinikums Freising nördlich der Freisinger Altstadt. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Vimystraße, im Osten durch die Rotkreuzstraße und Mainburger Straße sowie die Bestandsbebauung im Bereich der Biberstraße mit einer gemischten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) begrenzt. Südlich befindet sich die Alois-Steinecker-Straße, westlich das Josef-Hofmiller-Gymnasium sowie ein Hotel.

Abweichend vom Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 "Klinikum Freising", 2. Änderung wurden die öffentlichen Straßenflächen der Vimystraße

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

sowie der Alois-Steinecker-Straße aus dem Umgriff herausgenommen, da für die Straßenflächen kein Regelungsbedarf besteht.

Der Umgriff der 3. Änderung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 1471, 1472, 1473, 1473/3, 1473/11, 1473/12, 1473/13, 1473/14, 1474/2

Städtebauliches Konzept:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Klinikum, gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei dient das Baufeld SO 1a zur Erweiterung des Klinikum-Hauptgebäudes. Hier sollen u. a. die Notfallmedizin mit Intensivstation, ein neuer Haupteingangsbereich sowie eine Erweiterung der Palliativmedizin untergebracht werden.

Im Baufeld SO 2 kann ein Ersatzneubau für das bestehende Schwesternwohnheim sowie die Krankenpflegeschule erfolgen, ergänzt durch Praxisräume. Im Ostteil des Baufelds SO 3 ist im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte für die Kinder der Mitarbeiter des Klinikums, im restlichen Gebäudekörper Personalwohnen vorgesehen. Im Baufeld SO 4 sollen ebenfalls Personalwohnungen sowie eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss an der Mainburger Straße untergebracht werden.

Die neuen Baukörper des SO 2 und 3 sollen eine klare Raumkante entlang der Alois-Steinecker-Straße schaffen und die Zuwegung von Süden auf das Klinikgelände fassen.

Das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück (Größe ca. 4,8 ha) liegt bei einer GRZ von 0,41 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO liegt unter Beachtung der geplanten Tiefgaragen, Zufahrten und Wege bei 0,72. Es liegt somit einer Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.4 BauNVO in Höhe von rd. 77 % vor.

Es wurden Wandhöhen mit Bezugspunkten im Gelände festgesetzt, um bzgl. der Gebäudehöhen auf die bewegte Topographie auf dem Areal einzugehen.

Von der Abstandsflächentiefe mit 0,4 muss an einigen Punkten abgewichen werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Als Dachform werden begrünte Flachdächer an den Hauptbaukörpern festgesetzt. Diese sind zu mindestens 50 % je Gebäudekomplex mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu bestücken und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Erschließung/Verkehr:

Die fußläufige Erschließung aus der Altstadt kommend soll von Süden über eine Platzsituation als Entrée zwischen dem neuen SO 2 und 3 erfolgen, der zur besseren Adressbildung und Auffindbarkeit des Klinikums beiträgt.

Vor dem neuen Hauptgebäude soll ein Angerbereich als Endpunkt der Zuwegung von Süden (Stadtzentrum) mit einem neuen Haupteingang entstehen. Der Angerbereich übernimmt eine Verteilerfunktion, von hier können auch die Gebäude SO 1b und c des Klinikums erschlossen werden.

Im Zielnetz Radverkehr aus dem Mobilitätskonzept der Stadt Freising stellt die Wegeverbindung durch das Klinikgelände zwischen der Vimystraße und der Alois-Steinecker-Straße bzw. Biberstraße bereits eine wichtige Route für den Radverkehr, vor allem für die Schüler*innen aus dem Freisinger Norden, dar. Diese Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung wird im Bebauungsplan übernommen.

Wesentliche Neuerung für das Klinikum stellt die Verlegung der zentralen Notaufnahme und Intensivstation in das neue Hauptgebäude SO 1a dar. Die Notaufnahme soll im Untergeschoss untergebracht werden. Die Zufahrt für die Rettungswagen und Notärzte soll ebenfalls aus Süden über die Stichstraße im Westen des Umgriffsbereichs entlang des Hotels erfolgen. Auch für die Mitarbeiter, Patienten und Besucher wird die Zufahrt über die Alois-Steinecker-Straße und Stichstraße stattfinden. Unter den SO 2 und 3 ist eine große Fläche für eine Tiefgarage vorgesehen, in der sowohl die Stellplätze für die Mitarbeiter des Klinikums und der Kindertageseinrichtung, für Patienten und Besucher, für die Krankenpflegeschule sowie für die Personalwohnungen nachzuweisen sind. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Stichstraße. Südlich des Hauptgebäudes sind oberirdische Stellplätze als Drop-Off-Zone für die private Patienten-Anfahrt bzw. per Taxi vorgesehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Gleichzeitig kann der Hubschrauberlandeplatz durch die Nähe zur neuen Notaufnahme besser an diese angebunden werden.

Die zu erwartenden Verkehrsbewegungen insbesondere im Bereich der Stichstraße wurden im Verkehrsgutachten überprüft.

Die Erschließung der Tiefgarage im Bereich des SO 4 wird über die Mainburger Straße erfolgen.

Zur Unterbringung des motorisierten Verkehrs in den Tiefgaragen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Freising.

Fahrradabstellplätze sollen nach der Fahrradabstellplatz-Verordnung realisiert werden. Mindestens 80 % der Stellplätze sollen innerhalb der Gebäude und der TG untergebracht werden. Max. 20 % sind zulässig in der Nähe der Gebäudezugänge auch außerhalb der Bauräume.

Die Feuerwehrezufahrten wurden geprüft; alle Gebäude sind anfahrbar.

Freiraum/Grünordnung:

Das Freiraumkonzept sieht vor, die wertvollen Freiflächen im dicht versiegelten Areal weitgehend zu erhalten bzw. aufzuwerten. Der bestehende Patientengarten mit seinem Baumbestand soll erhalten bleiben. Für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung ist eine Außenspielfläche von mindestens 1010 m² (101 Kinder) erforderlich, diese ist südlich des SO 3 vorgesehen. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Baumbestand sind mit Ersatzpflanzungen auszugleichen. Vor allem der Bereich der Zuwegung aus Süden und der Vorplatz sollen mit Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Niederschlagsentwässerung

Um das Niederschlagswasser auf dem stark überbauten Areal sicherzustellen, wurde ein Entwässerungsplan erarbeitet. Dieser sieht neben Retentionsdächern auf 40% der Dachflächen eines jeden Gebäudes eine Entwässerung über Mulden, Rigolen und Mulden-Rigolen-Systeme vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Lärm

Vor allem auf Grund der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs im Bereich der Alois-Steinecker-Straße und Stichstraße wird derzeit ein Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan erstellt. Hier sind die Auswirkungen auf die umliegende Bebauung (Bestandsbebauung an der Alois-Steinecker-Straße, Mainburger Straße, Vimystraße und das Hotel) wie auch für die neu geplante Wohnbebauung auf dem Klinik-Gelände zu prüfen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und im weiteren Verfahren beteiligt.

Beschluss-Nr. 412/42a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 2 "Klinikum Freising", 3. Änderung vom 14.07.2023 wird gebilligt.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind nach Vorliegen des Gutachtens zu ergänzen.

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.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- TOP 7 Bebauungsplan Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt Nord“**
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
- Anwesend: 11**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Planungsanlass

Die Isarvorstadt liegt zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Lerchenfeld. Hier verläuft die wichtigste innerstädtische Trasse für Fußgänger und Radfahrer mit Querung der Isar. Bestandteil der Trasse ist die Unterführung, die unter der Staatsstraße St 2350 (Ottostraße/Dr.-von-Daller-Straße) und unter den Bahngleisen verläuft.

Die Trasse weist erhebliche funktionale und gestalterische Mängel auf. In ihrer Funktion ist die Unterführung eine der größten Schwachstellen im gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetz. Daher ist es erforderlich, diese Schwachstelle zu ertüchtigen, in dem u.a. die Voraussetzungen für eine Optimierung der Unterführung hinsichtlich der von dieser zu erfüllenden Anforderung geschaffen werden und so eine zeitgemäße und barrierefreie Unterführung für Fuß- und Radfahrer für die Zukunft bereitgestellt werden kann.

Zudem trat der Freistaat Bayern an die Stadt Freising wegen der Verlegung des Standorts des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom Domberg an einen anderen geeigneten Standort in Freising heran. In mehreren Vorgesprächen wurde das Grundstück an der Erdinger Straße mit den Stellplätzen der Vermessungsverwaltung und des Amtsgerichts auf dem Domberg als geeigneter Standort für den erforderlichen Verwaltungsneubau als Alternative in Betracht gezogen.

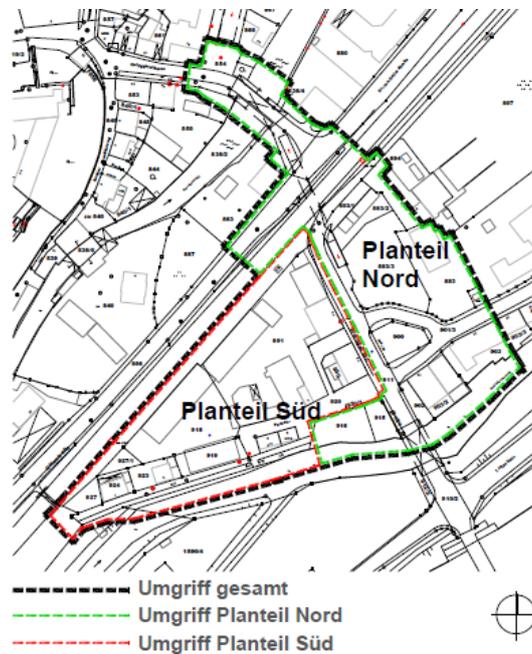
Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Die Isarvorstadt liegt im Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen). Hier befinden sich noch heute genutzte, historische Bauten als Zeugnisse der ehemaligen städtebaulichen Struktur. Die Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit, wie z. B. die Trennung des Quartiers durch die Bahntrasse und die St 2350, die Errichtung des Parkplatzes an der Erdinger Straße und die Ansiedlung des Bauhofs mit Tankstelle haben das Stadtquartier negativ überformt. Die hohe geschichtliche und städtebauliche Bedeutung soll daher durch die Planungen wieder deutlicher sichtbar und das baukulturelle Erbe erhalten werden.

Umgriff und Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ wurde in zwei Planteile aufgeteilt: den Planteil Nord mit Unterführung, Standort für die Vermessungsverwaltung sowie den Bestandsgebäuden und den Planteil Süd mit städtischem Bauhof und vorhandenen Bestandsgebäuden. Die Aufteilung erfolgte aufgrund der Komplexität der Bauleitplanung in diesem Plangebiet aufgrund der zahlreichen Problemstellungen im Bestand. Vor dem Hintergrund des Ziels einer unbedingten Verbesserung der Unterführung zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Lerchenfeld zum Wohl der Allgemeinheit war die Aufteilung daher erforderlich und zweckdienlich. Die beiden Planteile mit den dort jeweils bestehenden besonderen Anforderungen können unabhängig voneinander bearbeitet werden. Gegenstand der heutigen Beschlussvorlage ist der Planteil Nord, s. Beschluss vom 24.01.2018. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023



Wesentliche Aspekte der Bebauungsplanung

Die Überplanung des Gebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt Nord“ bietet die Chance, die Isarvorstadt als urbanes Stadtquartier mit sichtbarer Baugeschichte und einer geordneten Nachverdichtung zu entwickeln. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände können unter Einbeziehung des Gebäudebestandes behoben und die Voraussetzungen für die Umsetzung der Sanierungsziele in diesem Bereich des Sanierungsgebiets II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen) geschaffen werden. Die Erschließung kann gesichert und verbesserte Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Lerchenfeld, ermöglicht werden. Maßgebend für das Planungskonzept, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf und die damit verfolgten Ziele sind folgende Grundlagen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- Innenstadtkonzeption

Die vom Stadtrat am 09.05.2011 beschlossene Innenstadtkonzeption ist Grundlage der Bauleitplanung. Für den Bereich südlich des Dombergs und des Bauhofgeländes wird eine höherwertige Nutzung (Wohnen) empfohlen. Für die Entwicklung des Stadtgebiets und zur Verknüpfung der Innenstadt mit den Siedlungsgebieten südöstlich der Bahnlinie und der Isar (Stadtteil Lerchenfeld) wird die Schaffung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung für unerlässlich erachtet.

Ziel ist die deutliche Verbesserung des Miteinanders der Verkehrsarten einhergehend mit der Reduzierung des motorisierten Verkehrs, der Steigerung des Radverkehrsanteils, der Förderung des Fußgängerverkehrs und einer deutlichen Verbesserung für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Die Verbesserung der Geh- und Radweganbindung Lerchenfeld/Innenstadt durch den geplanten Umbau hat auch aufgrund mehrerer Stadtratsbeschlüsse höchste Priorität.

- Flächenbedarf der Unterführung unter der St 2350 und der Bahntrasse

Für die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Unterführungsvariante ist teilweise die Inanspruchnahme von Flächen erforderlich, die derzeit nicht Eigentum der Stadt Freising sind; u.a. handelt es sich um Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 852 und 883 der Gemarkung Freising. Ohne die Teilflächen der beiden Grundstücke ist nicht nur die Realisierung der geplanten nördlichen Rampe in der Heiliggeistgasse mit einer aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Mindestbreite von 6 m nicht möglich. Vielmehr ist die Realisierungsfähigkeit des Plankonzeptes mit der Unterführung in der geplanten Variante von der Inanspruchnahme der Flächen abhängig. Zahlreiche Alternativen wurden im Vorfeld der Festlegung der Planung untersucht und im Stadtrat vorgestellt. Keine dieser Alternativen weist jedoch in der Gesamtschau und in Abwägung aller Belange dieselben Vorteile wie die nunmehrige Plangestaltung auf.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Konkret sollen hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 852 und 883 folgende Teilflächen in Anspruch genommen werden:

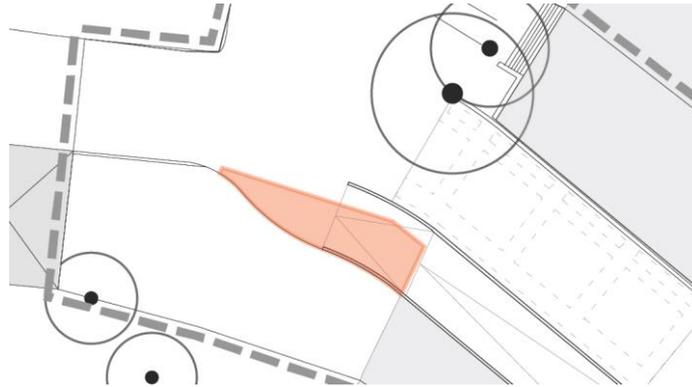


Abb.: rot: Grundstücksbedarf Fl. Nr. 852 – ca. 71 m²

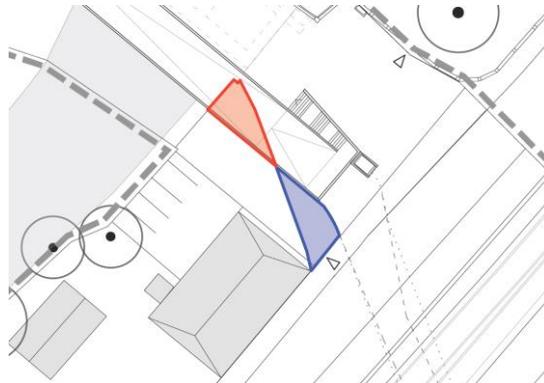


Abb.: rot: Grundstücksbedarf Fl. Nr. 883 – ca. 34 m²
blau: mögliche Tauschfläche Stadt FS – ca. 38 m²

Für das Grundstück Fl.-Nr. 883 ist zur Arrondierung ein Tausch mit Flächen der Stadt Freising möglich und wurde den Grundstückseigentümern auch bereits angeboten. Insgesamt ist die vorliegende Planung von dem Leitbild des geringstmöglichen Eingriffes in private Grundstücksflächen bei gleichzeitiger Optimierung der Verkehrsstrasse getragen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- Flächenbedarf zur Umsetzung der Gestalt des Gebiets

Die Planung begreift die Isarvorstadt als erfahrbaren Eintrittsbereich in das Stadtzentrum mit eigenem Gebietscharakter zwischen Lerchenfeld und Altstadt in Fortsetzung der Alten Isarbrücke (heutige Korbiniansbrücke). Die künftige städtebauliche Struktur orientiert sich an der Reaktivierung dieser historischen Achse und an der überlieferten, lockeren Magazinbebauung an der alten Floßlände. Der Bereich der ehemaligen Roßschwemme an der Moosach wird zum öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereich an der Heiliggeistgasse aufgewertet, er befindet sich im Eigentum der Stadt. Für die öffentliche Erreichbarkeit des Ländeufers ist ein Grunderwerb hinsichtlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 915 und 916 der Gemarkung Freising notwendig, da diese sich in Privatbesitz befinden.

- Neubau des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Der in Betracht gezogene Standort im Bereich des bestehenden Ämterparkplatzes befindet sich an zentraler Stelle innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt Nord“. Aufgrund der Berührungspunkte mit der bisherigen Entwurfsplanung der Unterführung und dem geplanten südlichen Rampenbauwerk erfolgte durch das Architekturbüro Brune eine stadträumliche Untersuchung („Stadteingang Süd, Erdinger Straße – Parkstraße“ vom März 2015). Die Untersuchung zeigt auf, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Standort des Vermessungsamtes der städtebauliche Entwurf von 2006 (Billigungsbeschluss vom 21.06.2006) einschließlich der geplanten Unterführung grundlegend überarbeitet werden muss.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- Wasserleitung zur Versorgung des Stadtteils Lerchenfeld

Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptleitung zur Wasserversorgung des Stadtteils Lerchenfeld. Diese Hauptleitung wird auch künftig für die Versorgung dieses Stadtteils unverzichtbar sein. Andere Trassenvarianten wurden in Abstimmung mit den Freisinger Stadtwerken geprüft. Ein anderer Trassenverlauf als der entlang der Unterführung und durch den südlichen Abschnitt des Plangebiets in Richtung Lerchenfeld ist aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten und zu erfüllenden Anforderungen nicht möglich. Die Versorgungsleitung muss daher innerhalb des Plangebiets umverlegt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-/Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ vom 10.03.2017

Die frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ vom 10.03.2017 (siehe Abbildung) erfolgte vom 22.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017. In diesen Zeitraum konnte der Bebauungsplanentwurf mit Begründung im Referat 6 für Bau, Planen und Liegenschaften eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung mit Schreiben vom 17.03.2017 unter Fristsetzung bis 21.04.2017 beteiligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023



Abbildung Bebauungsplanentwurf vom 10.03.2017

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind acht Schreiben mit Einwänden zum Bebauungsplanentwurf vom 10.03.2017 eingegangen, die den Planteil Nord betreffen. Zwei Einwände betreffen den Planteil Süd, dessen Bearbeitung zurückgestellt wurde. Die Verfasser der Einwände zum Planteil Süd wurden entsprechend benachrichtigt.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie deren Abwägung sind in der beiliegenden Abwägungsdokumentation zusammengestellt und Bestandteil der Beschlussvorlage.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen vorgetragen:

- Amt für Digitalisierung und Vermessung Freising
- Bayernwerk AG
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
- Regionaler Planungsverband München

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zehn eine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Ergänzt wurden diese Stellungnahmen durch Einwände der Fachstellen der Stadt Freising:

Das Amt für Liegenschaften, das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind im Verfahren beteiligt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahme vom 13.04.2017 (s. Tabelle 1f.):

Beschluss-Nr. 413/42a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der beschlossenen Planinhalte für die Umsetzung der Unterführung die erforderlichen Regelungen für die benötigten Flächen der Unterführung, für die temporäre Inanspruchnahme der Flächen während des Baus der Unterführung und für den Entfall der Stellplätze vorzubereiten. Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Stellungnahme vom 13.04.2017, Schreiben vom 16.01.2020 und 01.10.2020 (s. Tabelle S. 65 f.):

Beschluss-Nr. 414/42a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der beschlossenen Planinhalte für die Umsetzung der Unterführung die erforderlichen Regelungen für die benötigten Flächen der Unterführung und die temporäre Inanspruchnahme der Flächen während des Baus der Unterführung vorzubereiten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Für das Grundstück Fl.Nr. 883, Gem. Freising wird die Zu- und Ausfahrt an der St 2350 und die Zufahrtsfläche zu den Parkplätzen von der St 2350 bis zu den Stellplatzflächen des Anwesens als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Stellungnahme vom 21.03.2017 (s. Tabelle S. 93f.):

Beschluss-Nr. 415/42a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Stellungnahme vom 11.04.2017 (s. Tabelle S. 95 f.):

Beschluss-Nr. 416/42a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Die gesamte Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 894, Gem. Freising westlich des Schützensengebäudes wird wie folgt festgesetzt: „Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastete Fläche“. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verträge mit den genannten Inhalten in Bezug auf die Nutzung der Fläche für öffentliche Zwecke in die Wege zu leiten und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Stellungnahme vom 21.04.2017 (s. Tabelle S. 100 f.):

Beschluss-Nr. 417/42a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Für die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 893, 893/3 und 900 Gem. Freising wird eine **mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit** zu belastende Fläche festgesetzt.

Die bisherige textliche Festsetzung 5.2 Abs. 2 wird dahingehend geändert, dass **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche** zulässig sind und auf **mindestens 50 % der Dachfläche** solche Anlagen zu installieren sind.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 893, Gem. Freising wird nördlich des Gebäudes 2.1b entlang der Baulinie bis zur festgesetzten „Privaten Freifläche, von Einfriedungen und Hecken freizuhalten“, nördlich des Verwaltungsgebäudes (Geb. 2.1a) in einer Tiefe von rd. 2 m eine „**Private Freifläche, von Einfriedungen und Hecken freizuhalten**“ festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Fläche für Tiefgarage wird geändert und als **Fläche für Tiefgarage und Unterkellerung außerhalb des Baumraums** festgesetzt und **in Richtung Norden** unter die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche) bis zur verlängerten nördlichen Kante des östlichen Treppenaufgangs der Unterführung sowie im Süden unter die bisher mit Gehrecht zu belastende Fläche **erweitert**.

Der **Bauraum für eine Tiefgarage wird auf die Grundstücksgrenze** der Fl.Nr.893/3 bzw. die östliche Baulinie des Gebäudes 2.1a zurückverlegt.

Das bisher festgesetzte Unterbaurecht zugunsten des Verwaltungsgebäudes wird als **Fläche für Tiefgarage und Unterkellerung außerhalb des Bauraums** festgesetzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Die Festsetzungen zur **Regelung der Niederschlagsentwässerung**, ausgenommen zur Ausführung der Tiefgarage in der textlichen Festsetzung 7, werden **vollständig gestrichen**. Das Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers wird **in der Begründung erläutert**. Zur Gewährleistung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den **Grundstücken des Verwaltungsgebäudes 2.1a** sowie des östlich davon gelegenen Wohngebäudes wird eine **vertragliche Vereinbarung** getroffen. Der Abschluss des Vertrages muss **vor Satzungsbeschluss** vorliegen.

Die **Oberkante der Tiefgaragendecke** darf am südöstlichsten Punkt des Bauraums für die Tiefgaragen mit Unterkellerung 442,11 m üNN und am nordöstlichsten Punkt des Bauraums für die Tiefgaragen mit Unterkellerung 441,975 m üNN nicht übersteigen. Zur eindeutigen Verortung werden die Höhenkoten mit einem Planzeichen in die Planung aufgenommen.

Das **Gefälle der Tiefgaragendecke** zwischen den beiden genannten Punkten muss mindestens 0,005 m betragen.

Die textliche Festsetzung 4.1 wird wie folgt ergänzt:

Der **erforderliche Stauraum** zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche ist in das **Gebäude 2.1a zu integrieren**.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Stellungnahme vom 20.04.2017 (s. Tabelle S. 120 f.):

Beschluss-Nr. 418/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die textliche Festsetzung Punkt 8 Schallschutz wird wie folgt geändert:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Baulicher Schallschutz

Im gesamten Baugebiet sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden bei Außenbauteilen an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgend angegebenen Anforderungen eingehalten werden.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Aufenthaltsräumen mindestens die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 zugrunde zu legen:

	Spalte 1	Spalte 2
	Schutzbedürftige Aufenthaltsräume	Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
Am Gebäude 1.1	$R'_{w,ges} \geq 38$ dB	$R'_{w,ges} \geq 41$ dB
Am Gebäude 1.2		
o Straßenzugewandte Nordwestfassade	$R'_{w,ges} \geq 39$ dB	$R'_{w,ges} \geq 43$ dB
o Übrige Fassaden	$R'_{w,ges} \geq 37$ dB	$R'_{w,ges} \geq 38$ dB
Am Gebäude 2.1a		
o Bahnzugewandte Nordwestfassaden	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB	$R'_{w,ges} \geq 52$ dB
o Nordost- und Südwestfassaden	$R'_{w,ges} \geq 43$ dB	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB
o Südostfassaden	$R'_{w,ges} \geq 38$ dB	$R'_{w,ges} \geq 39$ dB
Am Gebäude 2.1b		
o Nordwestfassade	$R'_{w,ges} \geq 43$ dB	$R'_{w,ges} \geq 49$ dB

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

o Südwestfassade	R'w,ges ≥ 41 dB	R'w,ges ≥ 47 dB
o Nordost- und Südostfassaden	R'w,ges ≥ 38 dB	R'w,ges ≥ 42 dB

Bei Büroräumen und ähnlichen Nutzungen kann das Schalldämm-Maß R'w,ges aus Spalte 1 um 5 dB niedriger sein, muss jedoch mindestens R'w,ges = 30 dB einhalten. Am Gebäude 2.1a sind Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Hausmeister u.ä.) nur an den Südostfassaden zulässig.

Am Gebäude 2.1b sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur an der Nordost- und Südostfassade zulässig.

Von den festgesetzten Schalldämm-Maßen in Punkt a) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Lüftung

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß R'w,ges auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

In Mehrpersonenbüros, welche im Gebäude 2.1a oder 2.1b über die Nordwest-, Südwest- oder Nordostfassade belüftet werden müssen, sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß R'w,ges auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

Sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Entlang der Südwest- und Nordwestfassaden von Gebäude 1.1 und 1.2 sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Der Bauraum für die Tiefgarage wird zurückverlegt in den Abschnitt der Verlängerung der Baugrenze des Gebäudes 2.1a im Südosten.

Unmittelbar nördlich an das Gebäude 2.1b wird eine „private Freifläche: von Einfriedungen und Hecken freizuhalten“ mit einer Breite von rd. 2 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 893, Gem. Freising festgesetzt.

Die textliche Festsetzung 2.2 wird ersatzlos gestrichen.

Als untere Bezugspunkte für die Wandhöhe werden folgende Punkte festgesetzt:

Gebäude 1.1:	444,13 m üNN bzw. 443,90 an der Nordwestseite des Bauraums
Gebäude 1.2:	443,68 m üNN an der Nordwestseite des Bauraums
Gebäude 2.1a:	443,80 m üNN Nähe Rampe Unterführung auf Höhe Nordwestecke des Bauraums
Gebäude 2.1b:	443,24 m üNN an der Südwestseite des Bauraums

Die Wandhöhe gem. textlicher Festsetzung 2.1 bemisst sich vom nächstgelegenen unteren Bezugspunkt Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Festsetzungen zur Regelung der Niederschlagsentwässerung, ausgenommen zur Ausführung der Tiefgarage in der textlichen Festsetzung 7, werden vollständig

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

gestrichen. Das Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers wird in der Begründung erläutert. Zur Gewährleistung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken der Anlage für Verwaltungen sowie des östlich davon gelegenen Wohngebäudes wird eine vertragliche Vereinbarung getroffen. Der Abschluss dieser Verträge muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Der Baum Nr. 17 wird als zu erhalten festgesetzt. Dafür wird die Neupflanzung mittelgroßer Bäume um einen Baum reduziert.

Die Art der baulichen Nutzung wird geändert und als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die gem. § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden allgemein zugelassen. Für das Vermessungsamtsgebäude wird nur eine Nutzung als öffentliche Verwaltung zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Stellungnahme vom 24.04.2017 (s. Tabelle S. 157 f.):

Beschluss-Nr. 419/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die Bäume mit den Nrn. 67, 84, 93 sowie 17 werden als zu erhalten festgesetzt. Die Anzahl der neu zu pflanzenden, mittelgroßen Bäume wird um einen Baum reduziert.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Stellungnahme vom 05.05.2017 (s. Tabelle S. 170 f.)

Beschluss-Nr. 420/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der beschlossenen Planinhalte für die öffentliche Grünfläche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 915, 916 und 920/1, Gem. Freising eine Vereinbarung zu treffen.

An der Planung wird festgehalten.

Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Stellungnahme vom 13.04.2017:

Beschluss-Nr. 421/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Der textliche Hinweis Nr. 4 zum Punkt Bodendenkmäler sowie Punkt 1.4.5 der Begründung des Bebauungsplans vom 10.03.2017 zum Thema Bau- und Bodendenkmäler werden geändert bzw. ergänzt, insbesondere zur Erlaubnis gem. Art. 6 und 7

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

BayDSchG für Veränderungen an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern.

Der Umweltbericht wird zum Thema Bodendenkmäler nochmals geprüft und ggfs. ergänzt.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Stellungnahme vom 11.05.2017; Eisenbahn-Bundesamt – Stellungnahme vom 11.05.2017 (s. Tabelle S. 184 f. und S. 199 f.):

Beschluss-Nr. 422/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Der Standort des auf dem Platz südlich der Bahnlinie festgesetzten zu pflanzenden **Großbaums** wird um 4,0 m Richtung Südosten verschoben. Der im Baumbestandsplan enthaltende Baum Nr. 67 wird als **zu erhaltender Baum** festgesetzt.

Folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Neubauten oder Ersatzbauten von Gebäuden nördlich der Parkstraße mit einer Nutzung gemäß § 6a BauNVO als

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude, oder
3. Anlagen für Verwaltung

sind **vor Erschütterungen des Schienenverkehrs** der Bahnstrecke München–Regensburg durch technische oder konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs hinsichtlich der unter Ziffer 1. genannten Nutzungsart die maßgeblichen Anhaltswerte für Wohnnutzungen der DIN 4150, Teil 2: 1999 – 06 und im Übrigen mindestens Anhaltswerte von $KB_{Fmax} = 0,3$ eingehalten werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Die als begleitende „Grünfläche Bahnanlagen, Extensivwiese“ festgesetzte Fläche wird geändert in „**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmen Extensivwiese und Ablagerung von Wurzelstöcken und/oder Schüttung von Stein-/Kies-/Sandhaufen**“.

Die nachrichtlichen Übernahmen werden ergänzt um die Flächen „**widmungskonforme Überplanung Bahnfläche**“.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

DB Kommunikationstechnik GmbH – Stellungnahme vom 24.04.2017

(s. Tabelle s. 195 f.):

Beschluss-Nr. 423/42a

Anwesend: 9 Für: 9 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH – Stellungnahme vom 03.04.2017 (s. Tabelle S. 207 f.):

Beschluss-Nr. 424/42a

Anwesend: 9 Für: 9 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde – Stellungnahme vom 20.04.2017 (s. Tabelle S. 209f.):

Beschluss-Nr. 425/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Neubauten oder Ersatzbauten von Gebäuden nördlich der Parkstraße mit einer Nutzung gemäß § 6a BauNVO als

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude, oder
3. Anlagen für Verwaltung

sind **vor Erschütterungen des Schienenverkehrs** der Bahnstrecke München–Regensburg durch technische oder konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs hinsichtlich der unter Ziffer 1 genannten Nutzungsart die maßgeblichen Anhaltswerte für Wohnnutzungen der DIN 4150, Teil 2: 1999 – 06 und im Übrigen mindestens Anhaltswerte von $KB_{Fmax} = 0,3$ eingehalten werden.

Der Hinweis Punkt 7 Schallschutz wird wie folgt geändert:

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet ausweislich der der Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung insbesondere durch die Verkehrsgerausche der Bahnstrecke erhöhten Verkehrsgerauschemissionen ausgesetzt ist. Diese überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte (ORWE_DIN18005) des Entwurfs zur DIN 18005 Bbl 1:2022-02 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für ein Urbanes Gebiet im Sinn von § 6a BauNVO.

(2) Wird im Rahmen der jeweiligen Planung für ein Bauvorhaben durch ein objektbezogenes Gutachten nachgewiesen, dass die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) an die Schalldämmung der Außenbauteile in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung auch mit geringeren Schalldämm-Maßen als den unter Ziffer 8.1 festgesetzten Schalldämm-Maßen eingehalten sind, kann eine Befreiung von der Festsetzung Ziffer 8.1 in Aussicht gestellt werden.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Landratsamt Freising, Umweltschutz, Abfall – Stellungnahme vom 31.03.2017
(s. Tabelle S. 216 f.):

Beschluss-Nr. 426/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die Begründung wird hinsichtlich der vorgefundenen Bodenbelastungen ergänzt.
Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde – Stellungnahme vom
27.03.2023 (s. Tabelle S. 219f.):

Beschluss-Nr. 427/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die per Planzeichen festgesetzte Fläche „begleitende Grünfläche Bahnanlagen, Extensivwiese“ wird geändert in „**Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**“ mit Festlegung der Maßnahmen Extensivwiese mit Ablagerung von Wurzelstöcken und/oder Schüttung von Stein-/ Kies-/ Sandhaufen.

Die Festsetzungen werden um folgende **Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** ergänzt:

Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen sind ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar des Jahres durchzuführen.

Im **Vorfeld von Baumfällungen** sind die zu beseitigenden Höhlenbäume mittels Videoskop auf die aktuelle Besiedelung durch Fledermäuse zu kontrollieren.

Im **Falle einer Besiedelung** sind

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

- die Fällarbeiten im Zeitraum vom 1. September bis Mitte Oktober des Jahres durchzuführen. Die Fällung hat durch vorsichtiges Umlegen der Bäume und Belassen der gefällten Bäume vor Ort für mindestens eine Nacht zu erfolgen.
- in geeignete Neubauten mindestens zehn Fledermausquartiere zu integrieren.

Im **Vorfeld von Abbrucharbeiten** sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf die aktuelle Besiedelung durch Fledermäuse zu kontrollieren.

Im Falle der Besiedelung sind:

- die Abbrucharbeiten außerhalb der Zeiträume vorzunehmen, in denen die betreffenden Fledermausarten die Gebäude als Quartier benutzen.
- In geeignete Neubauten Ersatzquartiere (Anzahl in Anpassung an die betroffenen Lebensstätten) zu integrieren.

In einigen künftigen Dachstühlen (Anzahl gemäß verlorener Fledermaus-Dachstühle) ist ein Zwischenboden unterhalb des Firstes mit geeigneten Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse vorzusehen.

Im Vorfeld von Abbrucharbeiten sind die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf die aktuelle Besiedelung durch Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe oder Haussperling zu kontrollieren. Im Falle einer Besiedelung ist der Abriss der Gebäude im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar des Jahres durchzuführen. Zusätzlich werden in unmittelbarer Nähe Ersatzbrutplätze geschaffen.

Die textlichen Festsetzungen werden um folgende Regelungen zum Schutz des Bodens ergänzt: Offene, nicht eingehauste Stellplätze, Carports sowie Zufahrten, ausgenommen Zufahrten zu Tiefgaragen, sind abweichend von § 5 Abs. 1 S. 1 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 05.12.2003 mit **wasser-durchlässigen, sickerfähigen Materialien** herzustellen. Die durch zeichnerische Festsetzung festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Materialien herzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Der Hinweis 6 – Arten- und Vogelschutz wird wie folgt ergänzt: Auf vogelgefährdende großflächige, spiegelnde Flächen ist zu verzichten. Es sind **insektenfreundliche und streulichtarme Leuchtkörper** zu verwenden.

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

Freisinger Stadtwerke – Stellungnahme vom 04.07.2019 (Tabelle s. 225f.):

Beschluss-Nr. 428/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Wasserwirtschaftsamt München – Stellungnahme vom 18.04.2017 (s. Tabelle 235 f.):

Beschluss-Nr. 429/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die Begründung wird bezüglich des Umgangs mit im Boden vorgefundenen belasteten Materialien ergänzt.

Die **Festsetzungen zur Regelung der Niederschlagsentwässerung**, ausgenommen zur Ausführung der Tiefgarage werden **vollständig gestrichen**. Das Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers wird **in der Begründung erläutert**. Zur Gewährleistung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken des Verwaltungsgebäudes sowie des östlich davon gelegenen Wohngebäudes wird eine **vertragliche Vereinbarung** getroffen. Der Abschluss des **Vertrages muss vor Satzungsbeschluss** vorliegen.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Tiefbauplanung – Stellungnahme vom 18.04.2017 (s. Tabelle S. 239f.):

Beschluss-Nr. 430/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die Bushaltestelle wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.

Der Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche werden abgerundet. Der Hinweis auf eine Zufahrt im Bereich des Biergartens westlich der Moosachbrücke wird aus der Planung herausgenommen.

Der festgesetzte Fuß- und Radweg wird verkürzt und endet an der südwestlichen Kante der privat begrünter Freifläche auf dem Grundstück der Schießstätte.

Ref. 7 - Stadtentwässerung, Techn. Betriebe, Stadtgärtnerei – Stellungnahme - vom 04.04.2017 (s. Tabelle s. 241f.):

Beschluss-Nr. 431/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

Amt 61 – Stadtplanung und Umwelt – Stellungnahme vom 11.03.2017 (s. Tabelle S. 242 f.):

Beschluss-Nr. 432/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Heiliggeistgasse** wird mit der **Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt.

Die textliche Festsetzung 8.1.1 wird wie folgt gefasst: Bei **Ausfall von festgesetzten**

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

zu pflanzenden Bäumen und zu erhaltenden Bäumen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen nach zu pflanzen.

Die textliche Festsetzung 7.3 Absatz 3 wird dahingehend geändert, dass die **FOK** des Erdgeschosses bis zu 1,00 m über dem jeweils festgesetzten **unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe** angehoben werden kann.

Die Anzahl der maximal zulässigen **Wohneinheiten wird ersatzlos** gestrichen.

Die textliche Festsetzung 4.1 erhält folgende Fassung und ersetzt die bisherige textliche Festsetzung: „**Stellplätze sind, soweit Flächen für Tiefgaragen oder oberirdische Stellplätze festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen** zulässig. Innerhalb der Fläche für oberirdische Stellplätze sind **nur offene, nicht eingehauste Stellplätze** zugelassen.“

Der erforderliche **Stauraum** zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche ist in das **Gebäude 2.1a zu integrieren**. Auf den Baugrundstücken der **Gebäude 1.1 und 1.2 sind offene, nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen** zulässig. Die Stellplätze können in die Gebäude integriert oder auf der Fläche außerhalb der festgesetzten Bauräume und außerhalb der privaten Freifläche, zu begrünen errichtet werden.“

Satz 1 der textlichen Festsetzung 6.3.2 wird wie folgt geändert:

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Pflanzliste mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Die textliche Festsetzung 5.4 Nebenanlagen erhält folgende Fassung: Je Baugrundstück ist **nur ein untergeordnetes Nebengebäude** als Gartengerätehaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **bis zu einer Größe von 30 m³** umbautem Raum zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Innerhalb der privaten Freifläche, von Einfriedungen und Hecken freizuhalten sowie in einer Tiefe von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind untergeordnete Nebengebäude nicht zulässig. Standorte für Müllbehälter sind in die Gebäude, Tiefgarage/Unterkellerung oder in das Gartengerätehaus zu integrieren.

Die **Grundfläche** wird für das Gebäude 1.1 mit 295 m² und 185 m², für das Gebäude 1.2 auf 353 m² und das Gebäude 2.1b auf 322 m² erhöht.

Für den **eingeschossigen Teilbereich des Gebäudes 1.2** wird ein Bauraum mit einer straßenseitigen Baulinie und Baugrenzen an den zur Straße abgewandten Seiten, einem Flachdach sowie einem Geschoss und einer Wandhöhe von maximal 4 m festgesetzt.

Für den **eingeschossigen Teilbereich des Gebäudes 1.1** wird ein Bauraum mit Baugrenzen einem Flachdach sowie einem Geschoss und einer Wandhöhe von maximal 4 m festgesetzt.

Die **Grundfläche** darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu folgendem Wert überschritten werden:

Baugrundstück Geb. 1.1	4 % für ein gemäß Ziffer 5.4 zulässiges untergeordnetes Nebengebäude, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,82
Baugrundstück Geb. 1.2	43 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,77
Baugrundstück Geb. 2.1a und 2.1b	85 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,82

Folgende **Wandhöhen** werden festgesetzt:

Baukörper 2.1a	max. 12,50 m
Baukörper 2.1b	max. 4,00 m
Baukörper 1.1	max. 8,00 m (Baukörper mit drei Vollge-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

	schossen),
	max. 4,00 m (Baukörper mit einem Vollgeschoss)
Baukörper 1.2	max. 7,00 m
	max. 4,00 m (Baukörper mit einem Vollgeschoss)

Die Wandhöhe bemisst sich vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Baukörper 1.1:	max. drei bzw. ein Vollgeschoss
Baukörper 1.2:	max. drei Vollgeschosse
Baukörper 2.1a:	max. vier Vollgeschosse
Baukörper 2.1b:	max. ein Vollgeschoss

Der eingeschossige Gebäudeabschnitt des Baukörpers 1.1 ist mit einem Flachdach auszuführen.

Für die Gebäude 1.1, 1.2 dürfen die Baugrenzen zur Errichtung von unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.

Für das Gebäude 1.2 darf die Baugrenze im Süden durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.

Für das Gebäude 2.1a darf außerhalb der Baulinie bzw. Baugrenzen eine nicht unmittelbar an das Verwaltungsgebäude anschließende terrassenähnliche befestigte Fläche bis zu einer Fläche von maximal 20 m² errichtet werden.

Für das Gebäude 2.1 b dürfen die Baulinien zur Errichtung von unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen bei Verwendung von wasserdurchlässigen, sickerfähigen Belägen bis zu einer Tiefe von 4,50 m überschritten werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Zulässig sind Terrassen und terrassenähnlichen Flächen ohne Überdachung und ohne Seitenwände.

Die textliche Festsetzung 5.6.2 wird wie folgt ergänzt bzw. angepasst: Einfriedungen zwischen den Gebäuden 1.1 und 1.2 sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

Beim Planzeichen „Private Freiflächen, von Einfriedungen und Hecken freizuhalten, ausgenommen festgesetzter Spielplatz“ entfällt der Zusatz „ausgenommen festgesetzter Spielplatz“.

Einfriedungen müssen mindestens einen Abstand von 10 cm von der Geländeoberkante zur Unterkante der Einfriedung haben. Das entsprechende Planzeichen entfällt.

Folgende Festsetzung wird in die Planung aufgenommen: Die Errichtung von Dachterrassen ist mit Ausnahme des **eingeschossigen Gebäudeabschnitts des Gebäudes 1.2** nicht zulässig.

Die Bauweise wird wie folgt geändert: Zulässig ist die **abweichende Bauweise mit mindestens einer grenzständigen Bebauung**. Für das Gebäude 1.1 ist auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Die per Planzeichen festgesetzte Zuwegung und Treppe: **Moosachzugang**, historische Lände wird als **Hinweis** in die Planung aufgenommen

Beschluss-Nr. 433/42a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt Nord“ in der Fassung vom 12.07.2023 wird mit den heute beschlossenen Änderungen gebilligt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (42.) vom 26. Juli 2023

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem heute beschlossenen Bebauungsplanentwurf durchzuführen.

TOP 8 Berichte und Anfragen

-entfällt-