

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Tagesordnung

1. Rahmenplanung Solar
- Bericht
2. Bebauungsplan Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“, 5. Änderung
Aufstellungs- und Billigungsbeschluss
3. Lastenradmietsystem – Preisanpassung und Übergabe an die
Stadtwerke Freising
- Beschluss
4. Berichte und Anfragen
- 4.1 Baumförderprogramm
- 4.2 Aktion Saubere Landschaft - Terminankündigung

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans
Frankl Anton
Lintl Maria
Böhme Philomena
Drobny Manfred
Habermeyer Werner
Hiergeist Johanna
Weller Robert
Schwaiger Rudolf
Vogl Ulrich
Gmeiner Norbert
Dr. Hoyer Guido

Abwesend und entschuldigt: Freitag Karl-Heinz
Graßy Nicolas-Pano
Dr. Reitsam Charlotte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

TOP 1 Rahmenplanung Solar
- Bericht
Anwesend: 13

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung, 5. Änderung
- Aufstellungs- und Billigungsbeschluss
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Anlass

Anlass für die Prüfung einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ ist ein vorliegendes Bauvorhaben für den Ersatzbau eines Wohngebäudes am Fichtenweg.

Umgriff

Der Umgriff der Bauleitplanung ist dem Lageplan zu entnehmen und umfasst die Flurnummer 3267 der Gemarkung Freising. Die Umgriffsgröße beträgt ca. 1237 m².

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Wohnbaufläche mit Grünfläche dar. Angrenzend befinden sich sowohl Grünflächen, zweckbestimmt für

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Spiel-, Sport- und Freizeitnutzung, als auch im Grenzbereich des Flurstücks im Westen Hecken, Sträucher und Gehölze im Bestand.

Das Bestandsgebäude liegt am westlichen Rand des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“, sowie Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ 1. Änderung und ist Teil der zwischen 1936 und 1939 auf Grundlage eines Wettbewerbes entstandenen, Eichenfeldsiedlung.

Ursprünglich als Werkvolksiedlung von der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft „Oberbayrische Heimstätte GmbH“ errichtet und seiner Zeit auf kleinste Wohnbedürfnisse ausgelegt, konnte das Wohnquartier nicht lange den stets wachsenden Wohnraumbegehren der Bewohner gerecht werden. Um einerseits den Ausbau- und Bestandserweiterungswünschen der Siedler entgegen zu kommen und andererseits den geschlossenen Siedlungscharakter zu wahren und zu sichern entstand als rechtskräftige Gestaltungsgrundlage der Bebauungsplan Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“. Dieser ermöglicht neben der Ergänzung der Hauptgebäude durch Anbauten auch das Errichten zusätzlicher freistehender Baukörper.

Trotz nicht vollständig ausgeschöpften Baurechts entstand erneut der Wunsch nach Nachverdichtung. Zum Wohle nachfolgender Generationen sollten, wo es die städtebaulichen Rahmenbedingungen zulassen, im Einklang mit den Zielen der Bauleitplanung Häuser in 2. Reihe errichtet werden. Da dies zwar nicht den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung widerspricht, jedoch die Grundzüge der Planung berührt, wurde das gesamte Umgriffsgebiet des Bebauungsplan Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ rechtsgültig in Form der 1. Änderung weiterentwickelt.

Bis heute unberührt von einer zusätzlichen freistehenden Bebauung in 2. Reihe werden die Flurstücke an der nordwestlichen Grenze der Wohnsiedlung durch einen grundstücksübergreifenden Grünraum bestimmt.

Zur Steigerung der Wohnraumqualität und im Sinne der, dem Wohle der Allgemeinheit dienenden, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wurden neben dem gesamten

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Umgriffsgebiet der Wohnsiedlung nachträglich einzelne Flurstücke analysiert und in Form von Bebauungsplanänderungen (Änderung 2 bis 4) nach den Zielen der Bauleitplanung rechtsgültig weiterentwickelt.

Die Wohnsiedlung „Eichenfeld“ ist geprägt von ihrem überwiegenden Einfamilienhauscharakter und ihren klar gesetzten straßenbegleitenden Baufluchten. Durchgehend steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° prägen die Dachlandschaft. Charakteristisch für die straßenzugewandten Gebäudesegmente ist ihre überwiegend parallel zur Straße ausgerichtete Firstrichtung. Unterschiedlichste Anbauten mit gedrehter Firstrichtung lockern die Siedlungsstruktur auf.

Neben vorrangig geradlinigen Wohngebäuden (Buchenweg und Lindenweg) treten besonders im Bereich des Ahorn- und Fichtenwegs verwinkelte Baukörper auf. Entlang des Fichtenweges befinden sich vermehrt sowohl nach Norden als auch nach Süden geöffnete L-förmige Baukörper mit ortsbildprägenden Vorgärten.

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 BauNVO) festgesetzt mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4. Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise bestehend aus Baukörpern mit einer maximalen Wandhöhe von 3,90 m fest. Je Wohngebäude ist grundsätzlich 1 Wohneinheit zulässig. Ist, wie im Falle des Flurstücks 3267, eine Bebauung mit Einzelhäusern nicht festgesetzt, sind je Bauraum max. 2 WE zulässig.

Der Straßencharakter ist geprägt von einheitlichen Lochfassaden mit hochformatigen Fensteröffnungen, hell verputztem Mauerwerk, Holzverkleidungen mit heller Lasur und durchgängig über Grundstückseinfriedungen getrennte Vorgärten.

Im Falle des betroffenen Flurstücks Nr. 3267 ist eine im vorderen Bauabschnitt parallel und im rückwärtigen Bauabschnitt senkrecht zum Fichtenweg ausgerichtete Firstausrichtung festgesetzt. Eine Bebauung mit Einzelhäusern ist nicht festgesetzt. In Bezug auf die Dachneigung sind 45° bis 50° zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

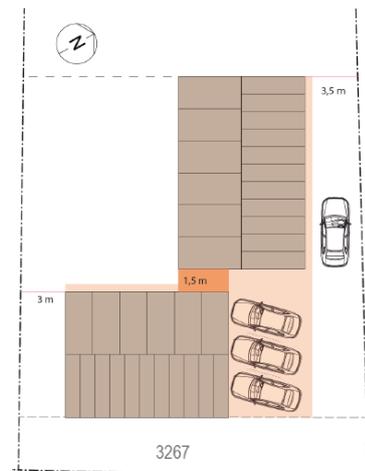
Die Bebauung soll sich gemäß Bebauungsplan, bei voller Ausnutzung des Bauraums, im Rahmen seiner L-förmigen vorgeschriebenen Baugrenze nach Nordwesten öffnend in die Nachbarbebauung einfügen.

Bauvorhaben und städtebauliches Erfordernis

Mit dem Ziel die Wohn- und Gartenflächen im Zuge eines Neubaus durch bessere Besonnung und Belichtung aufzuwerten und das Gebäude für nachhaltige PV Anlagen-Nutzung zu optimieren, wird für die Bebauung des Flurstücks mit der Nummer 3267 ein L-förmiger nach Südwesten geöffneter Baukörper vorgeschlagen, der den festgesetzten nach Nordwesten geöffneten Bauraum überschreitet.



Planansatz aus dem B-Plan Nr. 005 - 1. Änderung



Änderungsvorschlag Bauraum

Um die Wohnqualität nicht nur hinsichtlich Besonnung und Belichtung, sondern auch hinsichtlich effizienter Erschließung und Bauraumausnutzung zu verbessern wird die Errichtung von einem Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten und einer integrierten Stellplatzanlage vorgeschlagen.

Durch die geplante Überschreitung des festgesetzten Bauraums sind die Grundzüge der Planung berührt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Der unverkennbare Einfamilienhauscharakter der Wohnsiedlung und der charakteristisch großflächige Grünraum im nordwestlichen Bereich des Flurstücks bleiben durch die Wahrung der parallel zur Straße ausgerichteten Firstrichtung sowie der rückwärtigen Baufluchten unberührt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Weiter sollen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben zwar die Grundzüge der Planung berührt, jedoch mit den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans und damit mit der grundsätzlichen, für die Eichenfeldsiedlung angestrebten städtebaulichen Ordnung vereinbar ist und eine sowohl nachhaltige als auch klimaangepasste Grundstücksnutzung im Sinne des § 1 Abs.5 BauGB beabsichtigt wird, ist ein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans für die Flurstücknummer 3267 gegeben.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundflächengröße von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist.

Planungsziel

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist neben einer deutlichen Verbesserung der Wohnraumqualitäten und einer effizienteren Ausnutzung des Bauraumes, die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Stärkung der angestrebten städtebaulichen Ordnung des B-Plans Nr. 5
„Eichenfeldsiedlung“ 1. Änderung.

Bebauungsplanentwurf

Mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes an gleicher Stelle mit deutlich besseren Wohn- und Freiraumqualitäten zu schaffen und auf diese Weise eine zukunftsorientierte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird eine Neupositionierung des bestehenden Bauraums und eine Verlängerung der Baulinie vorgeschlagen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5, 5. Änderung ist gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet mit einer max. zulässigen GRZ von 0,4 festgesetzt. Nutzungen nach § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind allgemein, Nr. 3 ausnahmsweise zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 3,90 m.

Bauweise

Bebauungen sind in offener Bauweise zu errichten. Die Firstrichtung ist im vorderen straßenzugewandten Bauraum parallel und im rückwärtigen Bauraum senkrecht zum Fichtenweg festgesetzt. Von der Baulinie kann hinsichtlich ihrer Länge, nicht jedoch hinsichtlich ihrer Lage, geringfügig abgewichen werden.

Dachform

Es sind ausschließlich 45° bis 50° steile Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung zulässig.

Immissionen

Auf Grund des nördlich anschließenden Sportgeländes kommt aus schalltechnischer Sicht eine erweiternde Bebauung des Grundstückes durch winkelförmige Anbauten ab einem Abstand von 23 m senkrecht vom Fichtenweg aus nicht in Frage.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Natur und Landschaft

Das vom Vorhaben betroffene Grundstück grenzt fußläufig sowohl an weitläufige Forstgebiete als auch an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie an einen Sportplatz an.

Erschließung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über den Fichtenweg als öffentliche Verkehrsfläche und in höhengleichem Ausbau als Mischfläche für den motorisierten Verkehr gleichermaßen wie für den nicht motorisierten Verkehr.

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des seit dem 18.12.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ Änderung 1 gelten, soweit in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ nicht anders festgesetzt, uneingeschränkt weiter. In der vorliegenden Beschlussvorlage und der beiliegenden Planzeichnung wurden einige Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 zu Zwecken der besseren Orientierung übernommen.

Beschluss-Nr. 578/57a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“ nach § 13 a BauGB wird beschlossen.

Der Umgriff der Bauleitplanung umfasst die Flurstücknummer 3267 der Gemarkung Freising.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die angestrebte städtebauliche Ordnung zu stärken, die vorherrschenden Wohnraumqualitäten zu verbessern und die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Um genannte Ziele erreichen zu

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

können soll das bestehende Wohngebäude durch ein Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten und einer integrierten Stellplatzanlage ersetzt werden.

Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf Nr. 5 „Eichenfeldsiedlung“, 5. Änderung in der Fassung vom 26.09.2024 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des heute gefassten Beschlusses die Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht wird nach §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**TOP 3 Lastenradmietsystem – Preisanpassung und Übergabe an die
Stadtwerke Freising Parkhaus und Verkehrs-GmbH
- Beschluss
Anwesend: 13**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Aktueller Stand

Die Stadt Freising verfügt seit August 2022 über ein eigenes Lastenradmietsystem. Dabei wurden die Investitionskosten (Beschaffung der Lastenräder und Stationen, Tiefbau, Buchungsapp) mit 90 % durch den Freistaat Bayern im Rahmen des Förderprojekts „Lastenrad mieten. Kommunen entlasten“ gefördert. Mit dem Betrieb des städtischen Lastenradmietsystems inkl. Wartung, Reparatur, Hotline und Kundensupport beauftragte die Stadtverwaltung die Firma Sigo, die auch die Lastenräder geliefert hat. Die Betriebskosten in Höhe von circa 30.000 € / Jahr liegen bei der Stadt Freising. Gemäß Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt verbleiben weiterhin 100 % des Nutzungsentgelts beim Betreiber, damit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

dieser sich auch aus finanziellem Eigeninteresse gewissenhaft um Reparatur und Wartung kümmert.

Im Projekt wurde weiterhin eine Firma für die Erstellung einer bayernweiten Open-Source-App beauftragt, in welche die Systeme aller sieben Modellkommunen integriert wurden. Die Firma Sigo verfügt über eine eigene Buchungsplattform, die sich an die neue App anschließen konnte.

Das städtische Lastenradmietsystem wird sehr gut angenommen. So konnten beispielsweise im Juni 2023 insgesamt 745 Buchungen gezählt werden. Auch sonst liegt die Anzahl Buchungen konstant bei 300 im Monat, wobei die Wintermonate Dezember, Januar und Februar mit 110 – 150 Buchungen etwas abfallen. Die meistgenutzten Stationen befinden sich am Steincenter (insgesamt 1420 Nutzungen über 24 Monate), Moosstraße (1366) und gegenüber der Bibliothek der TU München (1314). Die geringste Nutzung findet sich an der Pullinger Hauptstraße (266).

Das bayerische Ministerium für Verkehr beauftragte während des Förderprojekts eine Studie zur Nutzung der Lastenradmietsysteme der sieben Modellkommunen. Dabei gaben die Nutzerinnen und Nutzer in Freising in einer Umfrage an, dass die von ihnen getätigten Fahrten in 69 % der Fälle eine Autofahrt ersetzen würden. Entsprechend hat das Lastenradmietsystem sein Ziel, eine attraktive und nachhaltige Alternative für die Nutzung des eigenen PKW zu sein, erreicht.

Preisanpassung

Aktuell fallen für die Leihe eines Lastenradmietsystems in der ersten halben Stunde keine Kosten an, anschließend kostet jede angefangene halbe Stunde 1,50 €. Dies führt dazu, dass die Lastenräder auch stark von Personen für „Spaßfahrten“ genutzt und die Lastenräder in Mitleidenschaft gezogen werden. Ein Schwerpunkt war dabei die Station am Steincenter.

In der Sitzung vom 16.11.2022 hat der Ausschuss für Planen beschlossen, die Preise anzupassen. Folglich sollte die gesamte erste Stunde 1,50 € kosten und danach wie bisher jede angefangene halbe Stunde 1,50 €.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Aufgrund von Unstimmigkeiten zwischen der Firma, die die bayernweite App im Rahmen des Förderprojekts erstellt und betreut hat, und dem Freistaat Bayern bezüglich der finalen Abnahme der App – unabhängig von der Preisgestaltung in Freising –, konnte dies jedoch bisher nicht umgesetzt werden.

Mit Ablauf des Förderprojekts ist die bayernweite App in Freising nicht mehr nutzbar, sondern nur noch die App der Firma Sigo, die von den Nutzerinnen und Nutzern ebenfalls gut angenommen wird. Nach Rücksprache mit der Firma Sigo wurde festgestellt, dass eine Umstellung auf die vorgeschlagene Preisgestaltung mit technischem Aufwand verbunden wäre, da die App nur eine unterschiedliche Abrechnung der ersten halben Stunde und nicht der ersten gesamten Stunde ermöglicht. Gemeinsam wurde entsprechend eine neue Variante erarbeitet, die sich an Preismodellen in vergleichbaren Städten richtet.

Folgender Vorschlag wurde erarbeitet:

- Erste halbe Stunde: 1,50 €
- Jede weitere angefangene halbe Stunde: 1,50 €

Anschließend hat die Stadtverwaltung den Vorschlag mit den Preisen anderer Systeme im Raum München verglichen:

	Freising (alt)	Freising (neu)	Call-a- Bike Light- Tarif	MVG- Rad	TIER E- Scooter (München)	VOI E- Scooter (München)
Grundgebühr	0 €	0 €	1,00 €	0,00 €	1,20 €	0,75 €
Erste 30 Minuten	0 €	1,50 €	3,00 €	2,70 €	7,50 €	7,20 €
Jede weitere 30 Minuten	1,50 €	1,50 €	3,00 €	2,70 €	7,50 €	7,20 €
Tagespreis	19,50 €	19,50 €	9,00 €	12,00 €	/	/

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Minutenpreis (erste Stunde)	2,5 ct	5 ct	10 ct	9 ct	27 ct	25,3 ct
-----------------------------------	--------	------	-------	------	-------	---------

Auch mit dem Preismodell Freising neu stellt das Lastenradmietsystem eine günstige Alternative zum Auto dar. Für Vielnutzer bietet die Firma Sigo darüber hinaus Pakete für Kundinnen und Kunden in ihrer App an, die den Preis pro Fahrt nochmals deutlich senken:

- Paket S: 19,90 € zahlen und 30 € Guthaben erhalten
- Paket M: 29,90 € zahlen und 60 € Guthaben erhalten
- Paket L: 49,90 € zahlen und 120 € Guthaben erhalten

Durch die Preisanpassung ist davon auszugehen, dass die erwirtschafteten Entgelte steigen. Bisher wurden circa 15.000 € / Jahr erwirtschaftet. Damit auch die Stadt Freising hiervon partizipiert, sollen in Absprache mit der Firma Sigo und Referat 2 die Entgelte, die über die bisherigen 15.000 € hinausgehen, zu 50 % an die Stadt Freising abgeführt werden.

Übergang an die Freisinger Stadtwerke Parkhaus und Verkehrs-GmbH

Aktuell betreut die Stadt Freising das städtische Lastenradmietsystem und steht als Ansprechpartner für die Firma Sigo zur Verfügung. Um die einzelnen Mobilitätsdienstleistungen in der Stadt zu bündeln, soll dies auf die Freisinger Stadtwerke Parkhaus und Verkehrs-GmbH (PVG) übergehen und im Team des Stadtbusses integriert werden. Ein Austausch zwischen Stadt und PVG zum Mietsystem ist weiterhin angedacht. Die Kosten für den Betrieb des Lastenradmietsystems über die nächsten zwei Jahre verbleiben vorerst im Haushalt der Stadt Freising. Der Aufsichtsrat der PVG hat einer möglichen Übernahme in seiner Sitzung am 02.07.2024 bereits zugestimmt. Der Betriebsführungsvertrag wird derzeit zwischen der PVG und Referat 2 abgestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (57.) vom 09. Oktober 2024

Beschluss-Nr. 579/57a

Anwesend: 12 Für: 11 Gegen: 2 den Beschluss

Die Preise des städtischen Mietsystems werden gemäß Sachbericht angepasst.
Die Betreuung des städtischen Lastenradmietsystems geht an die Freisinger
Stadtwerke Parkhaus und Verkehrs-GmbH über und wird über einen noch zu
schließenden Betriebsführungsvertrag geregelt.

TOP 4 Berichte und Anfragen

TOP 4.1 Baumförderprogramm/Ausblick Baumpatenschaft
Anwesend: 13

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 4.2 Aktion Saubere Landschaft – Terminankündigung
Anwesend: 13

Der Bericht dient zur Kenntnis.