

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Tagesordnung

1. Bauantrag E-2023-277
Umnutzung einer Ladeneinheit als anmietbarer Veranstaltungsraum auf dem Grundstück Obere Hauptstraße 56, Flst. 150 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2024-148
Sanierung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Heiliggeistgasse 2, Flst. 639 Gemarkung Freising
3. Bauantrag E-2024-86
Renovierung und Sanierung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fischergasse 9, Flst. 712 Gemarkung Freising
4. Vorbescheidsantrag V-2024-147
Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Alte Poststraße 117, Flst. 131, 128, 129, 130, 135/2 Gemarkung Neustift
5. Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ mit Grünordnungsplan sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplans
- Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-
unterrichtung und der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“ 1. Änderung
Ergänzung zur Sitzung vom 31.07.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Bebauungsplan Nr. 143 „Karwendelpark“
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
8. Entwicklung Bauhof incl. Lagerplatz und Stadtgärtnerei
- Bericht
9. Vorstellung Wirtschaftsstandortkonzept
- Beschluss
10. Berichte und Anfragen
- 10.1 Wanderausstellung IBA Wandercontainer
- 10.2 Info zur Öko-Modellregion Kulturräum Ampertal

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

TOP 1 Bauantrag E-2023-277
Umnutzung einer Ladeneinheit als anmietbarer Veranstaltungsraum
auf dem Grundstück Obere Hauptstraße 56, Flst. 150 Gemarkung Frei-
sing
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung einer genehmigten Ladeneinheit in einen anmietbaren Veranstaltungsraum. In den Räumen (letzte Vornutzung als Reisebüro) sollen Kochkurse, Business-Meetings und Tagungen stattfinden, sowie Filme und Contents produziert werden. Die konkreten Nutzungsformen sind der beigefügten Betriebsbeschreibung mit Ergänzung zu entnehmen. Zum Aufenthalt von Gästen und Personal vorgesehen ist eine Innenraumfläche von ca. 90 m². Die Größe des eigentlichen Veranstaltungsraumes (Gastbereich) beträgt 51,77 m². Zusätzlich soll im Innenhof tagsüber bei max. drei Veranstaltungen pro Monat an nicht aufeinanderfolgenden Tagen die Grillstation genutzt werden. Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen im Innenhof ist dabei nicht vorgesehen.

Zum Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, die von der Immissionsschutzbehörde geprüft wurde.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 61 „Obere Hauptstraße West“. Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der die Art der Nutzung regelt. Festgesetzt ist ein besonderes Wohngebiet. Ziel der rechtskräftigen Bauleitplanung ist die Sicherung von Wohnraum, vor allem in den rückwärtigen, teilweise noch ruhigen Wohnlagen sowie die Unterbindung von Spielotheken. Die Nutzungsänderung in einen Veranstaltungsraum ist bauplanungsrechtlich zulässig, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Sanierungsrecht

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

Ziele der Sanierung zur Nutzungsstruktur sind unter anderem:

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Ärzte und Freiberufler, Gastronomie und Beherbergung, öffentlicher Einrichtungen, Verwaltung, Bildung und Kultur
- In den Hauptgeschäftslagen (Obere und Untere Hauptstraße, Marienplatz, General-von-Nagel-Straße, Fischergasse, Ziegelgasse, Weizengasse, Bahnhofstraße, Hummelareal) horizontale Nutzungsmischung mit öffentlich zugänglicher Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, Gaststätten)

Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann gem. § 144 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da das Vorhaben den Zielen der Sanierung entspricht. Die Nutzungsänderung in einen vielseitig nutzbaren Veranstaltungsraum belebt die Innenstadt.

Denkmalschutz/ Gestaltungssatzung

Das Gebäude selbst wird nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Einzelbaudenkmal geführt, ist jedoch Teil des geschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind verbindlich einzuhalten.

Am Gebäude werden keinerlei Veränderungen durchgeführt, die die denkmalfachlichen oder die Vorgaben der Gestaltungssatzung berühren.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis Kfz:

Bei der beantragten Nutzung handelt es sich um eine Gastronomische Nutzung, da der Verzehr von Speisen und Getränken an Ort und Stelle die anderen Nutzungen überwiegt.

Nach Ziffer 5.1 der Anlage 1 zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung errechnet sich folgender Stellplatzbedarf:

EG	Gaststätte	38,86 m ² 12,91 m ² 51,77 m ² NGF	1 Stpl./ 10 m ² NGF	5,18 Stpl.
----	------------	--	--------------------------------	------------

Aus der Bestandsnutzung ist noch folgender fiktiver Stellplatzbedarf vorhanden:

EG	Laden	90,72 m ² VF	1 Stpl./ 30 m ² VF, mind. 2 Stpl.	3,02 Stpl.
----	-------	-------------------------	---	------------

Es errechnet sich somit ein Stellplatzmehrbedarf von 2,16 Stellplätzen, der faktisch nicht nachgewiesen werden kann und zur Ablöse beantragt wird. Zusätzlich wird ein Zuschuss nach § 6 Abs. 4 der Stellplatz- und Garagensatzung beantragt:

„Die Stadt Freising fördert im modifizierten Ensemblebereich (s. Anlage 3) die Errichtung bzw. Erweiterung von gewerblichen Nutzungen, soweit es sich um nicht störende und quartiersgerechte Betriebe handelt, die im Erdgeschoss untergebracht sind, durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 50 v.H., der zu fordernden Stellplatzablöse. ...

Die Entscheidung über eine Förderung trifft der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt, dass Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang vorhanden sind. In besonderen Fällen kann die Ablöse in voller Höhe für die Zeitdauer der geförderten Nutzung gestundet werden.“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Aufgrund der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Freising kann eine solche Förderung nicht gewährt werden. Es verbleibt bei einer erforderlichen Ablöse von 2,16 Stellplätzen.

Nachweis Fahrradabstellplätze:

Nach Ziffer 6.1 der Anlage zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder löst das folgenden Bedarf aus:

EG	Gaststätte	38,86 m ² 12,91 m ² 51,77 m ² NGF	1 Stpl./ 15 m ² NGF	3,45 APL.
----	------------	--	--------------------------------	-----------

Aus der Bestandsnutzung ist noch folgender fiktiver Stellplatzbedarf vorhanden:

EG	Laden	90,72 m ² VF	1 Stpl./ 40 m ² VF, mind. 1 APL.	2,27 APL.
----	-------	-------------------------	--	-----------

Es errechnet sich somit ein Mehrbedarf von 1,18 Abstellplätzen.

Der Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen kann nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden. Vorliegend wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 FAbS von § 2 Abs. 3 FAbS, wonach Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind, beantragt. Die Abweichung wird mit der besonderen Bestandssituation, bei nahe vierseitig grenzständig mit nur einer kleinen Freifläche im Innenbereich errichtet, begründet. Der Nachweis kann auch nicht im Gebäude erbracht werden.

Immissionsschutz

Mit dem Bauantrag wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zusammen mit der am 12.06.2024 ergänzten Betriebsbeschreibung vorgelegt. Diesem stimmte das Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde unter Auflagen zu. Die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Auflagen werden mit entsprechender Zwangsgeldbewehrung in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen, damit ein ausreichender Nachbarschutz gewährleistet werden kann.

Beschluss-Nr. 546/56a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird gemäß § 144 Abs. 2 BauGB erteilt.

Der Mehrbedarf von 2,16 Stellplätzen ist abzulösen. Ein Zuschuss nach § 6 Abs. 4 der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising wird nicht gewährt.

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

TOP 2 Bauantrag E-2024-148
Sanierung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses auf
dem Grundstück Heiliggeistgasse 2, Flst. 639 Gemarkung Freising
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Sanierung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses. Hierzu wird der Kniestock um 1,20 m erhöht, der Dachstuhl erneuert und in asymmetrischer Satteldach-Geometrie neu errichtet. Dabei rückt der First ca. 80 cm von der Straßenseite in Richtung Innenhof ab.

Im angebauten Rückgebäude werden lediglich im EG bauliche Veränderungen vorgenommen, diese betreffen den Rückbau bzw. Errichtung/Einbau einiger Wände. Hier sind Abstellplätze für Fahrräder sowie ein Technik- und Waschraum geplant. Zudem ist für die rückwärtige Fläche im Hof die Errichtung eines Personalraumes und einer

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Toilette, welche dem Laden im EG zugeordnet werden, geplant. Darauf entsteht eine kleine Terrasse (ca. 6 m²) für die Wohnung des 1. OG

Bauplanungs- & Sanierungsrecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt. Bei der Heiligeistgasse 2 handelt es sich um ein ortsstruktur-prägendes Gebäude. Das Gebäude wurde überformt und weist diverse Gestaltungsmängel im Hinblick auf verhältnismäßig große Dachaufbauten, Fassadenverkleidung, einflügelige Kunststofffenster und Glas-Aluminiumtüren auf. Der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege formuliert das konkrete Ziel, das Gebäude ensemblesgerecht zu sanieren und Überformungen zurückzunehmen.

Das Vorhaben bedarf aufgrund seiner Lage im Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den früheren Siedlungserweiterungen) einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann gemäß § 144 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da das Vorhaben den Zielen der Sanierung entspricht.

Bauordnungsrecht

PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzählweise der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 5 Stellplätzen aus. Dem Bestand sind 3 fiktive Stellplätze anrechenbar.

Bedarf:

Laden (EG)	32,32 m ²	1 Stpl. / 30 m ² , mind. 2 Stpl.	2,0
Wohnung OG, 1. OG, 2. OG		1 Stpl. je WE	3,0
<hr/>			
insg. geforderte Stellplätze			5,0

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Bestand:

Laden (EG)	20,70 m ²	1 Stpl. / 30 m ² , mind. 2 Stpl.	2,0
Wohnung OG / DG		1 Stpl. je WE	1,0
<hr/>			
fiktiv vorhandene Stellplätze			3,0

Der durch das Vorhaben zu erbringende Mehrbedarf an Stellplätzen beträgt unter Berücksichtigung des Altbestandes an Stellplätzen 2 Stellplätze (Altbestand: 3,0 fiktive Stellplätze).

Der Stellplatzmehrbedarf kann weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden. Daher wird eine Ablöse für 2 Stellplätze beantragt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens im Falle der Genehmigung und Stellplatzablöse nicht maßgeblich verschlechtern bzw. ändern wird.

Die Ablöse kann zugelassen werden, da aus Sicht von Amt 63 keine andere Möglichkeit zur Erbringung des Stellplatzbedarfes besteht.

Abweichung & Denkmalschutz

Beim Gebäude in der Heiliggeistgasse 2 handelt es sich um einen Ensemblebau i. S. d. Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Innerhalb des denkmalschützten Ensemblebereiches „Domberg und Altstadt Freising“ sind alle nach außen wahrnehmbar, relevanten Bauteile als Teil eines Baudenkmals anzusehen.

Das Vorhaben ist primär nach der Gestaltungssatzung der Stadt Freising zu beurteilen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Um die Aufstockung realisieren zu können ist eine Abweichung von § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung „Echt. Schön. Freising!“ notwendig. Danach sind historische, prägende Ortsgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien zu bewahren und wenn notwendig nach historischem Vorbild zu erneuern. Ein entsprechender Antrag auf Abweichung wurde gestellt.

Beim Umgang mit Anträgen auf Abbruch und Neuerrichtung des Dachtragwerks ist eine gerechte Ermessensentscheidung unter Beachtung der Gesamtabwägung der Einzelfallentscheidung und unter Berücksichtigung der Bezugsfallwirkung erforderlich. Bei der konkreten Planung bleibt der historische Baukörper im Wesentlichen in Kubatur, Dachform und Dachneigung erhalten, sodass die ursprüngliche Bebauung bzw. historische Baufluchten ablesbar bleiben. Die Erhöhung des Kniestocks und in der Folge auch des Firsts und der Traufen ist hinnehmbar, da damit die Raumhöhe im 2. OG erhöht und somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Die direkt angrenzenden und somit auch optisch wahrnehmenden Nachbargebäude Heiliggeistgasse 4 und Untere Hauptstraße 56 sind keine Einzelbaudenkmäler.

Bei einem Ortstermin im April 2023 mit Bauherr, Architekt und Vertretern der Bauaufsicht und des Stadtplanungsamtes wurde festgehalten, dass die historische Bestandssituation mit stufenweise absteigenden Firsthöhen der grenzständigen Bebauung bis hin zur Eckbebauung Untere Hauptstraße 56 erhalten bleiben muss. Auch nach Realisierung des Vorhabens bleibt die Stufenstruktur der Dächer erhalten und ablesbar, die Heiliggeistgasse 2 bleibt weiterhin das niedrigste Gebäude des Straßenzuges.

Durch die Aufstockung wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Die Förderung von zentrumsnahen Wohnen ist zudem Ziel der Sanierung. Einer Erhöhung der Dachkonstruktion in beantragter Form kann auch aus Sicht der Sanierungssatzung zugunsten der Wohnraumschaffung ausnahmsweise zugestimmt werden.

Der Abweichung von § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung kann zugestimmt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Beteiligte Fachstellen

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde in den vorhergehenden Verfahren beteiligt, sodass eine erneute Beteiligung zum gegenständlichen Antrag und zum derzeitigen Verfahrensstand nicht notwendig war.

Beschluss-Nr. 547/56a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Abweichung von § 7 Nr. 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising für die Erhöhung des Kniestocks und in der Folge auch des Firsts und der Traufen wird zugelassen.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Der Stellplatzablässe von 2 Stellplätzen wird zugestimmt.

TOP 3 Bauantrag E-2024-86
Renovierung und Sanierung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten
Auf dem Grundstück Fischergasse 9, Flst. 712 Gemarkung Freising
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Renovierung und Sanierung des Wohnhauses Fischergasse 9 mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fischergasse 9, Flst. 712 Gemarkung Freising. Die Sanierung betrifft das gesamte Gebäude sowie die Freiflächen auf dem nördlich gelegenen Hinterhof des Baugrundstücks. In dem bestehenden Wohnhaus sollen insgesamt 4 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 381 m² in den Geschossen Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich ist ein Teilabriss des Wohnhauses beantragt, hierbei handelt es sich um ein nicht mehr erhaltenswertes Garagenbauteil.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Insgesamt werden die 4 erforderlichen PKW Stellplätze in der bestehenden Garagenanlage, die saniert und eine neue Dacheindeckung als Gründach erhalten soll, und durch die Schaffung eines weiteren Freiflächenstellplatzes nachgewiesen. Ein Fahrrad- und Müllhäuschen soll neu in Holzständerbauweise mit Gründach errichtet werden, in dem die erforderlichen Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

Für das Hauptgebäude sind folgende Maßnahmen im Einzelnen betroffen:

-Maßnahmen am Dach

Das Dach erhält eine neue Dachdeckung sowie eine energetische Sanierung durch Zwischensparren- und Aufdachdämmung. Weiter sollen zur Fischergasse 4 Dachgauben und zur Hofseite 2 Dachgauben neu errichtet werden.

-Maßnahmen an der Fassade

Alle Fassadenflächen sollen einen erneuerten mineralischen Putz mit Anstrich erhalten. Die Außenwand zur Straße erhält eine Wärmedämmung mit max. 5cm Stärke und die Fassade zum Innenhof ein vorgesetztes Holzständerwerk mit mineralischen Faserdämmstoffen in einer Stärke von 26cm. Sämtliche Fenster und Türen in den Fassaden werden durch neue Holzfester bzw. Holztüren ersetzt. An der Fassade zur Hofseite sollen im 1. OG zwei Balkone in filigraner Stahlkonstruktion vorgesetzt werden.

-Ertüchtigungsmaßnahmen an der Bodenplatte (je nach statischer Erfordernis)

-Maßnahmen im Innenausbau

Heizung, Sanitär -und Elektroarbeiten werden durchgeführt, eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung soll eingebaut werden. Die vorhandene Holzbalkenlage der Decken soll grundsätzlich erhalten bleiben, teilweise werden die Holzbalken freigelegt und sichtbar gemacht. Allgemein werden zur Grundrissoptimierung neue Innenwände in Trockenbauweise errichtet und bestehende nicht tragende Wände rückgebaut.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Bauplanungsrecht und Sanierungsrecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschütztem Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt. Es ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 BauGB notwendig. Die Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Es ergibt sich keine Änderung nach Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein, das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Am 20. Oktober 2021 fand eine Sanierungsberatung statt:

Die Beratung wurde dahingehend angenommen, dass auf Dachflächenfenster verzichtet wurde, die Anzahl der Gauben reduziert wurde und die rückwärtigen Balkone verkleinert wurden, so dass sie sich nun der Fassade unterordnen. Die Renovierung und Sanierung der Fischergasse 9 sowie die Aufwertung der dazugehörigen Freibereiche entspricht den Zielen der Sanierung und wird seitens der Stadtsanierung begrüßt. Der rückwärtige Freibereich wird im Rahmen der Maßnahme aufgewertet und in Teilen entsiegelt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Renovierung und Sanierung des Wohnhauses Fischergasse 9 wird erteilt.

Bauordnungsrecht

Die vier geforderten PKW-Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, es ist keine Stellplatzablöse erforderlich.

Abweichungen:

- Das Vorhaben widerspricht § 11 der Gestaltungssatzung, wonach Dachgauben wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster auszuführen sind. Hier werden noch Gespräche mit den Bauherren geführt und darauf hingewiesen, dass die Gauben gemäß Gestaltungssatzung zu dimensionieren sind.
- Eine weitere Abweichung betrifft Art. 45 Abs. 1 BayBO, wonach Aufenthaltsräume ab Gebäudeklasse 3 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40m haben

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

müssen. Das Bestandsgebäude im Obergeschoss weist nur eine lichte Raumhöhe von 2,18m auf, jedoch werden die Holzbalken in größeren Teilbereichen, besonders bei Aufenthaltsräumen, freigelegt und sichtbar gemacht, sodass die Raumhöhe dadurch möglichst erhöht werden kann. Die Abweichung kann zugelassen werden, da die lichten Raumhöhen oftmals im Ensemble bzw. bei Einzelbaudenkmälern nicht eingehalten werden können.

Beschluss-Nr. 548/56a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird vorbehaltlich der Erfüllung der Anforderungen an die Gestaltungssatzung zugestimmt.

Die Abweichung nach Art. 45 Abs. 1 BayBO, wonach Aufenthaltsräume ab Gebäudeklasse 3 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben müssen, wird für die teilweise vorhandene Raumhöhe von 2,18 m im Obergeschoss auf Grund des Bestands zugelassen.

TOP 4 Vorbescheidsantrag V-2024- 147
Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück
Alte Poststraße 117, Flstr. 131, 128, 129, 130, 135/2
Gemarkung Neustift
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Zum o. g. Bauvorhaben wird ein Vorbescheidsantrag gestellt. Die einzige Frage, über die im Vorbescheidsverfahren entschieden werden soll, lautet:

"Ist die Ablösung zweier Stellplätze grundsätzlich möglich?"

Dem gegenständlichen Vorbescheidsantrag ging bereits ein Vorbescheidsantrag voraus, der jedoch aus bauplanungsrechtlichen Gründen abgelehnt wurde.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Geplant ist nunmehr, ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach und vier Wohneinheiten. Die Wohnungen haben folgende Wohnflächen:

Wohnung 1 (EG): 69,85 m²

Wohnung 2 (1. OG): 41,43 m²

Wohnung 3 (1. OG): 62,21 m²

Wohnung 4 (2. OG) 84,45 m²

Das beantragte Vorhaben begründet nach Ziffer 1.1.1 der Anlage 1 zur Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising einen Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen. Auf dem Grundstück sollen vier Stellplätze nachgewiesen werden. Zwei Stellplätze werden zur Ablöse beantragt.

Im Verfahren wurden das Straßenverkehrsamt und auch das Amt für Tiefbauplanung beteiligt. Beide Ämter sprechen sich gegen eine Ablöse aus.

Der bestehende Parkdruck im Umfeld des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ist bereits jetzt zu stark. Dieser darf nicht noch mehr verstärkt werden. Auch scheint das Grundstück für die Errichtung von vier Wohneinheiten nicht geeignet zu sein, da nicht nur die Pkw-Stellplätze nicht mehr untergebracht werden können, sondern auch der Platz für Fahrradabstellplätze, Mülltonnen und den erforderlichen Spielplatz fehlt.

Das Bauaufsichtsamt schließt sich dieser Meinung an und unterbreitet deshalb untenstehend formulierten Beschlussvorschlag.

Beschluss-Nr. 549/56a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Der Ablöse von zwei Stellplätzen wird nicht zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- TOP 5** **Bebauungsplan Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ mit Grünordnungsplan sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplans**
- **Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung und der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
 - **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
- Anwesend: 13**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Am 10.07.2019 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Schulzentrum Wippenhauser Straße“ beschlossen. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung ist die Schaffung eines Schulstandortes mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität sowie einer eigenen Identität in kompakter, flächenschonender Bauweise im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und die Sicherstellung einer geeigneten Erschließung.

Beschlossen wurde ebenfalls die 37. Änderung des Flächennutzungsplans. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, den bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellten Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule vorzusehen. Die weiteren im Umgriff dargestellten öffentlichen Grünflächen sowie die entlang der westlichen Umgriffsgrenze als Sondergebiet Forschung und Lehre, Grün und Freiflächen werden mit in die Betrachtung einbezogen, soweit diese für den Schulstandort erforderlich sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Planungsanlass ist der geplante Neubau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums an der Wippenhauser Straße durch den Landkreis Freising. Die konkrete Neubaumaßnahme eröffnet die Chance, die heute isolierten Schulbausteine zu einem zusammenhängenden Schulcampus zu verweben und einen Raum zu schaffen, der den Genius loci als Ort des Wissenserwerbs, als Ort des Erwachsenwerdens und der Orientierung verkörpert und in der Stadt sichtbar macht. Deshalb werden neben den Grundstücken des Landkreises auch direkt

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

angrenzende Flächen in den Umgriff mit einbezogen. Neben den Schulneuplanungen soll als Auftakt zum Campus im Norden ein neuer Stadteingang entwickelt werden. Durch die Schaffung eines markanten Stadtraums einschließlich einer Platz- und Aufenthaltsfläche und städtebaulicher Setzungen zur baulichen Fassung und Aufwertung des Stadteingangs, soll der Schulcampus in das städtische Gefüge eingebunden werden. Zudem sollen westlich des Schulneubaus neue und attraktive Sport- und Freiflächen auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Freistaates Bayern den Bedarf an derartigen Flächen decken.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet ein städtebaulicher Wettbewerb, der als zweistufiger Wettbewerb in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt wurde.

Umgriff

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums von Freising, es wird im Norden vom Wettersteinring und dem Weihenstephaner Ring, nordöstlich von der Wohnbebauung an der Burgrainer Straße und südöstlich von der Wippenhauser Straße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Straße „Lange Point“. Die westliche Grenze bildet im Norden die Steinbreite und im Süden die Versuchsflächen auf dem Flurstück Nr. 271/8. Der Planungsumgriff umfasst Flächen des Landkreises Freising, der Stadt Freising, der Stadtwerke Freising, des Freistaates Bayern sowie der Deula Bayern GmbH.

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 18,5 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke

- a) Gemarkung Freising: 1576/31, 1577/7, 1606/6, 1618, 1618/2, 1618/3, 1618/5, 1619/1, 1620, 1620/1, 1622, 1623, 1629, 1629/1, 1629/2, 1629/3, 1629/4, 1629/5, 1629/6, 1630, 1630/1, 3219
- b) Gemarkung Vötting: 254, 254/1, 255/3, 257, 257/1, 260, 261, 262, 263, 271/7.

Der Umgriff der 37. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Fläche von ca. 15 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke:

- a) Gemarkung Freising: 1606/6, 1618, 1618/2, 1618/3, 1618/5, 1619/1, 1620, 1620/1, 1622, 1623, 1629, 1629/1, 1629/2, 1629/3, 1629/4, 1629/5, 1629/6
- b) Gemarkung Vötting: 254, 254/1, 255/3, 257, 257/1, 260, 261, 262, 263

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 28.06.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellt und der Beschluss gefasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19.07.2023 bis einschließlich 29.08.2023 statt. In diesem Zeitraum konnte der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2023 jeweils mit Begründung sowie allen zugehörigen Planungsunterlagen im Referat 6 für Bau, Planen und Liegenschaften eingesehen werden. Sämtliche Planunterlagen waren im gleichen Zeitraum auf der Webseite der Stadt Freising unter der Rubrik „Aktuelle Auslegungen“ einsehbar. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 18.07.2023 (übermittelt per E-Mail) unter Fristsetzung bis 29.08.2023 beteiligt.

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

- Regierung von Oberbayern, Landes und Regionalplanung (25.07.2023)
- Handelsverband Bayern (28.07.2023)
- IHK für München und Oberbayern (16.08.2023)
- Stadtwerke München Infrastruktur GmbH & Co. KG (22.08.2023)
- Regionaler Planungsverband München (28.08.2023)
- Vodafone GmbH (28.08.2023)
- Staatl. Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau (29.08.2023)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendungen zu den Entwürfen der Bauleitpläne abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (27.07.2023)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising (01.08.2023)
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München (03.08.2023)
- Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH (09.08.2023, 15.09.2023, 29.11.2023)
- MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (11.08.2023)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (15.08.2023), DB Energie GmbH (11.08.2023)
- Wasserwirtschaftsamt München (16.08.2023)
- Bayernwerk Netz GmbH (23.08.2023)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (28.08.2023)
- Ericsson Services GmbH (28.08.2023)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern (29.08.2023)
- Polizeiinspektion Freising (29.08.2023)
- Landratsamt Freising (30.08.2023): SG 61 Tiefbau, SG 33 Verkehr, SG 41 Bodenschutz, Abfall, SG Gesundheitsamt, SG 41 Wasserrecht, SG 41 Immissionsschutz, SG 42 Naturschutz

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ebenso die Belange der beteiligten Behörden und Fachstellen wurden deshalb in der beiliegenden Dokumentation (Stand 22.08.2024) zusammengestellt und gewürdigt und sind Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

Das Klimaschutzmanagement und der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising sind im gesamten Verfahren beteiligt.

Es werden folgende Einzelbeschlüsse gefasst:

Stellungnahme zur Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Schreiben vom 07.08.2023

Beschluss-Nr. 550/56a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- In der Gemeinbedarfsfläche 2 wird die maximal zulässige **Grundfläche (GR) auf 9.300 m²** erhöht.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- In der Gemeinbedarfsfläche 3 wird die maximal zulässige **Grundfläche (GR) auf 3.200 m²** und die **Geschossfläche (GF) auf 8.400 m²** erhöht.
- In Gemeinbedarfsfläche 1 werden **bestehende Zufahrten und Zuwegungen** (Ein- und Ausfahrtsbereiche) entsprechend der Bestandssituation **festgesetzt**. In diesem Bereich werden die **Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern geringfügig angepasst**.
- In der Gemeinbedarfsfläche 2 entfällt die Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze nördlich des Bauraums.
- Die mit **Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung festgesetzten Bäume** im Vorbereich der Wirtschaftsschule (Gemeinbedarfsfläche 4) **entfallen**.
- Die mit **Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung festgesetzten Bäume** innerhalb der Bauräume der Gemeinbedarfsfläche 2 und 3 **entfallen**.
- Der als zu erhalten festgesetzte **Baum Nr. 345** laut Baumbestandsliste in Gemeinbedarfsfläche 4 **entfällt**.

Beschluss-Nr. 551/56a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Die Festsetzung zur Art der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche 4 wird wie folgt gefasst: „Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes sowie der Sporthalle zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.“
- Die Festsetzung Nr. 8.4 wird wie folgt präzisiert: „Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern von Hauptgebäuden bis maximal 10° Dachneigung sind auf mindestens 70 % der Gesamtfläche technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und oder gegebenenfalls Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Energiegewinnung zu errichten und mit der gemäß Nr. 8.3 festgesetzten Dachbegrünung zu kombinieren.“
- Folgende Festsetzung zu Kfz-Stellplätzen wird ergänzt: „Innerhalb der im Plan mit Planzeichen 6.2 festgesetzten Umgrenzung von Stellplätzen ist der Betrieb von Anlagen zur Ladung von E-Fahrzeugen zulässig.“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Festsetzung Nr. 13.4 wird um folgenden Satz ergänzt: „...Instandhaltungsmaßnahmen sind davon nicht betroffen.“
- Festsetzung Nr. 16.2 wird wie folgt ergänzt: ".... Von der Lage der festgesetzten oberirdischen Flächen für Fahrradstellplätze kann bis zu 3 m abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Festsetzungen Nr. 16.1. und 16.3. bleiben hiervon unbenommen."
- Festsetzung Nr. 19.7 wird wie folgt gefasst: „Alle Teile der Grundstücke, die nicht durch Gebäude oder Sport-/Freizeitanlagen überbaut sind, für Sondernutzungen Schulsport benötigt werden, als Bewegungsflächen für Fußgänger, Schülerinnen und Schüler oder als Rettungs-/Anlieferungswege benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
Zuwegungen, Zufahrten, oberirdische Stellplätze sowie Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche und im Sondergebiet Forschung und Lehre, sind in Aufbau und Belagswahl versickerungsfähig auszuführen. Sport-/Freizeitanlagen sind so weit als technisch möglich versickerungsfähig auszuführen. Ausgenommen sind alle Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“
- Die Festsetzung zur Begrünung von unterbauten Flächen wird wie folgt gefasst: „Mit Tiefgaragen oder ebenerdigen Geschoßen unterbaute Teile der Grundstücke sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 60 cm zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung ist pro Baum auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 120 cm vorzusehen. Bei Pflanzung von Großsträuchern ist je Strauch auf einer Fläche von 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 80 cm vorzusehen.“
- Für Großsträucher wird die Pflanzgröße 175 – 200 cm festgesetzt.

Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Hinweis zum Artenschutz wird wie folgt geändert: "Gehölzfällungen und Rodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 01.10. und 29.02. stattfinden."

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

- 1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
Schreiben vom 01.08.2023**

Beschluss-Nr. 552/56a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

- 2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 27.07.2023**

Beschluss-Nr. 553/56a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Der Hinweis durch Text zu Bodendenkmälern wird wie folgt ergänzt:

- „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

- 3. Bayernwerk Netz GmbH
Schreiben vom 23.08.2023**

Beschluss-Nr. 554/56a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Der von Bebauung freizuhaltende Bereich im Radius von 20 m um die Masten wird nachrichtlich übernommen. Die innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wird in ihrer Lage angepasst und an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben.
- Im Bereich der Schutzzonen der Hochspannungsleitungen der Deutschen Bahn und der Bayernwerk Netz GmbH entfallen die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume.

Die Hinweise beziehungsweise nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- „Innerhalb der Leitungsschutzzonen der 110-kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH sowie der 110-kV-Bahnstromleitung muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens sind zur Überprüfung der Sicherheitsbelange im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.“

4. Deutsche Bahn AG
Schreiben vom 15.08.2023

Beschluss-Nr. 555/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird wie folgt angepasst:

- Die Leitungen mit zugehörigen Schutzzonen der 110-kV-Freileitungen der Deutschen Bahn und der Bayernwerk Netz GmbH werden nachrichtlich übernommen. Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 28.08.2023

Beschluss-Nr. 556/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

6. **Ericsson Services GmbH**
Schreiben vom 28.08.2023

Beschluss-Nr. 557/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

7. **Handwerkskammer für München und Oberbayern**
Schreiben vom 29.08.2023

Beschluss-Nr. 558/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

8. **Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München**
Schreiben vom 03.08.2023

Beschluss-Nr. 559/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die **Festsetzungen durch Planzeichen** werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Für die Flurstücke Nr. 257, 257/1, 260, 261, 262, 263, Gemarkung Vötting, wird die Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „SO Forschung und Lehre“ mit Flächen für Freizeiteinrichtung sowie Flächen für Sportanlagen festgesetzt.
Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche in diesem Bereich entfällt.
- Der Geltungsbereich wird angepasst, die Teilfläche der Flur Nr. 271/8 ist nicht mehr Teil des Umgriffs.
- Die Straßenverkehrsfläche östlich des Sondergebiets wird als Eigentümerweg festgesetzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- **„Sonstiges Sondergebiet SO Forschung und Lehre**

Im Planungsgebiet wird eine Fläche gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet SO Forschung und Lehre festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet SO Forschung und Lehre dient der Unterbringung von **Anlagen der Hochschulen und Landesanstalten sowie sonstigen Forschungseinrichtungen des Freistaats Bayern.**

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind **Flächen für Sportanlagen und Flächen für Freizeiteinrichtungen** sowie den zugehörigen Fahrradabstellplätzen zulässig.“

- **Grünordnung Sondergebiet Forschung und Lehre**

Innerhalb des Sondergebietes Forschung und Lehre werden Flächen für Freizeiteinrichtung und für Sportanlagen festgesetzt.

Die Flächen des Sondergebietes Forschung und Lehre sind mit Rasen bzw. Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Sport-, Spiel- und Erholungseinrichtungen zu gestalten. Die Anlage befestigter Wege ist zulässig.

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind ein Großspielfeld sowie 2 Allwettersportplätze mit den zur Nutzung erforderlichen Ein- und Anbauten zulässig. Weiterhin sind der Sportanlagen dienende befestigte Wege und Plätze, Stützmauern, Böschungen und nicht ortsfeste bauliche Anlagen sowie Fahrradstellplätze zulässig.

Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind ausschließlich flachwurzelnende Bäume und Sträucher zu verwenden.“

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird wie folgt angepasst:

- Die bisher als Sondergebiet Forschung und Lehre dargestellten Flächen werden im Bereich der oben genannten Flurstücke als Sondergebiet Forschung und Lehre, Grün und Freiflächen dargestellt.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

9. Landratsamt Freising – SG 61 Tiefbau
Schreiben vom 30.08.2023

Beschluss-Nr. 560/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

10. Landratsamt Freising, SG 33 Verkehr
Schreiben vom 30.08.2023

Beschluss-Nr. 561/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

11. Landratsamt Freising, SG 41 Bodenschutz/staatl. Abfallrecht
Schreiben vom 30.08.2023 zum FNP

Beschluss-Nr. 562/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird wie folgt angepasst:

In der Planzeichnung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine **Umgrenzung** der für bauliche Nutzungen vorgesehen Flächen, deren Böden **erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet** sind, für den Bereich der ehemaligen Mülldeponie aufgenommen.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

12. Landratsamt Freising, SG 41 Bodenschutz/staatl. Abfallrecht
Schreiben vom 30.08.2023 zum Bebauungsplan

Beschluss-Nr. 563/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- •In den Flächen für Gemeinbedarf 2, 3 und 4 werden Flächen mit der Umgrenzung Schulvorfelder festgesetzt.

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- „Schulvorfelder
Die im Plan abgegrenzten **Schulvorfelder** sind jeweils zu einem Anteil von **mindes-
ten 60% unversiegelt und versickerungsfähig** herzustellen.
Mindestens 40 % der im Plan abgegrenzten Schulvorfelde sind **zu begrünen und
zu bepflanzen**, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den zu begrünenden Flä-
chen sind gemäß zeichnerischer Darstellung **Bäume zu pflanzen**.
In der Fläche für den Gemeinbedarf 4 kann von der Festsetzung abgewichen wer-
den, soweit die bestehenden **Schulsportflächen** notwendig sind und an keinen an-
deren Ort verlagert werden können.“

Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- „Im gesamten Plangebiet liegen **anthropogene Auffüllungen** als oberste Boden-
schicht vor. Abzufahrender Oberboden ist deshalb abfalltechnisch zu untersuchen
und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen. Für die Betrachtung der boden-
schutzrechtlichen Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-
Grundwasser) ist die **jeweilige Nutzung** ausschlaggebend. Die **Bundesboden-
schutzverordnung** ist für jede einzelne Maßnahme nutzungsspezifisch anzuwen-
den.“
- „Bei **Eingriffen in die Deponie** sind die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen
auf die **bodenschutzrechtlichen Wirkungspfade** zu untersuchen. Die Eingriffe in

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

die Deponie sind von einem **Sachverständigen nach § 18 BBodSchG** zu überwachen. Die **Entnahmen von Deponiegut sind abfallrechtlich** zu begleiten, die Entsorgung des Materials ist **zu dokumentieren.**“

Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.

13. Landratsamt Freising – Gesundheitsamt

Schreiben vom 30.08.2023

Beschluss-Nr. 564/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

14. Landratsamt Freising – Wasserrecht

Schreiben vom 30.08.23

Beschluss-Nr. 565/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die **Festsetzung durch Text** werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- •Nr. 13.1: „... Insoweit ist eine **Einleitung von Oberflächenwasser** aus den Baugebieten in den Wippenhauser Graben bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis nicht zulässig. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine Einleitung in den Wippenhauser Graben **bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis zu unterbinden.**“

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

15. Landratsamt Freising – Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 30.08.2023

Beschluss-Nr. 566/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Die **Fassaden** an denen **besondere Anforderungen** gemäß textlicher Festsetzung zum Schallschutz einzuhalten sind, werden durch Planzeichen festgesetzt

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- **Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$**

Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen. Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges} = 30$ dB.

Art der baulichen Nutzung	erf. gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$
Fläche für den Gemeinbedarf 2 Schule	○ $R_{w,ges} \geq 30$ dB.
Fläche für den Gemeinbedarf 3 Schule	○ $R_{w,ges} \geq 30$ dB.
WA	
○ Fassaden zur Wippenhauser Str	○ $R_{w,ges} \geq 37$ dB
○ Alle weiteren	○ $R_{w,ges} \geq 33$ dB
SO Bildungszentrum	
○ Haus Nord, Fassaden zur Weihenstephaner Ring	○ $R_{w,ges} \geq 36$ dB
○ Alle weiteren	○ $R_{w,ges} \geq 33$ dB
Fläche für Gemeinschaftsgarage	
○ Südfassade	○ $R_{w,ges} \geq 25$ dB
○ Ostfassade	○ $R_{w,ges} \geq 25$ dB
○ Nordfassade	○ Keine Anforderung
○ Westfassade	○ Keine Anforderung

- **Grundrissorientierung Verkehrslärm**

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN4109 sind an der mit Planzeichen 6.17 gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind zum Lüften notwendige Fenster, welche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, kalte Wintergärten etc.) so abgeschirmt werden, dass am öffenbaren Fenster nachweislich der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 59 dB(A) eingehalten werden kann. Für zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern gilt, dass bei geöffnetem Fenster unter Gewährleistung des erforderlichen Luftaustausches ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten werden darf.
- Alternativ ist die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung durch den Einbau einer zentralen oder dezentralen Lüftungseinrichtung zulässig.
- Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Freibereiche (z.B. Balkone, Terrassen, Dachterrassen, Loggien), an der mit Planzeichen 6.17 gekennzeichneten Fassade sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente) abzuschirmen. Ausnahmen hiervor sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen geschützten Freibereich an einer nicht mit Planzeichen 6.17 gekennzeichneten Fassade verfügt.
- **Grundrissorientierung Anlagenlärm**
 - Hinter den mit Planzeichen 6.18 gekennzeichneten Fassaden sind dann schutzbedürftige Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass $>0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- **Fahrwege**
 - Sämtliche Fahrbahnoberfläche inkl. den Tiefgarageneinfahrten sind so zu gestalten, dass der Zuschlag für die Straßendeckschicht nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straße, Ausgabe 2019 (RLS-19) DSD,SDT,FzG(vFzG) ≤ 0 dB beträgt.
 - Auf der Zufahrt in die Gemeinschaftsgarage ist eine lärmindernd Straßendeckschicht nach der RLS-19 mit einem Korrekturwert von DSD,SDT,FzG(vFzG) ≤ -2 dB vorzusehen.

- **Tiefgaragen**
 - Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu gestalten, dass der Zuschlag für die Straßendeckschicht nach der RLS-19 DSD,SDT,FzG(vFzG) ≤ 0 dB beträgt. Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)
- Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen 18.1 bis 18.5 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- **Nutzungsbeschränkung Sportanlagen und Spielflächen**
 - Sämtliche Sportanlagen und Spielflächen außerhalb von Gebäuden dürfen nur zu folgenden Zeiten genutzt werden
 - Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr
 - Sonn -und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr

- **Sportnutzung innerhalb von Gebäuden in der Fläche für Gemeinbedarf 2**
 - Zur Wippenhauser Straße orientierte Fenster von Räumen die der Sportnutzung dienen, sind soweit eine Nutzung durch Vereinssport oder außerschulische Veranstaltungen zulässig ist, geschlossen zu halten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- **Nutzungsbeschränkung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Auf der eberdingen mit Planzeichen 4.4 gekennzeichnete Fläche darf nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr Betriebsverkehr stattfinden.
 - Das mit dem Planzeichen 4.4 gekennzeichnete Parkdeck darf nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr genutzt werden.

- **Öffentliche Grünfläche**
 - In der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielbetrieb vergleichbar einem Basketballspiel zu folgenden Zeiten zulässig:
Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr
 - Sonn -und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr
 - Von dieser Vorgabe kann eine Ausnahme in dem Umfang zugelassen werden, wenn mit einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass bei der geplanten Nutzung die Immissionsrichtwert der 18.BImSchV in der Nachbarschaft eingehalten werden.

- **Anlagen für Spiel und Sport auf der Fläche für Gemeinschaftsgarage**
 - Die Anlagen für Spiel und Sport auf dem Dach der Gemeinschaftsgarage müssen um mindestens 15 m von der östlichen Dachkante (Parallel zur Steinbreite) abgerückt werden.

- **Sonstige**
 - Im Rahmen des Bauantrags ist Stadt Freising unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 18.1 bis 18.5 der Festsetzung vorzulegen.
 - Von der Festsetzung 18.3 (Überschreitung Anlagenlärm) kann eine Ausnahme in dem Umfang zugelassen werden, dass bei einer Nutzungsaufnahme einer schutzbedürftigen Nutzung an der Lärmquelle durch bauliche und/oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel aus dem Betrieb tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
- Der maßgebliche Außenlärmpegel für Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maß nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr Prognose 2040 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebietseinstufung, wobei für die Schulen WA und für das SO ein MI zugrunde gelegt wurde.
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;Ctr) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder andere technische Anlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN45680 zu beachten

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

16. Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 30.08.2023

Beschluss-Nr. 567/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Die **als zu erhalten festgesetzten Bäume** werden auf Grundlage der überarbeiteten Baumbestandserhebung (Stand 23.01.2024) ergänzt und angepasst.

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Folgende **Festsetzung zu Fassadenbegrünung** wird aufgenommen: „Fassaden der Gemeinschaftsgarage sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Für jede Pflanze muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mindestens 0,5 m² und mindestens 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.“

Die Hinweise durch Text werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG ergibt für die Flächen Allgemeines Wohngebiet, SO Bildungszentrum, SO Forschung und Lehre und die Gemeinschafts-garage einen Kompensationsbedarf von 73.744 Wertpunkten. Hierfür werden Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Freising zur Verfügung gestellt. Für die Flächen Gemeinbedarf 2, Gemeinbedarf 3 und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 64.466 Wertpunkten. Hierfür wird die Fläche mit der Flur-Nr. 543, Gemarkung Sünzhausen, festgelegt. Genaueres zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen ist der Begründung sowie dem Umweltbericht des Bebauungsplans zu entnehmen. Auf allen anderen Flächen entsteht kein Ausgleichsbedarf.“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Hinweis Nr. 9.4 wird wie folgt geändert: „Auf **vogelgefährdende Glasflächen** ist zu verzichten, insbesondere als Lärmschutzverglasung, als Eckverglasung sowie an Durchgängen. Auf großflächige transparente oder stark spiegelnde Glasfronten ist zu verzichten. Stattdessen sollten Alternativen wie z. B. Drahtglas, geriffeltes, bedrucktes Glas, Siebdruckglas o. ä. verwendet werden. Es gelten die Hinweise des Leitfadens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Beschluss 21/01 vom 19.02.2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“).“

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

17. Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
Schreiben vom 11.08.2023

Beschluss-Nr. 568/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle) wird im Südosten bis zum Eigentümerweg erweitert.
- An dieser Stelle wird die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angepasst.
- Zudem wird die Abgrenzung zur Gemeinbedarfsfläche 3 angepasst.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

18. Polizeiinspektion Freising
Schreiben vom 29.08.2023

Beschluss-Nr. 569/56a

Anwesend: 13 Für: 12 Gegen: 1 den Beschluss

An der vorgelegten Planung wird festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

19. Freisinger Stadtwerke Versorgungs-GmbH
Schreiben vom 09.08.2023

Beschluss-Nr. 570/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Die **Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen** an der Ostseite des Bauraums der Gemeinbedarfsfläche wird um ca. 25 m² erweitert.
- Die **Fläche für Nebenanlagen** im Norden der Gemeinbedarfsfläche 2 wird um ca. 110 m² nach Osten erweitert.
- Der als **zu erhalten festgesetzte Baum Nr. 221** (gemäß Baumbestandserhebung) entfällt.

Im Übrigen wird als der vorgelegten Planung festgehalten.

20. Wasserwirtschaftsamt München
Schreiben vom 16.08.2023

Beschluss-Nr. 571/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Hinweise beziehungsweise nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Nachrichtliche Übernahme des **Wippenhauser Grabens** mit offener und verrohrter Fließstrecke.

Im Übrigen wird als der vorgelegten Planung festgehalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen der Fortschreibung der Planung:

Beschluss-Nr. 572/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

- Der **Umgriff des Bebauungsplans** wird in Hinblick auf angrenzende Bebauungspläne im Norden und Osten des Geltungsbereichs angepasst.
- Die **Straßenverkehrsfläche nördlich des SO Bildungszentrum** wird durchgängig auf 5,00 m erweitert. Zudem wird sie im **Kreuzungsbereich der Wippenhauser Straße/Wettersteinring** etwas erweitert. An diesen Stellen wird die öffentliche Grünfläche etwas zurückgenommen.
- Im westlichen Bereich der **öffentlichen Grünfläche** wird eine **Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ergänzt.
- Die **Flächen dinglich zu sichern zu Gunsten der Allgemeinheit** werden in Hinblick auf das Erschließungskonzept für den gesamten Schulcampus geringfügig angepasst.
- Die **Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung von Baugebieten zwischen der Gemeinbedarfsfläche 2 und 3** wird angepasst. Der Bereich der TG-Zufahrt wird der Gemeinbedarfsfläche 2 zugeschlagen.
- Die **neu zu pflanzenden Bäume** (Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung) im Bereich der Gemeinbedarfsflächen 2 und 3 wurden hinsichtlich Anzahl und Standort angepasst.
- Die **Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen** im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 3 wird **im Norden um etwa 6m** erweitert.
- Die **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** wird auf die gesamte Breite des Bauraums in Gemeinbedarfsfläche 3 erweitert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt oder geändert:

- Hinsichtlich des **Geltungsbereichs** wird folgende Festsetzung aufgenommen: „Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 155 verdrängt.“
- In der **Festsetzung zu Dachaufbauten** und technischen Anlagen wird die maximal zulässige Höhe von **3,0m auf 3,5m erhöht**.

Im Übrigen wird an der vorgelegten Planung festgehalten.

Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs im Rahmen der Fortschreibung der Planung – Ergänzung vom 11.09.2024:

Beschluss-Nr. 573/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

Die **Umgrenzung von Flächen für den Schulsport auf der Flurnummer 1629** wird entsprechend der Darstellung im Masterplan in Richtung des Eigentümerwegs im Osten und der Gehrechtsfläche im Süden erweitert.

Die **Festsetzungen durch Text** werden wie folgt ergänzt beziehungsweise geändert:

6. überbaubare Grundstücksfläche

„6.3. In der Gemeinbedarfsfläche 2 darf die im Plan festgesetzte Baugrenze an der Westseite ausnahmsweise durch zwei Fluchttreppenhäuser bis zu jeweils einer Tiefe von maximal 6 m und auf jeweils einer Länge von maximal 6 m überschritten werden, soweit die realisierte Gehrechtsfläche nicht überbaut wird.“

Die Unterlagen sind entsprechend der Beschlüsse anzupassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Beschluss-Nr. 574/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 155 "Schulzentrum Wippenhauser Straße" vom 22.08.2024 mit den heute beschlossenen Änderungen sowie die 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des heute gefassten Beschlusses die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 90 „Südtangente Freising“ 1. Änderung
Ergänzung zur Sitzung vom 31.07.2024
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 13.12.2023 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 "Südtangente Freising" und die 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Am 31.07.2024 wurde der Billigungsbeschluss gefasst um die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aufgrund von kleinen Planungsänderungen der Freisinger Stadtwerke haben sich zwischenzeitlich im Bebauungsplanentwurf folgende, geringfügige Änderungen ergeben:

- Bauraum 1 (Sozialgebäude): Erhöhung der GF von 580 m² auf 592 m²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Bauraum 1 (Sozialgebäude und Überdachung Busstellplätze: Verbreiterung des Bauraums von derzeit 34,70 m um 40 cm auf 35,10 m, Erhöhung der GRZ von 0,75 auf 0,78)
- Bauraum 2 (Werkstatt und Waschhalle): Erhöhung der WH von 6,0 m auf 7,20 m
- Bauraum 2 (Werkstatt und Waschhalle): Verlängerung des Bauraums um ca. 2 m auf 82,10m

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Änderung der Baugrenzen wurden in den Bebauungsplanentwurf vom 30.08.2024 übernommen.

Die Änderungen haben keinen Einfluss auf den bereits gebilligten Entwurf zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB.

Beschluss-Nr. 575/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 "Südtangente Freising" mit Datum vom 30.08.2024 und die 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit Datum vom 19.07.2024 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des heute gefassten Beschlusses die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 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 (56.) vom 11. September 2024

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 143 „Karwendelpark“
- Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 16.12.2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 143 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die daraufhin entwickelte Planung des Karwendelparks wurde am 31.07.2019 mit Stand der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung beschlossen (Beschluss-Nr. 937/65a und 938/65a). Die Verwaltung wurde in diesem Zuge beauftragt, die erforderliche Baugenehmigung herbeizuführen sowie die weiteren Planungsschritte nach Vorlage der Baugenehmigung zu veranlassen. Ebenso wurde eine Priorisierung des Bauabschnitts 2 beschlossen.

Aufgrund diverser Überprüfungsaufträge von Teilbereichen wurde letztlich im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 30.10.2019 die mehrmals angepasste Entwurfsplanung final beschlossen (Beschluss-Nr. 982/68a und 983/68a) und somit der Weg für den Antrag zur Baugenehmigung bereitet.

Die Baugenehmigung wurde am 07.06.2024 erteilt.

Durch die fortgeschrittene Projektdauer musste die Kostenberechnung fortgeschrieben werden. Diese liegt mit Stand zum 19.07.2024 vor. Die Fortführung der Planungsleistungen wurde nach Erhalt der Baugenehmigung eingeleitet und wird mit Leistungsphase 6 voraussichtlich im März 2025 abgeschlossen sein.

Eine mögliches Vergabeverfahren kann somit im Anschluss und unter Voraussetzung eines genehmigten Haushalts 2025 mit entsprechenden verfügbaren finanziellen Mitteln hierfür erfolgen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Die Umsetzung ist derzeit ab Quartal 2/3 2025 bis Ende 2026 vorgesehen. Die Verwaltung empfiehlt die Priorisierung des Bauabschnitts 2 zur Vermeidung weiterer Kostensteigerungen nicht weiter zu verfolgen und eine Gesamtumsetzung der Bauabschnitte 2 und 3 anzustreben.

Projektkosten:

Die Kostenberechnung vom 11.11.2019 mit reinen Baukosten in Höhe von 1.003.574,01 € musste mit Stand 19.07.2024 fortgeschrieben werden. Die aktualisierte Kostenberechnung weist eine Summe der Baukosten in Höhe von 1.360.343,74 €, was einer Kostensteigerung von 35,5 % entspricht, aus. Die Kostenerhöhung ist auch unter Berücksichtigung des Baupreisindex plausibel und spiegelt die deutlich gestiegenen Baukosten in den letzten 5 Jahren wider.

Die Nebenkosten betragen mit ca. 20 % 285.000 €. Für Sonderarbeiten bzgl. Erdungsarbeiten aufgrund vorhandener Hochspannungsleitungen werden derzeit 150.000 € angesetzt.

Hieraus ergeben sich Gesamtprojektkosten in Höhe von 1.795.000 €.

Unter der Haushaltsstelle 1.4681.9581 stehen 2024 hierfür Mittel in Höhe von 1.350.000 € zur Verfügung. Mit einem vorgeschlagenen Neuansatz in Höhe von 400.000 € stehen vorbehaltlich eines genehmigten Haushalts 2025 1.750.000 € zur Verfügung. Diese Erhöhung spiegelt ebenfalls die oben genannte Preissteigerung wider, welche sich analog in den Nebenkosten niederschlägt. Die Differenz in Höhe von 45.000 € zu den Gesamtprojektkosten wurde bereits durch die erfolgten und abgeschlossenen Leistungsphasen kassenwirksam und muss somit nicht mehr neu angesetzt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Bezug auf Anträge aus dem Stadtrat:

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist in Bezug auf zwei vorliegende Anträge aus dem Stadtrat zu bewerten.

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 16.11.2023 beantragte eine Prüfung, wie die Wohn- und Aufenthaltsqualität rund um den Steinpark-Anger verbessert werden kann. Das durch die Umsetzung entstehende Freizeitangebot wird sich hierauf aus Sicht der Verwaltung positiv auswirken.

Der Antrag der Freisinger Mitte vom 27.05.2024 beantragt die Umsetzung des Karwendelparks, welche mit dieser Beschlussvorlage der Verwaltung vorgeschlagen wird. Eine frühere Umsetzung war aufgrund der fehlenden Baugenehmigung bisher nicht realisierbar.

Stellungnahme Referat 2:

„Angesicht der angespannten Haushaltslage wird ein zusätzlicher Haushaltsansatz in Höhe von 400.000 € in 2025 nur schwer zu stemmen sein. Das Projekt sollte daher überarbeitet werden, sodass sich an den bereits genehmigten Kostenrahmen in Höhe von 1.350.000 € gehalten wird“

Beschluss-Nr. 576/56a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen, den Ausbau des Karwendelparks Bauabschnitt 2 und 3 gemäß beschlossener Entwurfsplanung als Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.795.000 €, vorbehaltlich verfügbarer finanzieller Mittel im Haushalt 2025, zu genehmigen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- TOP 8 Entwicklung Bauhof incl. Lageplatz und Stadtgärtnerei**
- **Bericht**
Anwesend: 13

Der Bericht dient zur Kenntnis.

- TOP 9 Vorstellung Wirtschaftsstandortkonzept**
- **Beschluss**
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 13.12.2023 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Eine wesentliche Grundlage dafür bildet ein Wirtschaftsstandortkonzept, wie es bereits im Stadtentwicklungsplan 2030 (STEP 2030) verankert ist, welches den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen zielgruppengenau aufzeigt und den Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Gewerbegebieten gegenüberstellt. Dieses Wirtschaftsstandortkonzept gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil beschreibt die wirtschaftliche Ausgangslage, den Flächenbedarf basierend auf einer Unternehmensbefragung aus dem Jahr 2023, sowie auf einer Modellberechnung und stellt diese den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans gegenüber.

In einem zweiten Teil (eigener Tagesordnungspunkt, nicht öffentlich) wurden detaillierte und verifizierte Einzelflächenbetrachtungen potentieller Gewerbeflächen hinsichtlich der bevorstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und deren Eignung aus Sicht der Wirtschaftsförderung bewertet. Gemeinsam mit dem Amt für Stadtplanung Umwelt und Klimaschutz wurden Ausschlusskriterien wie beispielsweise Überschwemmungsgebiete berücksichtigt, sowie informelle Planungen, wie städtebauliche Rahmenpläne zu Grunde gelegt, um hieraus abzuleiten, welche Flächeninanspruchnahme aus Sicht der Wirtschaftsförderung für die Stadt Freising geeignet erscheint.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

Inhalt des Wirtschaftsstandortkonzeptes:

- Analyse Struktur und Entwicklung Wirtschaftsstandort Freising – Einordnung in Standort- und Wirtschaftsrahmenbedingungen
- Gewerbeflächenbedarf – Prognosen
- Ausgangssituation Gewerbeflächen
- Gewerbeflächenentwicklung STEP – FNP (aktuelle Flächensituation)
- Determinanten Gewerbeentwicklung Freising
- Zielkonzept Gewerbeentwicklung
- Zusammenfassung / Fazit

Analyse Wirtschaftsstandort

Das Oberzentrum Freising ist ein herausragender Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort mit regionaler Bedeutung, gesuchter Wohnort mit langjährig positivem Bevölkerungstrend sowie positiven Bevölkerungsperspektiven. Als Besonderheiten des Standorts sind der Münchner Flughafen „Franz-Josef-Strauß“ und die Wissenschaftseinrichtungen Freising-Weihenstephan zu nennen.

Folgende Kompetenz- / Imagefelder zeichnen den Standort aus:

- Flughafen
- Agrar und Forst, Life Science, Ökologie
- Lebensmittel
- Handwerk / regionale Wirtschaft / Gastgewerbe
- Halbleiter / Automotive
- Kultur / Historie

Der Vergleich der gewerblichen Flächenverfügbarkeiten Bestand und Potentiale der Gewerbeflächen Stand STEP 2013 mit der aktuellen Situation Stand FNP 2023 hat ergeben, dass von den 2013 vorhandenen 60,8 ha verfügbarer Gewerbefläche rund 26 ha in Nutzung gekommen sind (20% gegenüber Bestand). Innerhalb des Zeitraumes der letzten 10 Jahre hat sich die Anzahl sozial versicherungspflichtig Beschäftigter von ca. 36.500 auf ca. 41.000 um

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

4.500 erhöht. Der überwiegende Teil der Beschäftigten arbeitet im Bereich Handel und Verkehr. Das Gewerbesteuer(brutto) - Istaufkommen hat zwischen 2013 bis 2023 um 38,7 % zugenommen, dabei waren in diesem Zeitraum starke Schwankungen zu verzeichnen.

Die Unternehmensbefragung der Stadt Freising (GEFAK mbH 2023), bei der sich 140 Freisinger Betriebe beteiligt haben, hat ergeben, dass die ortsansässigen Betriebe eine hohe Gesamtzufriedenheit mit dem Standort aufweisen (Note 2,4), das liegt z.B. an der überörtlichen Verkehrslage, der Breitband- und Mobilfunkversorgung, der Nähe zu den Hochschulen und Hauptkunden sowie der hohen Wohn- und Lebensqualität mit einer guten Versorgung an Schulen. Negativ wirkt sich der Befragung nach zu urteilen die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Wohnraum und die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und Gewerbeflächen auf den Wirtschaftsstandort aus.

Gewerbeflächenbedarf

Der Gewerbeflächenbedarf bis 2030 beträgt laut Unternehmensbefragung kurz- und mittelfristiger ca. 12 ha. Der modellierte Gewerbeflächenbedarf (brutto) bis 2040 liegt laut Prognoseberechnung bei 27 ha. Nach Betrachtung der Gewerbeflächen im Umland (LK Freising, LK Erding, Münchner Norden) sind ca. 60 - 70 ha Gewerbeflächen im Umland (< 30km) verfügbar, weitere Flächen bei Bedarf vermutlich aktivierbar.

In 15 Steckbriefen wurden im Rahmen des Wirtschaftsstandortkonzeptes zunächst alle bestehenden Gewerbegebiete analysiert. Dabei wurden, wenn möglich jeweils zusammenhängende Flächen zu städtebaulichen Teilgebieten zusammengefasst. Dabei entstand eine Übersicht zu den aktuell noch verfügbaren Flächen, als auch eine Beschreibung zu Nutzungsrestriktionen, dem Standortcharakter, einer Zusammenfassung zu den aktuellen gewerblichen Nutzungen und Hinweisen zu vorhandenem Handlungsbedarf.

Berücksichtigt man die Aktivierbarkeit der Flächen auf Grund geänderter Überschwemmungsgebiete bzw. informeller städtebaulicher Planungen bleiben von im aktuellen Flächennutzungsplan noch vorhandenen 34,7 ha nutzbarer Fläche nur noch 19,8 ha übrig.

Einflussfaktoren der Gewerbeentwicklung in Freising:

Freising ist ein starker Wirtschaftsstandort mit weit überdurchschnittlichem Arbeitsplatzangebot (Sonderfaktoren Campus TUM/HSWT und Flughafen). Es besteht weiterhin ein Bedarf

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

an zusätzlichen Gewerbeflächen. Durch Hochwasserrestriktionen, Umstrukturierung Nutzungsarten, Entschärfung von städtebaulichen Nutzungskonflikten ergibt sich eine Reduzierung der bisher lt. FNP möglichen Gewerbeflächen. Es gibt bereits Entwicklungsspielräume für zusätzliche Gewerbeflächen in vorliegenden Konzepten / Planungen (Wirtschaftsstandortkonzept – Teil 2), welche im Rahmen der Bauleitplanung im FNP verankert werden müssen. Diese stehen einem umfangreichen Gewerbeflächenangebot in der Region gegenüber. Ansässige Betriebe haben Erweiterungs- / Verlagerungsbedarf im Umfang von ca. 12 ha. Dieser Hauptgewerbeflächenbedarf kommt aus Industrie und Handwerk, Handel (Großhandel, Kfz, Einzelhandel). Flächenintensive Ansiedelung von Logistik / Lagernutzungen werden nicht angestrebt. Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen durch unternehmensbezogene Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sind gedämpft (Umstrukturierungen Büroflächenmarkt wg. reduzierter Bedarfe – Homeoffice). Mit dem Gewerbeflächenangebot des LAB-Campus auf dem Gelände des Flughafen München stehen für einen eingeschränkten Nutzerkreis attraktive Flächen zur Verfügung. Wesentliche Standortstärken aus Gewerbesicht sind Führungsvorteile (Nähe zu Kunden, Hochschulen / Forschung), Wohn- und Lebensqualität. Hauptstandorterfordernisse aus Gewerbesicht sind: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Steigerung der Arbeitskräfteverfügbarkeit, Erhöhung der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen.

Der Wettbewerb um hochwertige Gewerbenutzungen erfordert aktive Vermarktung und umfangreiche Wirtschaftsförderungsaktivitäten.

Zielkonzept Gewerbeentwicklung

Das erarbeitete Zielkonzept besteht aus 4 Säulen der Gewerbeentwicklung: Bestandsbetriebe, Wissenschaft/Life Science, High-Tech und dem Flughafen, aus denen sich folgende Handlungsfelder ergeben:

- Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen als Ersatz für restriktions- / planungsbedingt entfallende Flächen sowie zur Sicherung der Gewerbebasis für zusätzliche und verlagerungs- / erweiterungsbedürftige Bestandsbetriebe
- Minimierung von Nutzungskonflikten Gewerbe / Wohnen durch Anpassung bestehender und Ausrichtung neuer Planungen
- Planerische Voraussetzungen für intensive Wohnbauentwicklung als wesentliche Voraussetzung für Arbeitskräfte der Betriebe schaffen – Umnutzung gewerblicher und landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wohnen, Umwidmung von GE und MI in MU

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Entwicklung der Gewerbegebiete orientieren an den gebietsspezifischen Stärken und Möglichkeiten gemäß Stärken und Voraussetzungen der Einzelstandorte (breites Angebotsspektrum – Industrie-/ High-Tech- Standorte, handwerksorientierte Standorte, in urbanem Umfeld integrierte Standorte für Dienstleistungen / Startups)
- Planerische Voraussetzungen für neue / angepasste Gewerbegebiete schaffen, möglichst Nutzungssteuerung in städtischer Hand anzustreben: Flächeninwertsetzung bei städtischem Eigentum oder Nutzungsmittsprache
- Gewerbeflächenpolitik:
 - Bestandspflege und Standortsicherung der Bestandsbetriebe
 - Neuansiedlung von Betrieben hoher Wertschöpfung, Innovationskraft, High-Tech und Wissensintensität
- Neuansiedlungen konzentrieren auf High-Tech im Verarbeitenden Bereich und auf Forschung und Entwicklung, Planung und Consulting (Anknüpfung an Ist-Strukturen Aeronautik, Agrar und Forst, Life Science, Ökologie, Lebensmittel, Halbleiter, Automotive)
- Intensive Vernetzung und Kooperationen mit Flughafenbetreiber und den dortigen Unternehmen zur Nutzung von Standort- und Synergieeffekten
- Netzwerkintensivierung und Kontaktpflege der Bestandsbetriebe, Unterstützung durch Wirtschaftsförderung (z.B. Information und Unterstützung bei Förderprojekten, Vernetzung der Betriebe in Freising durch Info-Veranstaltungen / Kommunikationsplattform), Begleitung bei Planungen, Gewerbeflächenberatung, Ermöglichung Verlagerungen im Stadtgebiet bei Flächenbedarf
- Standortmarketing und Imagewerbung intensivieren, ggf. in Kooperation mit Umlandgemeinden und Landkreis sowie der Betreibergesellschaft des Münchner Flughafens

Vorgehensschritte zur Verbesserung bestehender Gewerbegebiete

- Aufbau gebietsbezogener Unternehmensnetzwerke
- Analyse einzelgebietsbezogener Stärkungs- / Nachhaltigkeitsmöglichkeiten durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- Erarbeitung einzelgebietsbezogener Stärkungskonzepte (Akteure: Unternehmen, Eigentümer, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) und Entwurf von Umsetzungsorganisation
- Umsetzung abgestimmter Maßnahmen, ggf. unter Einbeziehung eines Gebietsmanagements
- Laufende Projektbetreuung

Zusammenfassung und Fazit

Freising ist ein überdurchschnittlich starker Gewerbestandort. Sonderfaktoren sind dabei der Hochschulcampus und der Flughafen auf einem Teil des Gemeindegebietes. Die weitere gewerbliche Entwicklung sollte sich auf Bestandssicherung sowie hochwertige Betriebe der Bereiche High-Tech, Forschung und Entwicklung (Besonderheit Life Science), Planung und Consulting konzentrieren, aktives Standortmarketing und Wirtschaftsförderung sind hierfür erforderlich.

Von 2013 bis 2024 wurden ca. 26 ha Gewerbeflächen neu in Nutzung genommen. Für Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe wie auch zur Weiterentwicklung der Wirtschaftsstruktur bis 2040 (FNP Neuaufstellung) besteht zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 27 ha. Bei fehlenden Gewerbeflächenangeboten in Freising ist realistischerweise davon auszugehen, dass Betriebsentwicklungen verstärkt in der Region erfolgen. Zusätzliche Gewerbegebietsflächen sind als Ersatz für restriktions- /planungsbedingt entfallende Flächen erforderlich. Die noch im aktuell gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen sind unter Berücksichtigung von informellen Planungen / Konzepten nicht mehr ausreichend (ca. 19,8 ha) um den prognostizierten längerfristigen Bedarf von ca. 27 ha (bis 2040) abzudecken. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan sind zusätzliche Gewerbeflächenpotenziale entsprechend zu berücksichtigen. Ergänzende und bestehende Gewerbegebiete sind unter Aspekten der Nachhaltigkeit und Resilienz sowie den jeweiligen Standortgegebenheiten und betrieblichen Strukturen / Nutzungsarten zu entwickeln bzw. transformieren.

Mit Vorlage des Wirtschaftsstandortkonzeptes gelten folgende Anträge als bearbeitet:

- Freie Wähler von September 2015: Konzept für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (56.) vom 11. September 2024

- FDP März 2019: Untersuchung bestehender Gewerbegebiete und neuer Planungen, an welchen Stellen eine Umstrukturierung zugunsten einer wirtschaftlicheren Flächennutzung möglich erscheint
- Freisinger Mitte Februar 2023: Prüfung, wo künftig weitere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe ausgewiesen werden könnten.

Beschluss-Nr. 577/56a

Anwesend: 12 Für: 11 Gegen: 1 den Beschluss

Das Wirtschaftsstandortkonzept wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Zielkonzept Gewerbeentwicklung wird in der vorgestellten Form beschlossen und soll im Rahmen der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung umgesetzt werden. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan-Entwurf sollen zusätzliche Gewerbeflächenpotenziale entsprechend berücksichtigt werden. Ergänzende und bestehende Gewerbegebiete sind unter Aspekten der Nachhaltigkeit und Resilienz sowie den jeweiligen Standortgegebenheiten und betrieblichen Strukturen / Nutzungsarten zu entwickeln bzw. transformieren.

TOP 10 Berichte und Anfragen

TOP 10.1 Wanderausstellung IBA Wandercontainer

Anwesend: 11

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 10.2 Info zur Öko-Modellregion Kulturräum Ampertal

Anwesend: 11

Der Bericht dient zur Kenntnis.