

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Tagesordnung

1. Vorbescheidsantrag V-2025-106
Neubau eines Boardinghauses und Studentenwohnheimes mit Tiefgarage an der Münchner Straße, Flst. 1879/75 Gemarkung Freising
2. Bauantrag E-2025-159
Anbau an ein bestehendes Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Marzlinger Straße 15, Flst. 792 Gemarkung Neustift
3. Bauantrag E-2025-127
Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses – nach Tektur: Abbruch und Neuerrichtung der Geschossdecken und Wände auf dem Grundstück Obere Hauptstraße 60, Flst. 145 Gemarkung Freising
4. Bauantrag S-2025-171
Generalsanierung/Energetische Modernisierung der Studierendenwohnanlage WAF III auf dem Grundstück Lange Point 1-35, Flst. 1630/2 Gemarkung Freising
5. Vorstellung integriertes Vorreiterkonzept
- Beschluss
6. Kommunale Wärmeplanung
- Beschluss
7. Umbau Knotenpunkt FS 44/FS 45
- Vorstellung der aktualisierten Verkehrsuntersuchung
- Beschluss
8. Umbau Knotenpunkt Erdinger Straße/Katharina-Mair-Straße
- Planungsauftrag
- Beschluss
9. Berichte und Anfragen
- 9.1 Antrag der SPD-Fraktion vom 11.05.2025: „Errichtung neuer Bücherschränke in den Stadtteilen“

- | | | |
|----------------|-------------------|---------------------|
| Vorsitzender: | Oberbürgermeister | Eschenbacher Tobias |
| Anwesend sind: | die Stadträte: | Hölzl Hans |
| | | Frankl Anton |
| | | Schwind Monika |
| | | Lintl Maria |
| | | Böhme Philomena |
| | | Drobny Manfred |
| | | Habermeyer Werner |
| | | Weller Robert |
| | | Schwaiger Rudolf |
| | | Dr. Vogl Ulrich |
| | | Gmeiner Norbert |

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

TOP 1 Vorbescheidsantrag V-2025-106
Neubau eines Boardinghauses und Studentenwohnheimes mit Tiefgarage an der Münchner Straße, Flst. 1879/75 Gemarkung Freising
Anwesend: 10

Beschlussvorlage der Verwaltung

Für den Neubau eines Boardinghauses und eines Studentenwohnheimes mit Tiefgaragen auf dem Grundstück an der Münchner Straße, Flurstücke 1879/75, 1879/79, 1879/80, 1879/81 Gemarkung Freising wird ein Vorbescheidsantrag zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie folgender Fragen gestellt.

Frage 1:

Ist es zulässig, auf der Fl.Nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen zu realisieren?

Frage 2:

Ist es zulässig, auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Geschossfläche (GF) von 16.560 m² (GFZ 1,8) zu realisieren?

Frage 3:

Ist es zulässig, auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Geschossfläche (GF) von 14.320 m² (GFZ 1,6) zu realisieren?

Frage 4:

Ist es zulässig, auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Geschossfläche (GF) von 12.000 m² (GFZ 1,3) zu realisieren?

Frage 5:

Ist es zulässig auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche (GR) von 4.140 m² zu realisieren?

Frage 6:

Ist die Errichtung eines Gebäudes als Boardinghaus auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 7:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Ist die Errichtung eines Gebäudes als Studentenwohnheim auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 8:

Ist die Errichtung eines Bürogebäudes auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 9:

Ist die Errichtung eines Gebäudes für Praxen auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 10:

Ist die Errichtung eines Gebäudes mit kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen unter jeweils 1.200 m² im Erdgeschoss auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 11:

Ist die Errichtung eines Gebäudes mit großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit jeweils über 1.200 m² im Erdgeschoss auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 12:

Ist die Errichtung eines Gebäudes mit sonstigen Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 13:

Ist die Errichtung eines Gebäudes mit gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) zulässig?

Frage 14:

Ist es zulässig, im südlichen Teil der Fl.nr. 1879/75 offene Stellplätze zu realisieren?

Frage 15:

Ist es zulässig, auf der Fl.nr. 1879/75 (inkl. 1879/79, 1879/80, 1879/81) ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu realisieren?

Frage 16:

Kann eine Abweichung in Aussicht gestellt werden die Abstandsflächen nach BayBO von 0,4H zwischen den Gebäuden Nord und Süd anzuwenden?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Geplant ist südwestlich des Busbahnhofes die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes (Boardinghaus) mit ca. 340 Zimmern -Haus Nord- Höhenentwicklung EG, 1.-3. OG sowie zurückgesetztem Staffelgeschoss, Wandhöhe WH = 16,30 m und Ausbildung eines Flachdaches sowie, im weiteren Grundstücksverlauf, eines ebenfalls fünfgeschossigen Gebäudes (Studentenwohnheim) mit ca. 240 Zimmern -Haus Süd- mit identischer Höhenentwicklung sowie zweier Tiefgaragen und einer offenen Stellplatzanlage im Süden des Grundstückes. Die Gesamtgrundfläche der Gebäude beträgt 4.140 m². Als Nutzungen werden ein Boardinghaus und ein Studentenwohnheim sowie Büronutzung, Praxen und erdgeschossig kleinflächige Einzelhandelsnutzungen/großflächige Einzelhandelsnutzungen/sonstige Dienstleistungsnutzungen/gastronomische Nutzungen abgefragt. Nähere Betriebs-beschreibungen liegen nicht vor.

Das Baugrundstück ist unbebaut. Es liegt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes. Die Entwidmung des Grundstückes von Bahnzwecken ist erfolgt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Darstellung Flächennutzungsplan: Fläche für Bahnanlagen

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Umgriff eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Für das Grundstück wurde 2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dieser befindet sich noch im Verfahren.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB, Außenbereich sowie für eine Teilfläche im Süden des Grundstückes, wo offene Stellplätze geplant sind, nach § 30 BauGB. Hier befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Saarstraße – Steineckergelände“.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Ein Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen, wenn es nicht innerhalb eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs liegt, der ein für die Einstufung als Ortsteil hinreichendes Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Nach der Rechtsprechung ist ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs, dass die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang (noch) angehört.

Eine unbebaute Fläche unterbricht nicht den Bebauungszusammenhang, wenn sie von der umgebenden Bebauung so geprägt wird, dass aus ihr hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für ihre Bebauung entnommen werden können. Daran fehlt es, wenn die Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist. Die gleichen Grundsätze finden Anwendung bei Grundstücken, deren geringe Bebauung im Verhältnis zur Grundstückgröße von völlig untergeordneter Rolle ist und daher ein unbebautes Grundstück anzunehmen ist.

Die Grundstückgröße beträgt 8.949,91 m².

Das Grundstück wird im Nordosten vom Busbahnhof und Bahnhof, im Südosten von den Bahngleisen und in westlicher Richtung von der Münchner Straße begrenzt.

Im Süden liegt ein Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Saarstraße – Steineckergelände“, der eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Für die verbleibende Freifläche drängt sich eine Fortsetzung der Bebauung nicht auf. Für das Grundstück lässt sich keine Prägung in der Form erkennen, dass aus ihr hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für ihre Bebauung entnommen werden können.

Der Münchner Straße kommt aufgrund ihrer Breite mit 3 Fahrspuren und der hohen Verkehrsauslastung eine trennende Wirkung zu. Weiter ist die Bebauung westlich der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Münchner Straße hinsichtlich ihrer Nutzungsart mit Wohn- und Mischgebietsnutzung und dem vorherrschenden Maß der Nutzung völlig unterschiedlich zur Bebauung östlich der Münchner Straße.

Dem Bahnhof mit Busbahnhof ist aufgrund seiner spezifischen Nutzung und seiner Sonderstellung keine prägende Wirkung inne, auch das Verlagshaus des Freisinger Tagblatts, das an Stelle eines früheren Lagerhauses errichtet wurde, vermag als singuläre Anlage für die gegenständliche Fläche keine Prägung entfalten. In der Örtlichkeit zeigt sich zudem, dass auch jenseits der Gleisanlagen keine prägende Bebauung wahrnehmbar ist.

Das Grundstück nimmt somit nicht an einem bestehenden Bebauungszusammenhang teil.

Da kein Privilegierungstatbestand i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB als „Sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich. Danach können einzelne Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn dadurch keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

StRin Lintl nimmt ab 14.10 Uhr an der Sitzung teil; StRin Schwind verabschiedet sich um 14.10 Uhr.

Fachstellen

- Untere Immissionsschutzbehörde

Aufgrund der geringen Entfernung des Bauvorhabens zur Münchner Straße bzw. dem Busbahnhof (Straßenverkehrslärm) und zur Bahnstrecke Regensburg-München (Schienenverkehrslärm, Erschütterungen und Körperschallübertragung) bestehen erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken. Für eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

rechtsverbindliche Aussage ist die Vorlage eines entsprechenden Fachgutachtens zu Verkehrslärm sowie Erschütterungen erforderlich.

- Untere Naturschutzbehörde

Bei dem genannten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Ein Freiflächengestaltungsplan ist zur Beurteilung erforderlich.

- Deutsche Bahn AG

Das Vorhaben wird abgelehnt: „Eine Übernahme der Abstandsflächen auf Bahngelände muss abgelehnt werden. Die durch die Abstandsflächen überlagerten gewidmeten Bahnflächen befinden sich im Bahnhof Freising und müssen für künftige bauliche Anlagen freigehalten werden.“

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Eine Frage zum Denkmalschutz wurde nicht gestellt. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wird jedoch auf die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen. Im erweiterten Nähebereich des Vorhabengebietes befindet sich das besonders landschaftsprägende Baudenkmal „Domberg und Altstadt Freising“. Es ist zu prüfen, in welchem Maße hierdurch relevante Sichtachsen auf den prägenden Domberg tangiert werden.

Entsprechende Unterlagen hierzu liegen im Rahmen des Vorbescheidsantrages nicht vor.

StR Dr. Vogl nimmt ab 14.11 Uhr an der Sitzung teil.

Durch das Vorhaben werden mehrfach öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt:

1. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als Fläche für Bahnanlagen ausweist.
2. Es beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

3. Bei einer Zulassung des Vorhabens ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Das Vorhaben ist somit insoweit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Soweit die offenen Stellplätze im Süden des Baugrundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Saarstraße – Steineckergelände“ liegen, sind diese nach § 30 BauGB unzulässig, da hier im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Zudem sind Stellplatzanlagen nach Festsetzung Nr. 7.6 des Bebauungsplanes nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die Zulassung der offenen Stellplatzanlage würde Grundzüge der Planung berühren.

Beschluss-Nr. 657/69a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bereits bauplanungsrechtlich unzulässig. Insofern erübrigt sich eine Beantwortung der einzelnen diesbezüglich gestellten Fragen.

Die Errichtung offener Stellplätze in der im Bebauungsplan Nr. 68 „Saarstraße – Steineckergelände“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist nach § 30 BauGB unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

TOP 2 Bauantrag E-2025-159
Anbau an ein bestehendes Zweifamilienhaus auf dem Grundstück
Marzlinger Straße 15, Flst. 792 Gemarkung Neustift
Anwesend: 10

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird ein obergeschossiger Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in einer Breite von 4,35 m und einer Tiefe bis zu 6,50 m.

Auf dem gegenständlichen Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, an das jetzt angebaut werden soll, ein Nebengebäude, welches als Garage und Werkstatt genutzt wird, sowie ein ehemaliges Stallgebäude. Das Grundstück hat den Charakter einer Parklandschaft und ist eingezäunt.

Ursprünglich befand sich auf dem Grundstück ein Wochenendhaus, woraus sich das bestehende Zweifamilienhaus entwickelte. Entsprechende Baugenehmigungen konnten nicht vorgelegt bzw. aufgefunden werden.

Bisherige Vorgänge:

Vorbescheidsantrag vom 17.10.1974:

Der Grundstückseigentümer beantragte den Neubau eines Austragshauses. Dem Antrag wurde wegen fehlender Privilegierung nicht zugestimmt. Gegen den ablehnenden Bescheid legte der Antragsteller Widerspruch ein, der jedoch von der Regierung von Oberbayern zurückgewiesen wurde.

Vorbescheidsantrag vom 06.10.1975:

Beantragt wurde der Anbau eines Heizungsraumes mit Bad sowie der Anbau einer Einliegerwohnung an das bestehende Wohnhaus. Die Genehmigung für den Anbau eines

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Heizungsraums und des Bades wurde in Aussicht gestellt. Die Errichtung einer Einliegerwohnung wurde jedoch wegen fehlender Privilegierung abgelehnt.

Vorbescheid vom 20.10.2004:

Beantragt wurde der Umbau des bestehenden Stallgebäudes in zwei Wohnungen.

Auch dieser Antrag wurde wegen fehlender Privilegierung abgelehnt.

Der ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb war 1977 aufgegeben worden. Seitdem ist der Betrieb mit zwei Pferden, ca. zehn Enten und zwanzig Hühnern als Hobbybetrieb einzustufen.

Bauplanungsrecht:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur die in § 35 Abs. 1 BauGB aufgezählten sogenannten privilegierten Bauvorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Privilegierung des beantragten Bauvorhabens scheidet hier bereits aufgrund des fehlenden landwirtschaftlichen Betriebes aus.

Unter den in § 35 Abs. 4 BauGB genannten Voraussetzungen sind im bauplanungsrechtlichen Außenbereich aber auch die sogenannten teilprivilegierten Vorhaben zulässig, soweit sie im übrigen außenbereichsverträglich sind.

Hier sagt der Gesetzestext in § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sinngemäß:

Der Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen können die öffentlichen Belange, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, unter folgenden Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen,
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst benutzt wird.

Zu a):

Zum Nachweis dafür, dass das Bestandgebäude zulässigerweise errichtet wurde, müsste eine Baugenehmigung vorliegen. Eine solche konnte jedoch weder von der Stadt Freising noch vom Eigentümer vorgezeigt werden. Aufgrund der langen Zeitdauer des Bestandes ohne größere Veränderungen (mehr als 50 Jahre) kann aber trotzdem ein gewisser Bestandsschutz für das Gebäude angenommen werden. Zu diesem Ergebnis kam auch das Bayerische Verwaltungsgericht München, als das Grundstück wegen einer Baumaßnahme am ehemaligen Stallgebäude einer baurechtlichen Überprüfung unterworfen war.

Zu b):

Das Erdgeschoss des Gebäudes bleibt in seinen Außenmaßen unverändert. Lediglich im Obergeschoss soll der beantragte Anbau errichtet werden. Im Verhältnis zum Bestand kann die Erweiterung als untergeordnet bezeichnet werden.

Zu c):

Das Gebäude soll weiterhin vom Antragsteller und seiner Familie benutzt werden. Eine entsprechende Erklärung wurde vorgelegt.

Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Bauordnungsrecht:

Das Bauvorhaben hält die erforderlichen Abstandsflächen ein. Ein Stellplatzmehrbedarf oder eine Nachweispflicht für Fahrradstellplätze werden nicht begründet.

Beteiligte Fachstellen:

Das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde wurde am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und hat zugestimmt.

Beschluss-Nr. 658/69a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP 3 Bauantrag E-2025-127
Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses – nach Tektur: Abbruch
und Neuerrichtung der Geschossdecken und Wände auf dem Grund-
stück Obere Hauptstr. 60, Flst. 145 Gemarkung Freising
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird eine Änderungsgenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses Obere Hauptstraße 60.

Der Umbau und die umfassende Instandsetzung des Bestandsgebäudes mit Nutzungsänderung zu einem Wohn- und Bürogebäude wurde mit Baubescheiden vom 12.07.2021 und 29.05.2024 bauaufsichtlich genehmigt. Baubeginn war im Frühjahr 2025. Im Zuge der Baumaßnahme wurden entgegen den genehmigten Eingabeplänen nahezu alle Bestandsdecken und die Innenwände sowie die nördliche Giebelaußen-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

wand abgebrochen, die Bodenplatte im vorderen Gebäudebereich entfernt und umfassende Gründungs- und Unterfangungsarbeiten durchgeführt. Die Abweichungen wurden im Rahmen einer Baukontrolle festgestellt und die Bauarbeiten mit Anordnung vom 04.06.2025 eingestellt. Mit der Baueinstellung wurde zudem ein Notsicherungskonzept zum tatsächlichen und dem von der Prüfstatik abweichenden Bauzustand mit Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen angeordnet. Das statische Konzept wurde unmittelbar erstellt und die Arbeiten zur Notsicherung des Gebäudes durchgeführt.

Nachfolgend wurde der gegenständliche Änderungsantrag bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Änderungsplanung sieht die Neuerrichtung sämtlicher Geschossdecken als Massivholzbaudecken (CLT-Decken) und der aussteifenden Mauerwerkswand in Achse C durch eine Massivholzbauwand (CLT-Wand), den Ersatz der Bodenplatte im vorderen Gebäudebereich und des Giebeldreiecks im hinteren Gebäudebereich sowie nachträgliche Unterfangungen und Gründungsarbeiten vor.

Der erhebliche Umfang der Änderungsplanung kommt nunmehr baurechtlich einer Neuerrichtung gleich, es wird lediglich die Gebäudehülle erhalten. Die Außenwände und das Dachwerk des bestehenden Gebäudes werden an einen neuen innenliegenden Bau angeschlossen, der die Gebäudehülle im Endzustand stabilisiert. Die Grundrissorganisation und die Anzahl der Wohneinheiten (36 WE) sowie die Büroeinheit im Erdgeschoss bleiben unverändert.

Bauplanungsrecht

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der bisherigen Genehmigung unverändert und sind demzufolge bauplanungsrechtlich zulässig.

StR Drobny nimmt ab 14.32 Uhr an der Sitzung teil.

Bauordnungsrecht

Verlust des Bestandschutzes:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Bei einem Vorhaben, bei dem nur noch einzelne Außenwände eines Gebäudes erhalten bleiben, handelt es sich grundsätzlich um eine Neuerrichtung. Dies hat zur Folge, dass der entsprechende Bestandsschutz für das Gebäude nicht mehr besteht und das Vorhaben demzufolge baurechtlich neu zu bewerten ist. Das ‚Rechtsinstitut‘ des Bestandsschutzes für ein Gebäude und seine Nutzung gilt nur soweit, wie das Anpassungsverlangen eines Bauherrn noch das Gebäude und seine Nutzung erkennbar lässt. Vom Bestandsschutz umfasst sind daher Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes, insbesondere bauliche Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition dienen und auf Modernisierung abzielen. Dazu gehören das Wiedererrichten zerstörter oder schadhafter Bauteile und das Beseitigen von Mängeln oder Schäden, die den bisherigen Zustand im Wesentlichen unverändert lassen oder ihn wiederherstellen und erhalten.

Für das antragsgegenständliche Vorhaben besteht aufgrund der Angaben in den Bauvorlagen und den aufgrund des Abbruchs tatsächlich geschaffenen Tatsachen kein Bestandsschutz mehr. Für das Vorhaben sind demzufolge u.a. die Stellplätze vollständig entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising neu zu berechnen und nachzuweisen. Gleiches gilt für den Fahrradabstellplatznachweis.

Kfz-Stellplatznachweis:

Die mit Baubescheid vom 12.07.2021 genehmigten 36 Wohneinheiten sowie die Büroeinheit bleiben unverändert.

Kfz- Stellplatznachweis bisher:

Bedarf: 39,81 Stpl.

Nachweis: 1 Freiflächenstellplatz (real), 16 Stpl. Altbestand (fiktiv), Ablöse 22,81 Stpl.

Durch die Änderungsplanung bzw. den tatsächlichen Bauzustand sind die fiktiven 16 Stellplätze des Altbestands nicht mehr anrechenbar und daher zu erbringen. Die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Stellplätze können weder auf dem Baugrundstück noch auf einem Grundstück in der Nähe nachgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund, dass die zusätzlich abzulösenden Stellplätze bisher ebenso nicht real vorhanden waren, wird eine Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht befürwortet.

Fahrradabstellplatznachweis:

Die mit Baubescheid vom 12.07.2021 genehmigten 36 Wohneinheiten sowie die Büroeinheit bleiben unverändert.

Fahrradabstellplatznachweis bisher:

Bedarf: 42,16 AP.

Nachweis: 32 AP. (real), 10,16 AP. Altbestand (fiktiv)

Durch die Änderungsplanung bzw. den tatsächlichen Bauzustand sind die fiktiven 10,16 Abstellplätze des Altbestands nicht mehr anrechenbar und daher zu erbringen.

Auf dem Baugrundstück werden 42 Fahrradabstellplätze in Ordnungssystemen erbracht.

Denkmalschutz

Das Gebäude selbst wird nicht in der Bayerischen Denkmalliste geführt, ist jedoch Teil des nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG geschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising. Damit ist die äußere Erscheinung des Gebäudes, die das charakteristische Stadtbild des Ensembles prägt, geschützt. Die gegenständlichen Umbauten im Inneren wirken sich nicht auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus und sind somit denkmalfachlich nicht relevant.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Auf Frage von StR Habermeyer W. erklärt Herr Spieß, dass für die Ablöse der Stellplätze ein Betrag von 9.000 € pro Stellplatz angesetzt wird, da es sich um einen Altantrag handelt.

Beschluss-Nr. 659/69a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Änderungsantrag wird zugestimmt.

Die Ablöse von 16 Stellplätzen wird zugelassen.

TOP 4 Bauantrag S-2025-171
Generalsanierung/Energetische Modernisierung der Studierenden-
Wohnanlage WAF III auf dem Grundstück Lange Point 1-35,
Flst. 1630/2 Gemarkung Freising
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Generalsanierung und energetische Modernisierung der Studierendenwohnanlage Weihenstephan III auf dem Grundstück Lange Point 1-35, Fl.Nr. 1630/2 Gem. Freising.

Der Studierendenwohnanlage wurde mit Baubescheiden vom 19.12.1984 und 16.04.1985 bauaufsichtlich genehmigt und in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1986 (I. BA) und 1988 (II. BA) errichtet. Die Wohnanlage ist eine in der Höhe versetzte, geschlossene Randbebauung mit 3 bis 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die bauliche Anlage umschließt drei unterschiedlich gestaltete, begrünte Innenhöfe, die jeweils durch straßenseitige Durchgänge erschlossen werden.

Die Wohnanlage besitzt im Bestand 382 Wohnplätze für Studierende, die sich auf 78 Einzelapartments, 143 Doppelapartments und 6 Dreibett-Apartments in Form von

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Maisonette-Dachwohnungen verteilen. Die Wohnungen sind im Bestand vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss angeordnet. Außerdem ist eine Hausmeisterwohnung, 18 Gemeinschaftsräume, 1 Veranstaltungsraum für bis zu 200 Personen und diverse Sonderräume, wie Medienraum, Fitnessraum, Waschsalon, Fahrradwerkstatt und Hausmeisterbüro mit Werkstatt, vorhanden.

Im Bestand sind 192 Kfz-Stellplätze und 385 Fahrradabstellplätze vorhanden.

Planung

Die Wohnanlage entspricht in funktioneller sowie bau-, haus- und brandschutztechnischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher grundsaniert und modernisiert werden. Mit der Generalsanierung soll der Wohnkomplex einschließlich der Gebäudehülle und der Außenanlage entsprechend den heutigen baulichen und haustechnischen Anforderungen umgebaut und nachgerüstet werden. Neben der umfassenden Sanierung der Raumzellen im Inneren und der energetischen Sanierung der Gebäudehülle ist die nachträgliche Errichtung von Fluchtbalkonen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu den Innenhöfen wesentlicher Bestandteil der Baumaßnahme.

Die Grundrissorganisation wird insofern angepasst, als dass ein zusätzliches barrierefreies und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbares Einzelapartment gem. DIN 18040-2 und ein Eltern-Kind-Apartment geschaffen wird. Die vorhandenen 12 1-Raum-Apartements im Dachgeschoss weisen erhebliche Mängel seitens des Brandschutzes und den baurechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume auf und werden daher aufgegeben. Durch die Baumaßnahme reduziert sich die Gesamtanzahl der Wohnplätze auf 369 (-13 Wohnplätze).

Bauplanungsrecht

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und sind demzufolge bauplanungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Bauordnungsrecht

Kfz- und Fahrradabstellplatznachweis

Die Baumaßnahme begründet keinen nutzungsbezogenen Stellplatzmehrbedarf. Gleiches gilt für den Fahrradabstellplatznachweis. Die Anzahl der Wohnungen verringert sich von 227 im Bestand auf künftig 215 Wohnungen. Die Hausmeisterwohnung bleibt bestehen. Die Anzahl der Wohnplätze verringert sich von 382 auf 369 Plätze.

Kfz-Stellplätze:

Im Bestand werden 192 Kfz-Stellplätze nachgewiesen (Parkplatz Westseite Fl.Nr. 1630/2: 28 Stpl., Parkdeck Fl.Nr. 1630/1: 164 Stpl.).

Fahrradabstellplätze:

Im Bestand werden 358 Fahrradabstellplätze nachgewiesen (im EG überdacht Westseite Fl.Nr. 1630/2: 262 APl., im EG Ostseite Fl.Nr. 1630/2: 96 APl.).

Der Bedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ist damit vollständig und überschüssig gedeckt.

Grünordnung

Mit dem Bauantrag wurde ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, der die mit dem Bauvorhaben verbundenen Maßnahmen im Außenraum darstellt. Neben der grünplanerischen Neuordnung der drei innenliegenden Höfe mit Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden die zum Teil bestehenden Feuerwehrumfahrten entsprechend den rechtlichen und technischen Anforderungen ertüchtigt und erweitert. Auf dem Baugrundstück befinden sich 41 Bäume, die nach der Stadtgrünverordnung geschützt sind. Acht dieser Bäume sollen entfernt werden. Davon befinden sich drei Bäume im Bereich der herzustellenden Feuerwehrumfahrt und insgesamt 5 Bäume in den Innenhöfen. Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Ersatz- bzw.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Neupflanzungen gleichen den ökologischen Eingriff grundsätzlich aus. Unberührt dessen wird aber aktuell und in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Erhalt einzelner Bäume im Innenhof geprüft.

Beschluss-Nr. 660/69a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP 5 Vorstellung Integriertes Vorreiterkonzept
- Beschluss
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Mit der Erstellung des von der Nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Integrierten Vorreiterkonzepts wurde das bestehende Klimaschutzkonzept der Stadt Freising aus dem Jahr 2013 umfassend aktualisiert. Das neue Konzept erfasst den aktuellen Energieverbrauch in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr sowie die damit verbundenen CO₂-Emissionen. Es bildet somit die Grundlage für die zukünftige Arbeit und Maßnahmenplanung des städtischen Klimaschutzmanagements.

Die Grundlage für die Entwicklung geeigneter Klimaschutzstrategien bildet eine umfassende Energie- und Treibhausgasbilanz, auf deren Basis Minderungspotenziale für Emissionen ermittelt und darauf aufbauend Szenarien für mögliche Entwicklungspfade erstellt werden. Für die Bilanzierung kommt, die für Kommunen etablierte „Bilanzierungssystematik Kommunal“ (BISKO), zum Einsatz. Dabei werden alle Emissionen innerhalb des betrachteten Territoriums (Territorialprinzip) berücksichtigt. Dieses Prinzip ist auch Grundlage der Bilanzierung auf Landes-, Bundes- und internationaler

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Ebene. Entsprechend der BSKO Systematik wurden die wesentlichen Emissionstreiber aus Strom- und Wärmeverbrauch aus Gebäuden sowie der Verkehrssektor (Mobilität) systematisch erfasst.

Um ein vollständigeres Emissionsbild zu erhalten, wurden die klassischen energiebedingten Emissionen um die flächenbasierten Emissionen des Sektors LULUCF (Land Use, Land Use Change and Forestry) erweitert. Ihr Einbezug in die Bilanz lässt nicht nur ein ganzheitlicheres Bild der Emissionen auf dem Gebiet der Stadt Freising zu, sondern ermöglicht darüber hinaus biogene THG-Senken anhand der ermittelten Flächennutzungen zu erfassen und damit als zusätzliche Potenziale für Klimaschutzmaßnahmen, über den bei BSKO analysierten Verbrauch von Energie hinaus, sichtbar und damit nutzbar zu machen.

Innerhalb der Potenzialanalyse werden kurz- und mittelfristige technische Potenziale zum Ausbau erneuerbarer Energien, Nutzung von unvermeidbarer Abwärme sowie von Reststoffen im Landkreis, energetische Einsparpotenziale im Bereich der Gebäude und Potenziale zur Verlagerung, Vermeidung und Dekarbonisierung der Mobilität betrachtet. Die genannten Minderungspotenziale ergeben sich aus der Nutzung von Endenergie, welche für den Großteil der THG-Emissionen ursächlich sind.

Im Bereich der Energieerzeugung wurden die Potenziale zur Nutzung von

- Photovoltaik (PV) und Solarthermie (ST)
- Windkraft
- Wasserkraft
- Biomasse und Reststoffe
- Oberflächennahe und tiefe Geothermie
- Umweltwärme
- Unvermeidbare Abwärme

betrachtet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Bei den Potenzialen wird zwischen Potenzialen zur Erzeugung von Strom und Wärme unterschieden. Ziel ist eine möglichst vollständige Deckung der Energiebedarfe im Zieljahr 2035.

Zur Ausgestaltung der beiden betrachteten Szenarien: Klimaschutzszenario (KLIM) und Business-as-usual-Szenario (BAU) wurden Entwicklungs- und Potenzialnutzungsannahmen getroffen. Diese Annahmen sind die Grundlage für die im Folgenden dargestellten Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen.

Die Potenzialausschöpfung für das BAU-Szenario orientiert sich, wo möglich, an der projizierten Entwicklung des deutschlandweiten BAU-Szenarios 2023 oder an der Fortführung aktueller Entwicklungstrends.

Die Potenzialausschöpfung des KLIM-Szenarios orientiert sich am erklärten Ziel der Stadt Freising zur Treibhausgasneutralität 2035. Im Bereich der Energieerzeugung wird deshalb eine bestmögliche Dekarbonisierung der Gebäudewärmeversorgung sowie des regionalen Strombedarfs unter Nutzung der regionalen Potenziale angenommen.

Im Rahmen der wöchentlichen Jour-Fixe-Termine zwischen dem Projektteam von in-tep und dem Klimaschutzmanagement der Stadt Freising wurden je nach Thema gezielt Fachpersonen aus Verwaltung und Wissenschaft hinzugezogen, um einzelne Aspekte vertieft zu besprechen.

Ein zentraler Inhalt der Fachgespräche war die Bearbeitung der Maßnahmenanalyse. Dabei wurden die Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Klimaschutzkonzept von 2013 ausgewertet. Ziel war es, zu identifizieren, welche bestehenden Maßnahmen weitergeführt oder angepasst werden sollten und in welchen Bereichen bislang ungenutzte Potenziale bestehen, die in neue Maßnahmen überführt werden können.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Zur Erstellung, Durchführung und Vorbereitung der Zukunftswerkstätten sowie zur Abstimmung der Maßnahmen im Themenfeld Mobilität wurde regelmäßig der Mobilitätsbeauftragte der Stadt Freising hinzugezogen. Zum Thema Wiedervernässung und Moore sowie Kommunikation und Beteiligungsmanagement fanden Gespräche mit weiteren Mitarbeitenden aus dem Amt für Stadtplanung und Umwelt statt; zusätzlich erfolgten schriftliche Abstimmungen mit der Forschungsprofessur für Klimawandel und Moor-Ökosysteme der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf. Zum Thema Daten, insbesondere bei der Abgrenzung von mineralischen und organischen Böden, wurde der Daten- und GIS-Beauftragte der Stadt Freising in die Fachgespräche eingebunden.

Im Rahmen des Projekts wurde der Energie- und Klimabeirat der Stadt Freising als Steuerungsrunde eingebunden. Die Aufgaben dieses Gremiums sind generell die enge Begleitung der Umsetzung von Maßnahmen aus dem Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Freising und die Unterstützung des Klimaschutzmanagements beim Monitoring und Controlling der Maßnahmen.

Im Projektverlauf fanden zwei Sitzungen des Beirats statt. Beim ersten Termin am 13.01.2025 wurden der Projektplan vorgestellt, Rückblicke auf das erste Konzept gegeben sowie Visionen und Prioritäten für das neue Konzept diskutiert. Zudem wurde die geplante Beteiligung von Akteur:innen abgestimmt. Beim zweiten Termin am 29.07.2025 lag der Fokus auf der Vorstellung der erarbeiteten Maßnahmen und einem Rückblick auf die Beteiligungsformate. Die Mitglieder des Beirats hatten in Anschluss die Möglichkeit, über Feedbackbögen Einschätzungen und Kommentare zu den Maßnahmen abzugeben. Diese Rückmeldungen wurden bei der weiteren Ausarbeitung und Priorisierung berücksichtigt.

Im Rahmen der Zukunftswerkstätten wurden Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich aktiv an der Gestaltung von Klimaschutz- und Mobilitätsstrategien für die Stadt Freising zu beteiligen. Das methodische Grundprinzip der Zukunftswerkstätten war die Verbindung von fachlichem Input und einem offenen, dialogorientierten Austausch. Zu Beginn jeder Veranstaltung hielten Expertinnen und Experten kompakte Vorträge, die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

die Teilnehmenden z.B. über die Fördermöglichkeiten einer Sanierung oder die Erkenntnisse aus der Mobilitätsumfrage informierten. Anschließend wurden die Teilnehmenden eingeladen, sich an mehreren Stationen zu beteiligen. An diesen Stationen konnten sie ihre Erfahrungen, Ideen und Bewertungen zu vorgeschlagenen Maßnahmen einbringen, die direkt auf großformatigen Plakaten dokumentiert wurden.

Die Entwicklung des Maßnahmenkatalogs erfolgte in einem mehrstufigen und partizipativen Prozess. Ausgangspunkt waren die Ergebnisse der Potenzialanalyse sowie die Überprüfung und Weiterentwicklung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept von 2013. Dabei wurde analysiert, welche Bereiche bereits durch umgesetzte Maßnahmen abgedeckt sind, welche Maßnahmen fortgeführt oder angepasst werden sollten und in welchen Bereichen bislang ungenutzte Potenziale bestehen, für die noch keine Maßnahmen vorlagen.

In die Erarbeitung von Maßnahmenvorschläge waren neben dem Projektteam von in-
tep, das Klimaschutzmanagement sowie Fachpersonen aus Verwaltung und Wissenschaft im Rahmen der Fachgespräche maßgeblich eingebunden. Diese Maßnahmenvorschläge wurden im Rahmen der öffentlichen Zukunftswerkstätten auf Plakaten präsentiert und konnten von den Teilnehmenden kommentiert, bewertet und ergänzt werden. Auch neue Vorschläge konnten eingebracht werden.

Im Nachgang der Zukunftswerkstätten wurden diese Ergänzungen, Bewertungen und neuen Maßnahmenvorschläge dokumentiert, thematisch geordnet, bei inhaltlicher Überschneidung zusammengeführt und ergänzt.

Um die Fortschritte im Klimaschutz künftig besser nachvollziehen und bei Bedarf anpassen zu können, wurden Kennzahlen für ein jährliches Controlling festgelegt. Diese können vom Klimaschutzmanagement anhand interner und öffentlicher Daten regelmäßig ermittelt und ausgewertet werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Beschluss-Nr. 661/69a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Der Ausschuss für Planen Bauen Umwelt der Stadt Freising beschließt das im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative geförderte Integrierte Vorreiterkonzept. Die im Maßnahmenkatalog aufgeführten Vorschläge sollen als strategische Grundlage für die Fortführung und Erweiterung der Klimaschutzbemühungen der Stadt Freising dienen.

Das Klimaschutzmanagement wird beauftragt, die im Maßnahmenkatalog genannten Maßnahmen schrittweise umzusetzen und die Ergebnisse fortlaufend zu überprüfen.

TOP 6 Kommunale Wärmeplanung
- Beschluss
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Mit der Erstellung der von der Nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Kommunalen Wärmeplanung erfüllt die Stadt Freising die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Die Kommunale Wärmeplanung untersucht, wie in Freising künftig mehr Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugt und genutzt werden kann. Dabei werden sowohl leitungsgebundene Wärmenetze als auch dezentrale Lösungen – also Heizsysteme in einzelnen Gebäuden oder Quartieren – betrachtet.

Unter anderem wurden Potenziale von oberflächennaher und Tiefengeothermie, Freiflächen Solarthermie, Freiflächen Photovoltaik, Biomasse, Abwärme aus Industrie und Abwasserwiederaufbereitung sowie Flussthermie betrachtet und für die Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung berücksichtigt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Essenzieller Bestandteil bei der Erstellung der Kommunalen Wärmeplanung war ein zweiwöchig stattfindender Jour-Fixe Termin, bei dem aktuelle Erkenntnisse besprochen und eingeordnet wurden. An den Jour-Fixe Terminen waren neben dem Dienstleister con engery und dem Klimaschutzmanager der Stadt Freising auch die Geomedientechnik der Stadt Freising sowie Vertreter der Stadtwerke beteiligt.

Benötigte Daten wurden durch den Klimaschutzmanager erhoben oder angefragt und durch die Geomedientechnik aufbereitet und an den Dienstleister weitergegeben. Die Berechnungs- und Simulationsergebnisse liegen dem Klimaschutzmanagement ebenfalls in digitaler Form vor.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden die Betreiber bestehender Wärmenetze zu ihren aktuellen und geplanten Ausbauvorhaben in Form einer Akteursbeteiligung befragt. Diese Informationen, zusammen mit den Klimaschutzzielen der Stadt Freising, bilden die Grundlage für die im Konzept betrachteten Szenarien und dargestellten Ergebnisse.

Für das Stadtgebiet wurden drei Szenarien zur zukünftigen Wärmeversorgung durch eine Simulation erstellt. Die Simulation berücksichtigt reale Daten aus dem Kaminkehrerwesen, freiwillig zur Verfügung gestellten Daten von Wärmenetzbetreibern, dem Gasnetzbetreiber sowie aktuelle Kostenentwicklungen für dezentrale Heiz-Technologien und Brennstoffe. Alle Szenarien zeigen auf, dass ein hoher Anteil an dezentralen, regenerativen Heizungsanlagen für eine Klimaneutrale Wärmeversorgung im Stadtgebiet erforderlich sein wird.

Das Ergebnis der Kommunalen Wärmeplanung hat zunächst keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen für Bürgerinnen, Bürger oder die Stadtverwaltung. Damit einzelne Gebiete jedoch verbindlich als Wärmeversorgungsgebiete ausgewiesen werden können, muss die Stadt Freising diese per Satzung, Rechtsverordnung oder Allgemeinverfügung festlegen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Grundsätzlich gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes ab dem 1. Juli 2028 als erfüllt, da die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Freising abgeschlossen wurde.

Beschluss-Nr. 662/69a

Anwesend: 11 Für: 11 Gegen: 0 den Beschluss

Der Ausschuss für Planen Bauen Umwelt der Stadt Freising beschließt die im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative geförderte Kommunale Wärmeplanung.

Die im Maßnahmenkatalog aufgeführten Vorschläge sollen künftig als strategische Grundlage für die Weiterentwicklung und den Ausbau von Wärmenetzen sowie für die Umsetzung der städtischen Klimaschutzziele im Bereich der Wärmewende dienen. Zudem bilden die Ergebnisse eine wichtige Entscheidungsbasis für die künftige mögliche Ausweisung von Wärmeversorgungsgebieten durch Satzung, Rechtsverordnung oder Allgemeinverfügung.

TOP 7 Umbau Knotenpunkt FS 44/FS 45
- Vorstellung der aktualisierten Verkehrsuntersuchung
- Beschluss
Anwesend: 11

Beschlussvorlage der Verwaltung

Der Umbau des Knotenpunkts FS 44 / FS 45 wurde zuletzt am 04.02.2021 im Zusammenhang mit einer Reklamation des Beschlusses aus dem Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt vom 11.11.2020 zum Turbo-Kreisverkehr im öffentlichen Stadtrat behandelt. Hierbei wurde der folgende Beschluss im Stadtrat gefasst:

- a.) Den im Sachbericht aufgelisteten Rahmenbedingungen für die Überarbeitung der Verkehrsplanung zum Knotenpunkt FS 44 / FS45 wird zugestimmt. Das Landratsamt Freising wird gebeten, auf den vorgenannten Grundlagen den Knotenpunkt FS

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

44 / FS 45 neu zu überplanen und hinsichtlich eines höhenfreien Umbaus zu untersuchen

- b.) Die Verwaltung wird beauftragt, auf der vorgenannten Grundlage die bestehende Planungsvereinbarung mit dem Landratsamt zu überprüfen und die Kostenbeteiligung der Stadt Freising entsprechend anzupassen.

Hierbei ist die Beschlusslage auf den folgenden Rahmenbedingungen für die Überarbeitung der Planung zum Knotenpunkt FS 44 / FS 45 getroffen wurden:

- In den Isarauen wird ein 2 bahniger / 4-streifiger Querschnitt zur Herstellung der nachfolgenden Punkte benötigt:
 - Leistungsfähigkeit der Strecke zwischen KP 1 und KP 2
 - Aufstellflächen vor der LSA am KP 2
- Der Südring östlich KP 3 ist mit 2 –bahnig / 4 streifig herzustellen
- Die B 301 südlich der A 92 soll gemäß dem Bundesverkehrswegeplan 4 Fahrstreifen erhalten.
- Die Verkehrsmengen zwischen dem KP 2 und der A 92 sind groß und rechtfertigen einen 4-streifigen Ausbau
- Damit werden alle Straßenäste am Knotenpunkt der FS 44/ FS 45 2-bahnig bzw. 4-streifig ausgebaut
- Der Knotenpunkt der FS 44/FS 45 verbleibt aufgrund der notwendigen 4-Streifigkeit im Bereich des FFH-Gebiets an der vorhandenen Stelle.
- Die Anbindung des Pförrerhofs an die FS 44 erfolgt als plangleicher Knotenpunkt
- Auf der nördlichen Seite entlang der FS 44 und FS 45 wird ein Geh- und Radweg im Abschnitt Knotenpunkt Clemensängerring bis zur Anbindung an den Durchlass unter der FS 44/Hochwasserschutzdamm und damit an das bestehende Geh- und Radwegsystem zur Westtangente und den Isarauen berücksichtigt.

Herr Jürgens macht im Zusammenhang mit den zuletzt im Stadtrat festgehaltenen Rahmenbedingungen darauf aufmerksam, dass sich die damalige Knotenpunktnummerierung gegenüber der jetzt vorliegenden Bezeichnung geändert hat.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Frühere Bezeichnung der Knotenpunkte zum Stand Stadtrat vom 04.02.2021:

KP1: St 2350/FS44/Westumfahrung

KP2: FS 44/FS 45 Ismaninger Straße

KP3: FS 45 Ismaninger Straße Clemensänger-Ring

KP4: B 301/nördliche Rampe A 92 Nord

Die Planung und der voraussichtliche Umbau des Knotenpunkts FS 44 / FS 45 erfolgt über den Landkreis Freising der als zuständiger Straßenbaulastträger der FS 44 mit zwei Straßenästen anliegt. Die Stadt Freising ist an dem Knotenpunkt nur mit dem Straßenast der FS 45 „Ismaninger Straße“ beteiligt.

Durch den Landkreis Freising wurde zwischenzeitlich für den Knotenpunkt FS 44/FS 45 Ismaninger Straße eine FHH- Bewertung und eine Verkehrsuntersuchung (VU) beauftragt. Die am Sachbericht beiliegende aktualisierte Verkehrsuntersuchung (Anlage 1 und 2) einschließlich der Anlagen vom Büro Schlothauer & Wauer zum vorgenannten Knotenpunkt erfolgte auf der Grundlage aktueller Verkehrserhebungen mit Videodetektion, die im Jahr 2025 durchgeführt wurden. Im vorgenannten Zusammenhang erfolgte auch die zeitliche und räumliche Erfassung der sich dort bildenden Fahrzeugstaus. Auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrserhebungen erfolgte die Abschätzung der Prognoseverkehrsbelastungen 2040 auf die in der VU aufgelisteten Straßeninfrastrukturmaßnahmen, der bestehenden Prognosen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde und Städten, der Güterverkehrsprognose des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr und der geplanten Siedlungsentwicklung beim Flughafen, in der Stadt Freising und der Gemeinde Hallbergmoos. Aus der Anlage 2 kann der Umgriff der Verkehrsuntersuchung entnommen werden, die die Knotenpunkte KP1 FS 44/FS 45, KP2 St 2350/FS 44, KP3 nördlicher Ast der Anschlussstelle A92 Freising Mitte und KP 4 FS 45/Clemensänger-Ring umfasst.

Für eine Überprüfung, in welchem zeitlichen Rahmen Veränderungen an dem Knotenpunkt für eine optimale Nutzung der finanziellen Mittel mit einem möglichst geringen Eingriff in das hoch schützenswerte FFH-Gebiet der Isarauen zielführend sind, wurden die Lösungsansätze einmal mit den Maßnahmen aus dem Bundesverkehrswegeplan

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

und einmal ohne selbigen überprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Maßnahmen aus dem Bundesverkehrswegeplan (BVWP) keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrsströme an dem Knoten FS 44 / FS 45 haben.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist folgendes zu erwähnen:

Knoten KP1 FS 44/FS 45

Der Knotenpunkt KP 1 FS 44/FS 45 weist bereits im Bestand erhebliche Defizite hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit auf. In diesen Zusammenhang ist auf die bereits in der Verkehrserhebung festgestellten Rückstauerscheinungen im Bestand hinzuweisen, die zwischenzeitlich keine Einzelausnahmen mehr darstellen, sondern bereits über den ganzen Tag verteilt auftreten. Damit ergibt sich die kurzfristige Notwendigkeit für einen Ausbau des Knotenpunkts, um eine verbesserte Verkehrsabwicklung zu erhalten.

Für den Knotenpunkt KP1 ist laut den vorliegenden Prognosebelastungen 2040 eine weitere deutliche Zunahme der Verkehrsbelastung für den Knotenpunkt zu erwarten.

Für den Knoten KP1 FS44/FS 45 ist es nach der VU ausreichend, wenn zu den vorhandenen Fahrspuren drei zusätzliche Fahrspuren für den Kfz-Verkehr und eine Fahrspur für den Radverkehr erweitert wird.

Ein verschieben des Verkehrsknotens in die östliche Richtung ist unter der im öffentlichen Stadtrat beschlossenen Rahmenbedingung: „Der Knotenpunkt der FS 44/FS 45 verbleibt aufgrund der notwendigen 4-Streifigkeit im Bereich des FFH-Gebiets an der vorhandenen Stelle“,

auch im Hinblick auf eine spätere städtebauliche Entwicklung nicht möglich.

Für die Bereitstellung der erforderlichen Fahrspuren ist der Neubau einer parallel zu der jetzt vorhandenen Brücke über den Pförreraugraben verlaufenden Brücke erforderlich.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Für die Querung des Pförreraugrabens werden hierbei folgende Fahrspuren für die Brücken erforderlich:

Rechtsabbieger Richtung Süden (Aufgrund der Länge der Aufstellflächen für die Fahrzeuge in Richtung Osten ist die Länge der aktuellen Abbiegerspur nicht ausreichend)

1. Zwei Geradeausspuren in Richtung Osten
2. Zwei Geradeausspuren in Richtung Westen
3. Ein Geh- und Radweg (Geh- und Radwegverbindung FS 45 Stadtteil Lerchenfeld in Richtung Westen zur St 2350)

Die Verflechtung der Fahrspuren auf die westliche gelegene Isarbrücke erfolgt im Abschnitt zwischen der Isar- und Pförreraubücke. Die erforderlichen Spuren mit den in der VU ermittelten Längen der jeweiligen Spuren kann der Anlage 3 entnommen werden.

Sollte kein Ausbau des Knotenpunkts FS 44/FS 45 erfolgen hat dies zur Folge, dass jede weitere Entwicklung der Stadt Freising mit Bezug auf den vorgenannten Knotenpunkt aufgrund der verkehrlichen Zwänge nicht mehr möglich ist. Hierunter fallen z.B. auch die bisher diskutierten Entwicklungsflächen in Lerchenfeld.

Ein Verzicht zum Ausbau des KP 1 bedeutet auch eine weitere Reisezeitverlängerung in dem bestehenden Tangentensystem das dazu führt, dass sich der Kfz-Verkehr eine schnellere Route im vorhandenen Straßennetz sucht. Vorgenannter Sachstand kann zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den nachrangigen Erschließungsstraßen im Stadtgebiet führen.

Knoten KP2 St 2350/FS44

Der Knoten „KP2 kann von den Qualitätsstufen, durch eine Anpassung der Lichtsignalanlage, bis zu einer Aufweitung der Fahrspuren über die Isar, an die verkehrlichen Entwicklungen angepasst werden. Von der Zuständigkeit liegt der Knotenpunkt KP2 in der Baulast des Staatlichen Bauamtes Freising (2 Straßenäste), des Landkreises Freising und Stadt Freising (jeweils ein Straßenast).

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Knoten KP3 A92 Anschlussstelle Freising Mitte

Der Knoten KP3 A92 Anschlussstelle Freising Mitte im Zuge der B 301 liegt in der Baulast der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Autobahn GmbH und dem Staatlichen Bauamt Freising. Den beiden vorgenannten Straßenbaulastträgern liegen die Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung vor. Aus der Sicht der Vertreter der Autobahn GmbH und dem Staatlichen Bauamt Freising wurde aktuell mitgeteilt, dass ein Ausbau der Anschlussstelle A92 Freising Mitte weder von der Priorisierung noch von den vorhandenen Personalkapazitäten derzeit beabsichtigt ist. In der Folge ist daher ohne eine Ertüchtigung des Knotenpunkts KP3, keine kurzfristige Verbesserung an diesem Knotenpunkt zu erwarten.

FS 44 Isarbrücke

Die Fahrspuren auf der Isarbrücke sind laut der VU **mittel bis langfristig** in Fahrtrichtung Ost ebenfalls zu verbreitern, um den Verflechtungsbereich in der östlichen Ausfahrt zu verlängern. Der Streckenabschnitt ab dem westlichen Ende der Isarbrücke und der Pförreraugrabenbrücke kann den Verkehr in der Prognose 2040 noch abwickeln, wobei in Richtung Westen die Qualitätsstufe „F“ und in Richtung Osten die Qualitätsstufe „E“ erreicht wird. Daraus wäre ein weiterer Ausbau des Streckenabschnitts und auch der Isarbrücke erforderlich.

Mittelfristig werden an der Isarbrücke Unterhaltsarbeiten erforderlich, welche eine längerfristige Sperrung der Brücke erfordern. Der Landkreis Freising geht hier von einem Zeitfenster > 20 Jahre aus. Die Sperrzeiten können noch nicht genau verifiziert werden. Der Landkreis geht derzeit von einer Sperrzeit zwischen drei und neun Monaten für die Unterhaltsarbeiten an der Isarbrücke aus. Bei dem Vorhandensein einer zweiten Brücke zum Zeitpunkt der Sanierung wären die Auswirkungen durch die Sperrung der Verkehrsverbindung zwischen der St 2350, Clemensänger und der Autobahn erheblich geringer. Eine Verbreiterung der Isarbrücke durch eine zusätzliche Brücke würde sich auch vorteilhaft auf die Verkehrsführung (Entfall der Verflechtungsspuren) und Leistungsfähigkeit des Knotens KP2 St 2350/FS 44 auswirken.

Entsprechend der Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, den aktuellen Überlegungen des Landkreises Freising zum Umbau des Knotens KP1 FS 44/

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

FS 45 zuzustimmen. Hierbei sind die folgenden Maßnahmen entsprechend der VU in der Planung zu berücksichtigen:

Bau eines zusätzlichen Bauwerkes über den Pförreraugraben und Aufweitung der erforderlichen Fahrbahnen im KP 1 FS 44/ FS 45 in Richtung Westen, Süden und Osten gemäß dem in der Anlage 3 beigefügten Spurplan.

Des Weiteren Berücksichtigung einer Geh- und Radwegverbindung entlang der FS 45-FS 44 vom Stadtteil Lerchenfeld in Richtung Westen zur St 2350.

Den vorgenannten Überlegungen für einen Umbau des Knoten KP 1 FS 44/ FS 45 wurde zuletzt im Kreisausschuss am 16.10.2025 mit 10:5 zugestimmt.

Beschluss-Nr. 663/69a

Anwesend: 11 Für: 8 Gegen: 3 den Beschluss

Den Überlegungen vom Landkreis Freising zum Umbau des Knotenpunkts FS 44/FS45 gemäß dem am Sachbericht beiliegenden Spurenplan aus der Verkehrsuntersuchung wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis Freising die weitere Planung für die Ertüchtigung des vorgenannten Knotenpunkts abzustimmen und im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt über das Ergebnis der jeweiligen Leistungsphasen zu berichten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

TOP 8 Umbau Knotenpunkt Erdinger Straße/Katharina-Mair-Straße
 - Planungsauftrag
 - Beschluss
 Anwesend: 10

Beschlussvorlage der Verwaltung

Zum Knotenpunkt Erdinger Straße / Katharina-Mair-Straße wurde zuletzt am 30.07.2014 im öffentlichen Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt informiert. Ausgangslage war zum damaligen Zeitpunkt bereits ein Auftrag aus der Verkehrsschau, in der aufgrund eines erhöhten Querungsbedarfs für Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung, die Notwendigkeit einer Signalanlage gesehen wurde. Letzteres wurde damals auch in Zusammenhang mit der Errichtung der damaligen Interimsanlage Real-schule II in der Erdinger Straße gesehen. In der damaligen Sitzung wurde unter anderem die folgenden Lösungsvorschläge gezeigt, die im Vorfeld auf der Grundlage des Planungsauftrags aus der damaligen Verkehrsschau bereits untersucht wurden:

1. Minikreisverkehr von ca. 20m
2. Querungsinsel im Einmündungsbereich zur Katharina-Mair-Straße
3. Signalanlage

Die Variante 1 und 2 wurde damals aufgrund des notwendigen Grunderwerbs und der bereits im Vorfeld durch die Anlieger abgelehnten Grundabtretung nicht weiterverfolgt. Des Weiteren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt die Untersuchung einer abknickenden Vorfahrtsstraße von der Katharina-Mair-Straße in die Erdinger Straße mit Zebrastreifen diskutiert die allerdings aufgrund der Verkehrsbelastung zu keiner Verbesserung der querenden Fußgänger und Radfahrer führt.

In Zusammenhang mit den danach folgenden Diskussionen in den Haushaltsberatungen 2015 wurden die erforderlichen Haushaltsmittel für den Umbau des Knotenpunkts gestrichen. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Knotenpunkt von der Notwen-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

digkeit eines Umbaus weiter beobachtet wird und in Zusammenhang mit der Radverkehrsführung über das Amt 32 „Amt für Sicherheit und Ordnung“ eine Markierungslösung erfolgt.

In einer Sitzung der Unfallkommission vom 08.04.2025 wurde der Knotenpunkt Erdinger Straße / Katharina-Mair-Straße aktuell aufgrund der seit 2023 aufgetretenen fünf Verkehrsunfällen von der weiteren Vorgehensweise besprochen. Bei den erfassten Unfällen handelt es sich um Einbiege- bzw. Abbiegeunfälle. Das Gremium der Unfallkommission empfiehlt die Einrichtung einer Lichtsignalanlage.

Aufgrund des vorgenannten Sachstands fanden bereits Vorgespräche mit der Verkehrsbehörde, Polizei, Technischen Betriebe, Freisinger Stadtwerke und der Feuerwehr statt, um die folgenden Rahmenbedingungen für die Planung abzustimmen.

Rahmenbedingungen:

- Der Kreuzungsbereich Katharina-Mair-Straße / Erdinger Straße ist mit einer Signalanlage zu versehen. Die im Knotenpunkt anliegenden Straßenäste werden jeweils mit einer Fußgängerfurt ausgestattet.
- Der verkappte Linksabbieger in der Erdinger Straße soll zu Gunsten der Verkehrsflächen für Fußgänger und der Ausstattung für die Barrierefreiheit für die Fußgänger zurückgebaut werden.
- Die vorhandene westliche Bushaltestelle (Haltestelle Katharina-Mair-Straße) im Kreuzungsbereich der Erdinger Straße /Katharina-Mair-Str. soll auf Höhe des Brunnenhofs verlegt werden. Hierzu gibt es bereits Überlegungen der Freisinger Stadtwerke aufgrund der zwischenzeitlich hier vorliegenden hohen Ein- und Aussteigegzahlen zum Bus. Die neue Bushaltestelle ist barrierefrei auszubauen und mit Blindenleitstreifen zu versehen. Die Anordnung der Leitstreifen wird mit dem Blinden- und Sehbehindertenbund BBSB abgestimmt.
- Die derzeitige Straßenentwässerung erfolgt über Sickerschächte mit einem Absetzschacht. In Zusammenhang mit der Planung zum Kreuzungsumbau erfolgt eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Überprüfung der vorhandenen Entwässerungssituation im Umgriff des Knotenpunkts gemäß den Regelwerken und Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz.

- In Zusammenhang mit der Feuerwehr ist in der Katharina-Mair-Straße ein Vorsignal (Gelb/Rot) vor dem Ausfahrtsbereich der Feuerwehr zu berücksichtigen. Die Signalisierung des Knotenpunkts ist in Verbindung mit den ausfahrenden Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr zu koordinieren.
- Der vorhandene getrennte Geh- und Radweg in der Katharina – Mair-Straße soll aufgrund der erforderlichen Breiten in einen kombinierten Geh- und Radweg geändert werden. In diesen Zusammenhang erfolgt für den Radfahrer eine Einschleifung vom kombinierten Geh- und Radweg in den signalisierten Knotenpunktbereich. Die Einrichtung eines aufgeweiteten Aufstellbereichs für Radfahrer (ARAS) wird in diesen Zusammenhang mit überprüft.

Aufgrund der vorliegenden Verkehrszählungen im Knotenpunkt Erdinger Straße / Katharina-Mair-Straße ist eine weitere deutliche Zunahme auf der Katharina-Mair-Straße bzw. der südlichen Erdinger Straße, sowie geringe Zunahmen auf der nördlichen Erdinger Straße festzustellen.

Im Bebauungsplan Nr. 163 „Grundschule Süd Lerchenfeld“ wurde in der bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Verkehrsuntersuchung betr. der Erschließung Fuß- und Radverkehr bereits Defizite für den Knotenpunkt Erdinger Straße/Katharina-Mair-Straße aufgezeigt. In den Prognosen 2040 werden für den südlichen Straßenast der Erdinger Straße im betr. Knotenpunkt eine Verkehrsbelastung von ca. 11.000 Kfz/24 entsprechend den in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigten Erweiterungen prognostiziert. Bei der aktuell vorliegenden Verkehrserhebung vom 22.05.2025 wurde im südlichen Straßenast der Erdinger Straße eine Verkehrsbelastung mit ca. 9.470 Kfz/24h gezählt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Projektgesamtkosten:

Aufgrund der erforderlichen Maßnahmen laut den vorgenannten Rahmenbedingungen wird derzeit auf der Grundlage einer Annahme von Kosten in Höhe von ca. 500.000 € für den Knotenpunkt ausgegangen. In Zusammenhang mit der umzusetzenden Planung erfolgt eine Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung entsprechend der jeweiligen Planungsphasen.

Ausführungszeitraum:

Nach nochmaliger Abstimmung mit dem Amt 32 zur Dringlichkeit wird die Durchführung der Planung für 2026 bzw. eine voraussichtliche Umsetzung für den Umbau des Knotenpunkts für 2027 eingeplant. Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Planung und Umsetzung werden für den Haushalt 2026 beantragt. Die Maßnahme wurde als Diskussionspunkt für die Haushaltsberatungen 2026 im Finanz- und Verwaltungsausschuss am 22.10.2025 durch das Finanzreferat aufgelistet.

Beschluss-Nr. 664/69a

Anwesend: 10 Für: 10 Gegen: 0 den Beschluss

Die Verwaltung wird mit der Planung zum Umbau des Knotenpunkts Erdinger Straße / Katharina-Mair-Straße mit Signalisierung gemäß den im Sachbericht aufgeführten Rahmenbedingungen beauftragt.

Der Bauentwurf ist erneut im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

TOP 9 Berichte und Anfragen

**TOP 9.1 Antrag der SPD-Fraktion vom 11.05.2025: „Errichtung neuer
Bücherschränke in den Stadtteilen“**

Anwesend: 10

Beschlussvorlage der Verwaltung

Mit Schreiben vom 11. Mai 2025 (Bekanntgabe in der Stadtratssitzung vom 05. Juni 2025) beantragt die SPD-Fraktion die Aufstellung von öffentlichen Bücherschränken in den Freisinger Stadtteilen Lerchenfeld, Vötting und Neustift. Die Versorgung weiterer Stadt- und Ortsteile soll in den kommenden Jahren abhängig von Nachfrage und Haushaltslage geprüft werden.

Begründung:

Die bereits bestehenden Bücherschränke am Bahnhof und in der Innenstadt erfreuen sich großer Beliebtheit und werden von vielen Bürgerinnen und Bürgern genutzt. Sie tragen zur Förderung der Lesekultur bei und fördern den Austausch sowie die Gemeinschaft in unserer Stadt. Das Aufstellen von öffentlichen Bücherschränken in den Ortsteilen würde sowohl Bürgern als auch Besuchern die Möglichkeit geben, sich kostenfrei mit Literatur zu versorgen und Bücher zu tauschen. Dies trägt zur Attraktivität der Stadtteile bei und stärkt das kulturelle Leben vor Ort.

Sachbericht:

Bücher zu verschenken oder zu tauschen ist ein aktiver Beitrag zur Abfallvermeidung. Darüber hinaus fördern solche Schränke auch das soziale und kulturelle Miteinander. Die Bücherschränke am Bahnhof und in der Innenstadt wurden im Jahr 2021 und 2024 aufgestellt. Beschädigungen sind an den Bücherschränken bisher nicht aufgetreten, was zeigt, dass die Freisinger dieses Angebot sehr schätzen. Die Rückmeldungen der Nutzer und die Erfahrungen der Stadtverwaltung sind insgesamt sehr gut.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

Die Verwaltung bewertet den Antrag grundsätzlich positiv.

Nach Rücksprache den Freisinger Stadtwerken ist das Aufstellen eines Bücherschranks im Stadtteil Lerchenfeld am Vorplatzbereich des Schwimmbads frisch (Rabenweg 20, 85356 Freising) möglich. Die Freisinger Stadtwerke haben sich bereit erklärt, als „Pate und Kümmerer“ für den Bücherschrank zu fungieren, da an diesem Standort sicherlich auch viele Gäste des frisch (Schwimmbad und Saunabesucher) an dieser Institution interessiert sind.

Diese Aufgabe ist entscheidend für den dauerhaften Erfolg eines solchen Projekts. Zudem haben sich die Freisinger Stadtwerke bereit erklärt, für die Beschaffung des Bücherschranks aufzukommen.

Da der Verwaltung für die anderen Stadtteile leider keine „Paten und Kümmerer“ bekannt sind, wird von der Realisierung weiterer Standorte abgesehen.

Ergebnis:

In Anbetracht der positiven Erfahrungen mit den bestehenden Bücherschränken am Bahnhof und in der Innenstadt und im Sinne der Förderung von Kultur und Gemeinschaft in unserer Stadt soll am Vorplatz des Freisinger Schwimmbad frisch (Rabenweg 20) an geeigneter Stelle ein öffentlicher Bücherschrank aufgestellt werden. Die Verwaltung wird die Planungen in Abstimmung mit den Freisinger Stadtwerken aufnehmen und umsetzen.

Der genannte Stadtratsantrag ist mit dem Bericht abschließend behandelt.

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (69.) vom 29. Oktober 2025

TOP 9.2 Sicherheitskonzept Veranstaltungen Innenstadt
Anwesend: 10

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 9.3 Baumförderprogramm – Terminbekanntgabe
Anwesend: 9

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 9.4 Entsiegelung Platz „Am Wörth“
Anwesend: 9

Der Bericht dient zur Kenntnis.