

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Tagesordnung

1. Antrag der ödp vom 10.10.2022 zur Errichtung von Abstellplätzen für Wohnmobile im Stadtgebiet
- Beschluss
2. Geschäftsordnung und neue Mitglieder für den Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Freising
- Beschluss
3. Bauantrag S-2023-131
Energetische Sanierung und Brandschutzsanierung des Verwaltungsgebäudes DEULA in Freising auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 65, Flst. 1619/1 Gemarkung Freising
4. Bauantrag E-2023-293
Energetische Sanierung und Modernisierung einer Wohnanlage mit Balkonanbau auf dem Grundstück Angermaierstraße 41-47, Flst 1390, 1390/50 Gemarkung Neustift
5. Bauantrag E-2022-262
Generalsanierung Asamgebäude: Neubau eines Lastenaufzuges mit Anbau an das best. Gebäude, Neubau eines Nebengebäudes für Elektro- und Trafoanlagen und Neugestaltung der Freifläche und Stützwand Dombergaufgang – nach Tektur: Veranstaltungsnutzung des südlichen Freibereichs – auf dem Grundstück Brennergasse, Flst. 1, 2/2 Gemarkung Freising
6. Bauantrag S-2022-263
Generalsanierung Asamgebäude – nach Tektur: Veranstaltungsnutzung des Innenhofes – auf dem Grundstück Marienplatz 7, Flst. 3 Gemarkung Freising
7. Bauantrag E-2023-269
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Mittlerer Graben 59, Flst. 1208, 1209 Gemarkung Freising
8. Bauantrag E-2023-168
Nutzungsänderung eines Brautmodengeschäfts in eine Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Rindermarkt 6, 8, Flst. 270, 284

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Gemarkung Freising

9. Bauantrag E-2023-240
Nutzungsänderung eines Kiosks zu einem Schnellimbiss mit einer Betriebswohnung auf dem Grundstück Veitsmüllerweg 3, Flst. 1055
Gemarkung Freising
10. Bauantrag E-2023-254
Umbau eines Gaststättengebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 WE
–nach Tektur: Grundriss- und Nutzungsänderung im EG und 1. OG von Wohnen (5 WE) in Büro (1 NE) und Wohnen (2 WE) auf dem Grundstück Luckengasse 9, Flst. 657 Gemarkung Freising
11. Vorbescheidsantrag V-2023-190
Neuerrichtung und Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Gen.-von-Nagel-Straße 22, Flst.592 Gemarkung Freising
12. Vorbescheidsantrag V-2023-218
Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Am Anger 1, Flst. 2/4 Gemarkung Attaching
13. Berichte und Anfragen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte:

- Hölzl Hans
- Frankl Anton
- Lintl Maria
- Drobny Manfred
- Habermeyer Werner
- Dr. Reitsam Charlotte
- Freitag Karl-Heinz
- Weller Robert
- Schwaiger Rudolf
- Gmeiner Norbert
- Graßy Nicolas-Pano

Ersatzmitglieder:

- Riesch Monika
- Vogl Ulrich

Abwesend und entschuldigt:

- Kirner Emilia
- Böhme Philomena

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

TOP 1 Antrag der ödp vom 10.10.2022 zur Errichtung von Abstell-
plätzen für Wohnmobile im Stadtgebiet
- Beschluss
Anwesend:14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die ÖDP Fraktion hat im Oktober 2022 den Antrag gestellt, mehrere Abstellplätze für Wohnmobile in der Stadt Freising für Tourismuszwecke zu errichten. Diese wären beispielsweise entweder: Kostenlos, ohne Infrastruktur (Strom, Wasser), nur mit Beleuchtung und Beschilderung (Vorschlag: Eine Begrenzung der Parkdauer auf bspw. drei Tage) oder kostenpflichtig und mit angemessener Infrastruktur (Strom, Wasser) zu errichten.

Als Begründung wurde benannt, dass im Stadtgebiet nur drei ausgewiesene Stellplätze für Wohnmobile vorhanden sind, bei denen die Parkdauer auf 24 Stunden begrenzt ist und eine Beleuchtung fehlt. Reisende mit Ziel Freising müssten bei Bedarf auf Pfaffenhofen oder Erding ausweichen, die eine deutlich bessere Versorgung anbieten. Ein Ausbau des Angebots in Freising würde mit einer Förderung des Tourismus nach Freising einhergehen.

Es wurden von der Verwaltung die angesprochenen Referenzen/Angebote in der Region untersucht und die möglichen Umsetzungsoptionen im Freisinger Stadtgebiet geprüft, welche durch Herrn Bellingrodt im Detail mit Hilfe einer Präsentation (liegt dem Originalprotokoll bei) entsprechend erläutert werden.

Nach Rückmeldung vom Tourismusamt (Hr. Bartha) wird eine geringfügige Erweiterung des Angebots befürwortet. Das Angebot sollte weiterhin kostenlos erfolgen, daher wird vorgeschlagen keinen weiteren Service an den

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Stellflächen anzubieten. Eine Verlängerung der Standzeiten von derzeit 24 Stunden auf 2 Tage wird aus Sicht des Tourismusamtes befürwortet.

Nach eingehender Prüfung des Sachverhalts wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Der Vorschlag des Tourismusamtes einer geringfügigen Erweiterung der bestehenden Stellplätze am Schotterparkplatz am Bahnhof Freising (weiterhin kostenlos, ohne Infrastruktur: Strom, Wasser) mit einer Änderung der Beschilderung (Begrenzung der Parkdauer auf zwei Tage) kann umgesetzt werden. Von einer Beleuchtung ist abzusehen, da der Kostenaufwand als unverhältnismäßig erachtet wird.

Um das Angebot kurzfristig ohne großen baulichen Aufwand erweitern zu können wird, zusätzlich vorgeschlagen 12 bestehende PKW Stellplätze auf dem Parkplatz an der Savoyer Au in 3 Abstellplätze für Wohnmobile durch Beschilderung umzufunktionieren (ebenfalls kostenlos, ohne Infrastruktur: Strom, Wasser/ Beschilderung ebenfalls mit einer Begrenzung der Parkdauer auf zwei Tage). 233 Stellplätze würden in diesem Fall auf dem Parkplatz bestehen bleiben.

Dies hätte zur Folge kurzfristig eine Verbesserung des Angebotes für Reisende mit Wohnmobilen zu erreichen. Das Angebot würde sich mehr als verdoppeln: zukünftig insgesamt 8 statt 3 Stellplätze in Freising inkl. einer Verdoppelung der Standdauer auf 2 Tage.

Mittelfristig wird eine Umsetzung der Variante „Medium“ Schaffung von 10-12 kostenpflichtigen Stellplätzen für Wohnmobile mit angemessener Infrastruktur (Strom, Wasserver-/und -entsorgung) als westliche Erweiterung des Parkplatzes in der Savoyer Au vorgeschlagen. An dieser Stelle wurde bereits in

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

den 80er Jahren eine Erweiterung des Parkplatzes geplant aber nicht umgesetzt. Einen Teil dieser Fläche als Abstellflächen für Wohnmobile zu nutzen, wird als eine sinnvolle Ergänzung des Touristischen Angebots der Stadt Freising erachtet. Für diese Nutzungsänderung ist eine Planung notwendig, welche den Umfang einer baulichen Umsetzung inkl. Kostenermittlung prüft. Im Rahmen der Planung ist, gemäß dem städtischen Klimaanpassungskonzeptes, darauf zu achten die zusätzliche Versiegelung möglichst gering zu halten.

Beschluss-Nr. 483/48a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Das Angebot an Wohnmobilabstellplätzen für Tourismuszwecke soll 2024 erweitert werden. Es sollen insgesamt 8 statt 3 Stellplätze in Freising zur Verfügung gestellt werden. Das Angebot soll weiterhin kostenlos und ohne weiteren Service erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Erweiterung der bestehenden Stellplätze am Schotterparkplatz von 3 auf insgesamt 5 Plätze durch eine entsprechende Beschilderung umzusetzen. Eine Standdauer von zwei Tagen ist zu ermöglichen.

Die Verwaltung wird beauftragt weitere 3 Abstellplätze auf dem bestehenden Parkplatz an der Savoyer Au durch Beschilderung zu schaffen. Die Umnutzung von regulären 12 Stellplätzen soll durch eine Beschilderung (Standdauer auf zwei Tage) und durch eine Bodenmarkierung erfolgen.

Mittelfristig soll die Realisierung einer mittelgroßen kostenpflichtigen Anlage für ca. 10-12 Wohnmobilstellplätze für Tourismuszwecke inklusive Frischwasser-/Stromversorgung und Abwasserentsorgung weiterverfolgt werden. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Fläche westlich des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

bestehenden Parkplatzes in der Savoyer Au eine Anlage zu planen und dem Ausschuss erneut vorzustellen.

**TOP 2 Geschäftsordnung für den Planungs- und Gestaltungsbeirat der
Stadt Freising und Neubesetzung**
- Beschluss
Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Anlass

Seit mehr als 15 Jahren unterstützt der Gestaltungsbeirat als unabhängiges Fachgremium den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt sowie den Stadtrat beratend bei der Entscheidungsfindung und kann auf Anforderung auch bei weiteren stadtgestalterischen Fragen empfehlend mitwirken. Er trägt damit wesentlich zu einer positiven Stadtbildpflege bei und führt insbesondere strittige Vorhaben zu einer genehmigungsfähigen und akzeptierten Planung.

Die aktuelle Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats ist seit 01.01.2009 gültig und soll nun aufgrund der bisherigen Erfahrungen und auf Anregung der Gestaltungsbeiräte aktualisiert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Der Entwurf orientiert sich an der Mustersatzung der Stadt Würzburg und der Landeshauptstadt München. Die Änderungsvorschläge wurden gemeinsam mit dem Gestaltungsbeirat erarbeitet. Dabei wurden vor allem redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Änderungen

Die Änderungen werden im Folgenden vorgestellt. Dabei wird zunächst die derzeitige Regelung zitiert und im Anschluss daran die jeweilige Anpassung beschrieben:

Im Interesse der Gestaltungsbeiräte soll die Bezeichnung des Gestaltungsbeirats geändert werden. Demnach soll der Gestaltungsbeirat in „Planungs- und Gestaltungsbeirat“ (PGbR) umbenannt werden.

§ 3 Abs. 1 GbR:

Die Berufung erfolgt auf die Dauer von zwei Jahren. Die Mitgliedschaft als ordentliches Mitglied darf zwei aufeinander folgende Perioden nicht übersteigen.

Anpassung:

„Die Berufung erfolgt auf die Dauer von ca. drei Jahren. Eine Verlängerung im gegenseitigen Einvernehmen ist möglich. Die Berufung des Planungs- und Gestaltungsbeirats erfolgt dabei im Rotationsprinzip (ordentliche Mitglieder und ihre Stellvertretungen).“

§ 4 Abs. 4 GbR:

Die Mitglieder des Gestaltungsbeirats dürfen im Stadtgebiet Freising während, 2 Jahre vor und ein Jahr nach ihrer Beiratstätigkeit nicht planen und bauen.

Anpassung:

„Aus Gründen der Unabhängigkeit von wirtschaftlichen Interessen dürfen die stimmberechtigten Mitglieder des Beirates während ihrer Tätigkeit im Stadtgebiet nicht planen und bauen. Ausgenommen sind Tätigkeiten aus

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Wettbewerbserfolgen, sowie Tätigkeiten für den Freistaat am Campus Weihenstephan und am Flughafen München.“

§ 4 Abs. 5 GbR:

Die Tätigkeit als stimmberechtigtes Mitglied wird mit einer Pauschale von 600.- € zzgl. Mehrwertsteuer pro Sitzung, honoriert. Die Pauschale beinhaltet die Vorbereitungs-, Reise- und Sitzungszeit. Reisekosten werden gemäß §7 Abs.1 Nr.4 HOAI gesondert vergütet.

Anpassung:

„Die Tätigkeit als stimmberechtigtes Mitglied wird mit einer Pauschale von 1000,- € zzgl. Mehrwertsteuer pro Sitzung, honoriert. Die Pauschale beinhaltet die Vorbereitungs-, Reise- und Sitzungszeit. Reisekosten werden gemäß §7 Abs.1 Nr.4 HOAI gesondert vergütet.“

Nach der Richtlinie der Bayerischen Architektenkammer ist eine Honorierung i. H. v. 1.500€ vorgesehen. Die Honorarkosten in Höhe von 1.000€ sind daher angemessen.

§ 5 GbR:

Das Bauordnungsamt (Amt 63) führt die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats. Die Geschäftsstelle bereitet insbesondere die Sitzungen vor und dokumentiert die Arbeit des Gestaltungsbeirats.

Anpassung:

„Die Stadtbaumeisterin (6.1) führt die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirats. Die Geschäftsstelle bereitet insbesondere die Sitzungen vor und dokumentiert die Arbeit des Planungs- und Gestaltungsbeirats.“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

§ 6 Abs. 7 GbR:

Der Leiter des Bauamts oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt und auf Verlangen des Beirats verpflichtet, zu allen Tagesordnungspunkten Bericht zu erstatten, Auskünfte zu erteilen und Erläuterungen zu geben. Das Bauamt soll dem Gestaltungsbeirat möglichst frühzeitig von Vorhaben Kenntnis geben, die von ihm zu beurteilen sind. Die Tagesordnung des Bauausschusses ist dem Gestaltungsbeirat zur Kenntnis zu übermitteln.

Anpassung:

Die Stadtbaumeisterin oder eine von ihr beauftragte Person ist berechtigt und auf Verlangen des Beirats verpflichtet, zu allen Tagesordnungspunkten Bericht zu erstatten, Auskünfte zu erteilen und Erläuterungen zu geben. Das Amt für Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz soll dem Planungs- und Gestaltungsbeirat möglichst frühzeitig von Vorhaben Kenntnis geben, die von ihm zu beurteilen sind.

Berufung externer Experten und Expertinnen in den Kreis des Gestaltungsbeirats

Herr Prof. emer. Christoph Valentien, Herr Dipl.-Ing. Architekt Johann Spengler und Herr Dipl.-Ing. Architekt Wolf-Eckart Lüps sind auf eigenen Wunsch aus dem Gestaltungsbeirat ausgeschieden.

Die Stellvertretungen sind aufgrund dessen unbesetzt und sollen wiederbesetzt werden.

Folgender Vorschlag wurde gemeinsam mit den Gestaltungsbeiräten abgestimmt:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

- Fachbereich Architektur, Hochbau und Städtebau:

1. Frau Prof. Lisa Yamaguchi (Architektin und Stadtplanerin, BDA)
2. Herr Dipl.- Ing. Peter Scheller (Architekt und Stadtplaner, BDA)

- Fachbereich Landschaftsarchitektur:

1. Frau Dipl.- Ing. Katja Aufermann (Landschaftsarchitektin, BDLA)

Die genannten Personen sind hochqualifiziert und verfügen über langjährige Erfahrung in Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung. Sie führen einschlägige Planungsbüro, und waren bereits in anderen Kommunen als Gestaltungsbeiräte tätig.

In der Sitzung wurden die Profile ausführlich vorgestellt.

Die vorgeschlagenen Mitglieder haben sich für eine Mitwirkung im Planungs- und Gestaltungbeirat gerne bereiterklärt.

Am 11. März 2024 findet die nächste Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbereichs statt, bei der die ehemaligen Gestaltungsbeiräte verabschiedet und die neuen Gestaltungsbereichsmitglieder vorgestellt werden. Außerdem wird derzeit eine Broschüre über den Planungs- und Gestaltungsbereich erarbeitet. Diese soll im März veröffentlicht und vorgestellt werden.

Beschluss-Nr. 484/48a

Anwesend: 14 Für: 1 Gegen: 13 den Beschluss

Die Änderung von § 4 Abs. 5 PGbR soll auf die nächste Legislaturperiode des Stadtrats vertagt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Beschluss-Nr. 485/48a

Anwesend: 14 Für: 13 Gegen: 1 den Beschluss

Mit der Aktualisierung der Geschäftsordnung des Planungs- und Gestaltungsbeirats besteht Einverständnis.

In den Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Freising werden Frau Dipl.-Ing. Katja Aufermann (Landschaftsarchitektin, BDLA), Frau Prof. Lisa Yamaguchi (Architektin und Stadtplanerin, BDA) und Herr Dipl.-Ing. Peter Scheller (Architekt und Stadtplaner, BDA) berufen.

TOP 3 Bauantrag S-2023-131
Energetische Sanierung und Brandschutzsanierung des Verwaltungsgebäudes DEULA in Freising auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 65, Flst. 1619/1 Gemarkung Freising
Anwesend:

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die energetische Sanierung und Brandschutzsanierung des Verwaltungs- und Internatsgebäudes des DEULA Berufsbildungszentrums Freising auf dem Grundstück Wippenhauser Straße 65, Flst. 1619/1 Gemarkung Freising.

Die bauliche Anlage wurde mit Baubescheid vom 22.04.1977 bauaufsichtlich genehmigt und nachfolgend errichtet. Das Gebäude misst 56,90 m x 26,90 m und entwickelt sich über 6 Geschossebenen (UG, EG, 1.-3.OG, DG). Im Untergeschoss sind Lehrräume und ein Speiseraum vorhanden. Zudem sind hier Lager- und Technikräume untergebracht. Im Erdgeschoss befindet sich die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Verwaltung sowie ein weiterer Speiseraum mit anschließender Küche. Im 1. Obergeschoss befinden sich Unterrichtsräume und Beherbergungszimmer des Internats. Die übrigen Beherbergungszimmer liegen im 2. und 3. Obergeschoss. Das Dachgeschoss wird nicht als Aufenthaltsraum genutzt und wird nur zu Wartungszwecken betreten.

Im Rahmen der umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die energetische Sanierung des Gebäudebestands, im Zuge dessen bauliche Veränderungen an der Fassade vorgenommen und das bestehende Flachdach zu einem flach geneigten Walmdach (DN 10°) umgebaut werden. Zugleich wird das Walmdach für die nachträgliche Montage einer PV-Anlage vorgerüstet. Die bestehende Außenwand wird gedämmt und erhält eine neue Vorhangfassade aus Faserzement. Die Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung der Außenwände führen zu einer Verlagerung der Außenwände um 32 cm. Die Wandhöhe nimmt durch die Errichtung des Walmdaches um 43 cm zu. Die absolute Gebäudehöhe reduziert sich um 60 cm.

Im Rahmen der Fassadensanierung werden die im Bestand schräg liegenden Glasfassaden rückgebaut und anschließend mit den angrenzenden Fassadenbereichen bündig geschlossen sowie die Geschosdecken ergänzt. Nutzungsänderungen oder weitere Grundrissänderungen im Gebäudeinneren sind nicht geplant. Im Rahmen der Brandschutzsanierung werden vorrangig Ertüchtigungsmaßnahmen im Verlauf der Rettungswege, wie die Ertüchtigung der notwendigen Treppenräume/ Flure und die Errichtung von zwei außenliegenden Fluchttreppen, baulich umgesetzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Bauplanungsrecht

Das Baugrundstück liegt im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 155 "Schulzentrum Wippenhauser Straße", die sog. Planreife nach § 33 BauGB ist noch nicht gegeben. Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wurde nicht beschlossen. Die gegenständlichen Maßnahmen stehen der mit dem Bebauungsplan bezweckten Entwicklung des Plangebiets nicht entgegen, sodass auch eine Zurückstellung i.S.d. § 15 BauGB nicht angezeigt ist. Das Vorhaben bemisst sich demzufolge nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und ist zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich aufgrund der baulichen Anpassungen in einem für das Einfügen i.S.d. § 34 BauGB nicht relevanten Umfang und ist zulässig.

Beschluss-Nr. 486/48a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

TOP 4 Bauantrag E-2023-293
Energetische Sanierung und Modernisierung einer Wohnanlage
mit Balkonanbau auf dem Grundstück Angermaierstr. 41-47,
Flst. 1390, 1390/50 Gemarkung Neustift
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die energetische Sanierung und Modernisierung einer Wohnanlage mit Balkonanbau auf dem Grundstück Angermaierstraße 41-47, Flst. 1390, 1390/50 Gemarkung Neustift. Das Antragsgrundstück ist mit zwei sozial gebundenen Wohnanlagen, die in den 1960er-Jahre errichtet wurden, bebaut. Die Wohnanlage im Norden des Grundstücks misst 38,14 m x 11,39 m, die Grundfläche beträgt 455,18 m² und entwickelt sich über 5 Geschossebenen (UG, EG, 1.-3.OG). Das Erdgeschoss liegt um ein halbes Stockwerk über der Geländeoberfläche. Das Gebäude ist mit einem Satteldach (DN 29°) überspannt, der Dachraum ist ohne Nutzung. Im Gebäudebestand sind 16 Wohnungen vorhanden, denen 8 Stellplätze zugeordnet sind.

Die Wohnanlage im Osten des Grundstücks misst ebenso 38,14 m x 11,39 m, die Grundfläche beträgt 451,26 m² und entwickelt sich über 5 Geschossebenen (UG, EG, 1.-3.OG). Das Untergeschoss ist im Süden aufgrund der Geländetopographie voll ansichtig.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach (DN 29°) überspannt, der Dachraum ist ohne Nutzung. Im Gebäudebestand sind 17 Wohnungen vorhanden, denen 8 Stellplätze zugeordnet sind.

Im Westen des Antragsgrundstücks auf Fl.Nr. 1390/55 befindet sich eine sozial gebundene Wohnanlage mit 14 Wohnungen, die Mitte der 1990er-Jahre errichtet wurde. Erschließungswege und notwendige Stellplätze der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Wohnanlage (10 Freiflächenstellplätze, 1 Tiefgarage mit 10 Einstellplätzen) werden über das Antragsgrundstück erschlossen.

Im Rahmen der umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die Bestandswohnungen modernisiert und als barrierefrei nutzbare Wohnungen umgebaut. Die im Bestand vorhandenen Loggien werden durch vorgesezte Balkonanlagen ersetzt. Zur barrierefreien Erschließung der Regelgeschossebenen werden die Treppenhäuser baulich angepasst und durch Aufzüge ergänzt. Die eingeschossigen Eingangsbereiche müssen hierfür neu errichtet und teils erweitert werden. Im Rahmen der energetischen Sanierung werden die Außenwände mit einem Holzfaserdämmsystem bekleidet und die bisherigen Satteldächer abgebrochen. Die obersten Geschossdecken werden zu Flachdächern umgebaut, die als Retentions Gründächer geplant sind und auf denen PV-Anlagen errichtet werden. Die Oberkante der jeweiligen Attika entspricht der Wandhöhe der Satteldächer.

Weitere wesentliche Maßnahme des Vorhabens ist die Neugestaltung der Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Im Zentrum des Innenhofs wird ein Treffpunkt für die Hausgemeinschaft mit Kinderspielplatz und Spielwiese geschaffen. Weiterhin werden die Verkehrs- und Bewegungsflächen sowie die Zugangs- und Eingangsbereiche der Gebäude barrierefrei umgebaut. Die bisherigen Freiflächenstellplätze werden neu geordnet und durch Baumpflanzungen gegliedert. Außerdem werden weitere Abstellanlagen für Fahrräder hergestellt.

Bauplanungsrecht

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens bemisst sich nach § 34 BauGB.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Die Art der baulichen Nutzung für Wohnen bleibt unverändert und ist zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich aufgrund der baulichen Anpassungen in einem für das Einfügen i.S.d. § 34 BauGB nicht relevanten Umfang und ist zulässig.

Bauordnungsrecht

Kfz-Stellplatznachweis

Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert, sodass kein Stellplatzmehrbedarf gegeben ist. Im Rahmen der Neuordnung der Stellplätze werden 18 statt der 16 notwendigen Stellplätze erbracht.

Fahrradabstellplatznachweis

Für das Vorhaben werden 48 Fahrradabstellplätze im Außenbereich hergestellt.

Stadtgrünverordnung

Im Rahmen der baulichen Anpassung der Freiflächen werden 2 nach der Stadtgrünverordnung der Stadt Freising (StadtgrünVO) geschützte Obstbäume gefällt und 12 Bäume neu gepflanzt. Mit den im Freiflächengestaltungsplan geplanten Ersatzpflanzungen nach § 6 StadtgrünVO besteht Einverständnis. Mit den Ersatzpflanzungen wird der ökologische Eingriff für die erforderlichen Baumfällungen soweit als möglich ausgeglichen.

Beschluss-Nr. 487/48a

Anwesend: 13

Für: 12

Gegen: 1

den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

TOP 5 Bauantrag E-2022-262

Generalsanierung Asamgebäude: Neubau eines Lastenaufzuges mit Anbau an das bestehende Gebäude, Neubau eines Nebengebäudes für Elektro- und Trafoanlagen und Neugestaltung der Freifläche und Stützwand Dombergaufgang – nach Tektur: Veranstaltungsnutzung des südlichen Freibereichs – auf dem Grundstück Brennergasse, Flst. 1, 2/2 Gemarkung Freising

Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Derzeit wird das Asamgebäude renoviert. Im Rahmen der Baugenehmigung für die Renovierung wurde die Nutzung des südlichen Freibereiches (Asamplatz) nicht mit beantragt. Beantragt wird nun eine fortgeschriebene Detailplanung des Außenbereichs, welche die Nutzung als Veranstaltungsort und zur Außengastronomie umfasst. Für das Bauvorhaben unter dem Titel „Asam öffne dich“ liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahre 2015 vor. Nachfolgend wird die beantragte Nutzungsänderung anhand des Nutzungskonzeptes und der Betriebsbeschreibung kurz erläutert:

- **Nutzung für Freiluftveranstaltungen**

Neben der Nutzung als Erschließungs- und Anlieferzone soll der südliche Freibereich als Multifunktionsfläche genutzt werden.

Gelegentlich sollen nun auch Veranstaltungen auf dem Asamplatz durchgeführt werden. Insbesondere handelt es sich hierbei um

Musikkonzerte verschiedener Genres oder Public Viewing Events.

Dazu wurden unterschiedliche Nutzungsszenarien im Antrag dargestellt.

Diese beziehen sich auf verschiedene

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Bestuhlungsmöglichkeiten/Varianten als Stehfläche und Nutzungsmöglichkeiten des Asamplatzes für Veranstaltungen oder Märkte.

Weiter soll der bereits genehmigte Lastenaufzug bei verschiedenen Veranstaltungen zusammen mit den beiden Hubpodien als Bühne genutzt werden. Als Überdachung der Bühne dient eine große Klappe, die wie das übrige Aufzugsgebäude, mit einer künstlerisch gestalteten Metallfassade verkleidet wird und nur bei Veranstaltungen geöffnet wird (genannt „Asam öffne dich“). An der Überdachung können zudem mobile Elemente für die Bühnentechnik, wie bspw. Beleuchtung oder Lautsprecher, angebracht werden.

Aus Gründen des Schallschutzes der umgebenden Wohnbebauung in der Oberen Domberggasse soll auf der südlichen Bühnenseite, zwischen Bühnendach und –boden, ein mobiler Schallschutzvorhang angebracht werden. Die Veranstaltungen sind zeitlich begrenzt. Die zulässige Veranstaltungsdauer variiert nach Art und Genre der Veranstaltung, sowie nach Tageszeiten und Werk- oder Sonn- & Feiertagen. Eine entsprechende schall-technische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durchgeführt. Folgende Veranstaltungstypen wurden geplant und entsprechend geprüft:

- Klassik
- Mixed (Moderation mit Musik)
- Genrekategorie 1: Jazzbühnen und akustische Musik, elektronisch verstärkt
- Genrekategorie 2: bspw. Pop- und klassische Rockmusik, elektronisch abgenommene Instrumente wie E-Gitarre, E-Piano
- Genrekategorie 3: Elektro, Techno, Hip-Hop, moderne Rockmusik, Metal und Punk

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

- Public Viewing

Weiter wird in Regelveranstaltungen und Sonderveranstaltungen (seltene Ereignisse) unterschieden. Diese sind auf dem Asamplatz nur mit dem genannten Schallschutzvorhang möglich.

Regelveranstaltungen

Werktage (Mo. – Sa.) 08:00 – 20:00 Uhr max. 3 Stunden

Sonn- & Feiertage 09:00 – 13:00 Uhr max. 3 Stunden
 15:00 – 20:00 Uhr

Sonderveranstaltungen

täglich, auch Sonn- & Feiertage 07:00 – 22:00 Uhr max. 4 Stunden

Werktage (Mo. – Sa.) 08:00 – 20:00 Uhr max. 4 Stunden

Sonn- & Feiertage 09:00 – 13:00 Uhr max. 4 Stunden
 15:00 – 20:00 Uhr

In der Nachtzeit sind keine Sonderveranstaltungen möglich. Die Summe aller Sonderveranstaltungen darf insgesamt 18 Kalendertage eines Jahres nicht überschreiten.

Ein gleichzeitiger Betrieb auf dem Asamplatz und im Asamhof ist unzulässig.

Weiter ist bei Sonderveranstaltungen, bei denen der Veranstalter nicht die Stadt Freising (sondern bspw. der Pächter der Gaststätte) ist, zu beachten, dass maximal 10 Sonderveranstaltungen pro Jahr zulässig

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

sind, wobei die Summe aller Sonderveranstaltungen die Anzahl von 18 nicht überschreiten darf.

Die Öffnungszeiten bzw. maximalen Nutzungszeiten von Märkten war nicht festzusetzen, da diese weniger relevant sind.

- Nutzung als Freischankfläche

Im EG des Asamgebäudes ist neben anderen Nutzungen ein gehobener Gastronomiebetrieb vorgesehen (voraussichtliche Öffnungszeiten sind Montag bis Sonntag von 10:00 – 01:00 Uhr).

Von den insgesamt 158 geplanten Sitzplätzen sind 24 für Außengastronomie auf dem Asamplatz/südlichen Freibereich geplant. Über einen Metallsteg über die Moosach wird eine Verbindung zu den übrigen Sitzplätzen im Asamhof und der Innengastronomie im Asamgebäude geschaffen. Die Freischankflächen schließen um 23:00 Uhr.

Bauplanungsrecht und besonderes Städtebaurecht

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgte im Rahmen der Baugenehmigung für die Renovierung nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Dort wurde das Vorhaben als bauplanungsrechtlich zulässig eingeordnet. Da sich keine Änderungen am Gebäude ergeben, bleibt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit unberührt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt und ist im Quartier E 02 „Obere Domberggasse und Fischergasse“ im Plan zur städtebaulichen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Denkmalpflege verortet. Darin wird der Bereich als Schnittstelle zwischen Dombezirk und Bürgerstadt als Dombergzugang beschrieben.

Der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege würdigt die umfassenden baulichen Maßnahmen am Asamgebäude. Eine Aufwertung des öffentlichen Raums in diesem Bereich wird als naheliegend angesehen. Die Maßnahme wird als insgesamt positive Auswirkung auf das gesamte Quartier beurteilt.

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 gem. § 144 Abs. 2 BauGB seitens Amt 61 erteilt werden, da das Vorhaben den Zielen der Sanierung entspricht.

Beteiligte Fachstellen

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zu.

Amt 32 wurde beteiligt. Eine entsprechend Stellungnahme ist am 31.01.2024 eingegangen und wird wie folgt zitiert: „Von Seiten des Veranstaltungsbüros besteht Einvernehmen. Seitens der Straßenverkehrsbehörde ist anzumerken, dass die Freifläche in einem verkehrsberuhigten Bereich liegt und dieser gegen Fremdarker gesichert werden muss. Weiterhin ist der gesamte Bereich mit absolutem Halteverbot und Feuerwehranfahrtszone zu beschildern.“

Beschluss-Nr. 488/48a

Anwesend: 13

Für: 13

Gegen: 0

den Beschluss

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

TOP 6 S-2022-263
Generalsanierung Asamgebäude – nach Tektur: Veranstaltungs-
nutzung des Innenhofes – auf dem Grundstück Marienplatz 7,
Flst. 3 Gemarkung Freising
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Derzeit wird das Asamgebäude renoviert. Im Rahmen der Baugenehmigung für die Renovierung wurde die Nutzung des Innenhofes (Asamhof) nicht mit beantragt. Antragsgegenständlich ist nun die Nutzung des Innenhofes für Außengastronomie und Veranstaltungen. Für das Bauvorhaben „Generalsanierung Asamgebäude“ liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2017 vor. Nachfolgend wird die beantragte Nutzungsänderung anhand des Nutzungskonzeptes und der Betriebsbeschreibung kurz erläutert:

- **Nutzung als Freischankfläche**

Im EG des Asamgebäudes ist neben anderen Nutzungen ein gehobener Gastronomiebetrieb vorgesehen (voraussichtliche Öffnungszeiten sind Montag bis Sonntag von 10:00 – 01:00 Uhr).

Im Asamhof sollen von insgesamt 158 geplanten Sitzplätzen 64 Sitzplätze für Außengastronomie geschaffen werden. Die Freischankflächen sollen täglich von 10:00 – 23:00 Uhr betrieben werden. Die Gastronomie im Innenbereich soll von 10:00 – 01:00 Uhr betrieben werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

- Nutzung für Freiluftveranstaltungen

Gelegentlich sollen auch Veranstaltungen im Asamhof durchgeführt werden. Insbesondere handelt es sich hierbei um Musikkonzerte verschiedener Genres oder Public Viewing Events. Veranstalter dessen sollen entweder die Stadt Freising oder die Betreiber der Gastronomie sein.

Dazu wurde im Antrag die Nutzung der Fläche des Asamhofes mit einer Bühne, Regiepult und Bestuhlung dargestellt. Die zulässige Veranstaltungsdauer variiert nach Art und Genre der Veranstaltung, sowie nach Tageszeiten und Werk- oder Sonn- & Feiertagen. Eine entsprechende Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durchgeführt.

Folgende Veranstaltungstypen wurden geplant und entsprechend geprüft:

- Klassik
- Mixed (Moderation mit Musik)
- Genrekategorie 1: Jazzbühnen und akustische Musik, elektronisch verstärkt
- Genrekategorie 2: bspw. Pop- und klassische Rockmusik, elektronisch abgenommene Instrumente wie E-Gitarre, E-Piano
- Genrekategorie 3: Elektro, Techno, Hip-Hop, moderne Rockmusik, Metal und Punk
- Public Viewing

Weiter wird in Regelveranstaltungen und Sonderveranstaltungen (seltene Ereignisse) unterschieden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Regelveranstaltungen

täglich, auch Sonn- & Feiertage	07:00 – 22:00 Uhr	max. 4 Stunden
Werktage (Mo. – Sa.)	08:00 – 20:00 Uhr	max. 4 Stunden
Sonn- & Feiertage	09:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 20:00 Uhr	max. 4 Stunden

Sonderveranstaltungen

täglich, auch Sonn- & Feiertage	07:00 – 22:00 Uhr	max. 4 Stunden
Werktage (Mo. – Sa.)	08:00 – 20:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr	max. 4 Stunden max. 0,5 – 1 Stunde, je nach Genre
Sonn- & Feiertage	09:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 20:00 Uhr	max. 4 Stunden
	13:00 – 15:00 Uhr	max. 1 Stunde
	20:00 – 22:00 Uhr	max. 0,5 Stunden
Nacht	22:00 – 07:00 Uhr	max. < 1 Stunde

Für die Nachtzeit ist zu beachten, dass das Ende 07:00 Uhr entspricht einer Nacht auf einen Sonn- oder Feiertag, werktags entspricht das Nachtende 06:00 Uhr. Die Summe aller Sonderveranstaltungen darf insgesamt 18 Kalendertage eines Jahres nicht überschreiten. Ein gleichzeitiger Betrieb auf dem Asamplatz und im Asamhof ist unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Weiter ist bei Sonderveranstaltungen, bei denen der Veranstalter nicht die Stadt Freising (sondern bspw. der Pächter der Gaststätte) ist, zu beachten, dass maximal 10 Sonderveranstaltungen pro Jahr zulässig sind, wobei die Summe aller Sonderveranstaltungen die Anzahl von 18 nicht überschreiten darf.

Die Öffnungszeiten bzw. maximalen Nutzungszeiten von Märkten war nicht festzusetzen, da diese weniger relevant sind.

Bauplanungsrecht und besonderes Städtebaurecht

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgte im Rahmen der Baugenehmigung für die Renovierung nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Dort wurde das Vorhaben als bauplanungsrechtlich zulässig eingeordnet. Da sich keine Änderungen am Gebäude ergeben, bleibt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit unberührt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschütztem Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt und ist im Quartier E 42 „Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse“ im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege verortet. Die Generalsanierung des Asamgebäudes zum kulturellen und merkantilen Zentrum wird als vorbildlich beschrieben. Es wird eine positive Auswirkung auf das Altstadtzentrum und in der Folge auch private Investitionen erwartet. Aus Sicht der Stadtsanierung wird die Nutzung des Innenhofs für Veranstaltungen begrüßt.

Das Vorhaben bedarf aufgrund seiner Lage im Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den früheren Siedlungserweiterungen)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

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.

Beteiligte Fachstellen

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zu.

Amt 32 wurde beteiligt, die entsprechende Stellungnahme ist am 31.01.2024 eingegangen. Von Seiten des Veranstaltungsbüros besteht Einvernehmen.

Beschluss-Nr. 489/48a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

TOP 7 Bauantrag E-2023-269
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Dachgeschossaus-
bau auf dem Grundstück Mittlerer Graben 59, Flst. 1208, 1209
Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau und die Modernisierung des Bestandsgebäudes Mittlerer Graben 59, Fl.Nrn. 1208, 1209 Gemarkung Freising. Überlieferter Bestand ist ein Reihenmittelhaus, das zu Beginn der 1960er-Jahre eine umfassende Fassadenänderung erfahren hat und an der Nordseite durch einen zweigeschossigen Erker ergänzt wurde. Die baulichen Maßnahmen beinhalten neben der geringfügigen Anpassung der Grundrissorganisation den Ausbau des bisherigen Kaltdaches zu Wohnräumen, die Erneuerung der Hausinstallation, die Renovierung der Raumschalen und die Instandsetzung des Dachtragwerks mit Errichtung von zwei Einzelgauben im Norddach. Die Dachflächen werden durch das Einbringen einer Zwischensparrendämmung und der Erker durch ein nachträgliches Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt. In diesem Zuge wird das Satteldach mit naturroten Biberschwanzziegeln neu eingedeckt, das Schleppdach des Erkers in Kupferblech erneuert und die bestehenden Dachflächenfenster ausgetauscht. Die Haustüre am Graben sowie die Nebeneingangstüren zum Garten werden durch hölzerne Türen ersetzt. Die Fassadenfenster bleiben im Bestand erhalten. Weiterhin wird der Gartenbereich neugestaltet und durchgrünt. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurde bereits ein großes Nebengebäude beseitigt. Der Vorgartenbereich entlang der Kammergasse wird mit einem Staketenzaun aus Holz neu gefasst und durch eine Baumpflanzung aufgewertet. Der notwendige

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Stellplatz wird als Freiflächenstellplatz nachgewiesen. Die übrigen Flächen werden entsiegelt, begrünt und bepflanzt.

Bauplanungsrecht/ Sanierungsrecht

Das Gebäude liegt im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes II Altstadt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht gegeben. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig und stimmt mit den Sanierungszielen überein.

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.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen entsprechen mit Ausnahme der Dachflächenfenster (2 Stck. im Süddach, 1 Stck. im Norddach) den Anforderungen der Gestaltungssatzung (§ 12 Abs. 1 Satz 3 Gestaltungssatzung).

Aufgrund der Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Freising wurde das Bayerische Landesamtes für Denkmalpflege im Verfahren beteiligt. Die Denkmalbehörden stimmen dem Vorhaben und der damit verbundenen Abweichung von der Gestaltungssatzung unter Auflagen zum Umgang mit den Details zu.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Dem Einbau der Dachflächenfenster wird zugestimmt, da es sich um keine neuen Dachöffnungen handelt. Es werden lediglich Bestandsfenster ersetzt, die in Größe, Art und Form beschränkt sind und auch vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung nach denkmalfachlichen Maßstäben zugelassen wurden. Die Fenster integrieren sich als deutlich untergeordnete Elemente in die Dachfläche und stören den Charakter der Dachlandschaft nicht wesentlich. Die Eindeckrahmen werden entsprechend der materiellen Anforderungen der Gestaltungssatzung in Kupfer ausgeführt.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis Kfz:

Die Benutzung der baulichen Anlage ändert sich vorliegend nicht. Für die bestehende Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen, der als Freiflächenstellplatz erbracht wird.

Beschluss-Nr. 490/48a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird gemäß § 144 Abs. 2 BauGB erteilt. Von § 12 Abs. 1 Satz 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Freising, wonach Dachflächenfenster von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sein dürfen, wird für den Einbau eines Dachflächenfensters in das Norddach und zweier Dachflächenfenster in das Süddach eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 34 Gestaltungssatzung zugelassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

TOP 8 Bauantrag E-2023-168
Nutzungsänderung eines Brautmodengeschäfts in eine Praxis für
Physiotherapie auf dem Grundstück Rindermarkt 6, 6 Flst. 270,
284 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in eine Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Rindermarkt 6, 8, Flst. 270, 284 Gemarkung Freising.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine reine Nutzungsänderung ohne weitere bauliche Maßnahmen. Die Nutzfläche der Praxis beträgt 104,86 m² und besteht aus zwei Therapieräumen und einem Trainingsbereich. Die Praxis wird mit zwei Angestellten geführt, es sind max. 3 Kunden gleichzeitig anwesend.

Bauplanungsrecht/ Sanierungsrecht

Das Gebäude liegt im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes II Altstadt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung:

Die Nutzung der Räume durch einen heilkundlichen Beruf im Sinne des § 13 BauNVO ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig und stimmt mit den Sanierungszielen überein.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis Kfz:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus Art. 47 BayBO, wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet oder geändert wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze ist aufgrund der bestehenden Ortssatzung anhand der Richtzahlliste zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) zu ermitteln. Nach Nr. 2.2 der Richtzahlliste für den Stellplatzbedarf sind für die physiotherapeutische Praxis 4 Stellplätze zu erbringen:

104,86 m² 1 Stpl./30 m², mindestens 4 Stpl. 4 Stellplätze (3,50 Stpl.)

Basierend auf der Betriebsbeschreibung der Praxis soll der tatsächlich zu erwartende Stellplatzbedarf im Sinne des § 3 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung zu Grunde gelegt werden. Dieser wird von den Antragstellen mit 3 Stellplätzen angegeben.

Aufgrund in der Vergangenheit zugelassener Vergleichsfälle in Bezug auf Betriebsart, Betriebsform und zu erwartende Frequenz wird der abweichenden Bedarfsermittlung stattgegeben.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Aus dem Altbestand sind 2,75 Stellplätze fiktiv vorhanden. Der auf dem Baugrundstück nicht zu erbringende Stellplatzmehrbedarf von 0,25 ist über Ablöse der Stellplatz- und Garagenbaupflicht zu erbringen.

Fahrradabstellplatznachweis:

Die Nutzungsänderung löst nach der Richtzählliste zur Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising (FAbS) einen Bedarf von 3,39 Abstellplätzen aus.

84,70 m² HNF 1 APL./ 25 m² 3,39 APL.

Der durch die Änderung zu erbringende Mehrbedarf an Abstellplätzen beträgt unter Berücksichtigung des Altbestandes an Fahrradabstellplätzen 2,39 Abstellplätze (Altbestand aus der bisherigen Nutzung: 1 fiktiver Abstellplatz). Dieser 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, das Grundstück ist durch die bauliche Anlage fast vollständig überbaut, begründet. Der Nachweis kann auch nicht im Gebäude erbracht werden. Zur Verfügung stehende Flächen im Erdgeschoss sind nicht vorhanden.

Beschluss-Nr. 491/48a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Für das Bauvorhaben besteht ein Bedarf von 3 Stellplätzen. Der nicht auf dem Baugrundstück zu erbringende Mehrbedarf von 0,25 Stellplätzen ist abzulösen.

Eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 5 Fahrradabstellplatzordnung (FAbS) von § 2 Abs. 3 FAbS wird für den nicht nachgewiesenen Mehrbedarf von 2,39 Fahrradabstellplätzen zugelassen.

TOP 9 Bauantrag E-2023-240
Nutzungsänderung eines Kiosks zu einem Schnellimbiss mit
einer Betriebswohnung auf dem Grundstück Veitsmüllerweg 3,
Flst. 1055 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung eines ehemaligen Kiosks im Veitsmüllerweg 3 zu einem Schnellimbiss mit einer Betriebswohnung (Fl.Nr. 1055).

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes zweigeschossiges Gebäude, das als Einzelbaudenkmal eingestuft ist mit den Außenabmessungen von ca. 11.25m x 7.00m. Mit Baubescheid vom 30.08.1985 wurde der Einbau eines neuen Kiosks genehmigt, dieser wird derzeit nicht mehr betrieben und steht leer. Im Erdgeschoss soll ein Schnellimbiss mit WC und Küche eröffnet werden und das Obergeschoss soll als dazugehörige Betriebswohnung dienen. Gemäß Betriebsbeschreibung gibt es in dem Schnellimbiss 2-3 Beschäftigte, die Öffnungszeiten sind Montag bis Samstag von 11:00-14:30 Uhr und 17:00-22:00 Uhr und am Sonntag von 12:00 -14:30 Uhr und 17:00-22:00 Uhr. Das Essen kann mitgenommen oder vor Ort innerhalb des Gastraumes verzehrt werden,

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

eine Freischankfläche außerhalb des Gebäudes ist nicht beantragt. Ein Lieferdienst wird ausgeschlossen, da kein real vorhandener Stellplatz vorhanden ist. 1-mal pro Woche wird für die Zeitdauer von 30-60min mit einem Kleintransporter Ware angeliefert. Die Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt, die Stellungnahme ist vor kurzem eingegangen und es wird unter Einhaltung von Auflagen zugestimmt.

Baulich sind folgende Maßnahmen im Einzelnen betroffen:

- Der Außenputz bleibt im Bestand erhalten, lediglich ggf. Ausbesserungen von Schadstellen im Sockelbereich
- Austausch der bestehenden Fenster- und Türelemente an der Nordfassade im Erdgeschoss
- Die Schaukästen und Tabakautomaten werden rückgebaut
- Das Dach, der Dachstuhl, die Kamine und Dachrinnen bleiben erhalten, lediglich energetische Sanierung (Zwischensparrendämmung) und Umfunktionierung der Kamine (Abluft Küche bzw. Heizung)
- Grundrissoptimierungen
- Sanierung und Erneuerung von Bad und Küche
- neue Bodenbeläge und Neuverputzen der Decken

Bauplanungsrecht / Sanierungsrecht

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 36 – Johannisplatz Südbereich. Die Beurteilung des Bauantrags erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Gemäß dem Bebauungsplan wird das Bauland ostwärts des Veitsmüllerwegs als Mischgebiet und westlich des Veitsmüllerwegs als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Art der Nutzung speziell für das

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

antragsgegenständliche Gebäude werden im B-Plan keine Festsetzungen getroffen.

Eine öffentliche Nutzung an der Stelle ist aus Sicht der Stadtsanierung wünschenswert.

Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen und ist geeignet, den neu gestalteten Vorplatz zum Lindenkelleraufgang zu beleben.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für die beantragte Nutzungsänderung wird erteilt. Das Vorhaben ist zusammengefasst bauplanungsrechtlich zulässig.

Bauordnungsrecht

PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 3,25 Stellplätzen aus. Auf dem Grundstück ist faktisch kein Stellplatz nachweisbar, jedoch sind fiktiv auf Grund der ursprünglichen Nutzung 2,15 Stellplätze vorhanden.

Es ergibt sich somit ein Stellplatzmehrbedarf von 1,1 Stellplätzen.

Die 1,1 Stellplätze können weder auf dem Grundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden, somit werden 1,1 Stellplätze zur Ablösung beantragt.

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

Der Stellplatzablöse kann stattgegeben werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Denkmalschutz

Bau-und Kunstdenkmalpflege:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, das wie folgt in der Denkmalliste erfasst ist: „Wohnhaus, kleiner zweigeschossiger Eckbau mit Satteldach, 18./19. Jh. (D-1-78-124-228)“. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde in dem Verfahren beteiligt. Für den Rückbau neuzeitlicher Objekte (Möbel, Regale Kioskbetrieb, etc.) und für Bauteilöffnungen/Untersuchungen wurde für das Objekt bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt. Die resultierende Befunddokumentation als Grundlage für die weiterführende denkmalschutzrechtliche Beurteilung wurde im Oktober 2023 durchgeführt. Seitens des BLfD besteht aus denkmalfachlicher Sicht mit dem Vorhaben unter Einhaltung von Auflagen Einverständnis.

Beschluss-Nr. 492/48a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Stellplatzablöse von 1,1 Stellplätzen wird zugestimmt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

- TOP 10 Bauantrag E-2023-254**
Umbau eines Gaststättengebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 WE – nach Tektur: Grundriss- und Nutzungsänderung im EG und 1. OG von Wohnen (5 WE) in Büro (1 NE) und Wohnen (2WE) auf dem Grundstück Luckengasse 9, Flst. 657 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung nach Tektur für eine Nutzungsänderung sowie eine dazugehörige Grundrissanpassung im EG und OG des Einzelbaudenkmals in der Luckengasse 9 (Fl.Nr. 657). Mit Baubescheid vom 09.01.2018 wurde der Umbau eines ehemaligen Gaststättengebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten auf dem antragsgegenständlichen Grundstück genehmigt. Im jetzt vorliegenden Tekturantrag soll im Erd- und Obergeschoss eine Büroeinheit über 2 Geschosse mit ca. 247m² geschaffen werden. Dafür sind bauliche Anpassungen erforderlich und von den geplanten 8 Wohneinheiten sollen 3 für das Büro entfallen. Das 1. OG sowie das Dachgeschoss bleiben wie ursprünglich genehmigt erhalten, sie sind nicht Bestandteil des Tekturantrags. Auf Grund der architektonischen Anpassung des Erdgeschosses wird ein Freibereich für einen PKW Abstellplatz geschaffen.

Bauplanungsrecht/Sanierungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Grundstücksbereich als besondere Wohnbaufläche ausgewiesen. Die planungsrechtliche

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des historisch bedeutenden Baudenkmals wird von Seiten der Stadtsanierung begrüßt, auch die vorgesehene Nutzungsmischung von Wohn- und Büronutzung wird befürwortet und entspricht den Sanierungszielen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann erteilt werden.

Bauordnungsrecht

PKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löste nach der Richtzählliste der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising damals einen Bedarf von 8 Stellplätzen für die 8 Wohnungen aus. Nach jetziger Planung ist für die 5 Wohnungen und der Büroeinheit mit ca. 247m² ein Stellplatzbedarf von 11,18 Stellplätzen erforderlich.

Auf dem Grundstück ist faktisch durch Grundrissanpassungen im EG 1 Stellplatz vorhanden und gemäß dem Baubescheid vom 09.01.2018 sind fiktiv auf Grund der ursprünglichen Nutzung 9,79 Stellplätze vorhanden, was insgesamt 10,79 anrechenbare vorhandene Stellplätze entspricht. Somit ergibt sich ein Stellplatzmehrbedarf von 0,39 Stellplätzen.

Die 0,39 Stellplätze können weder auf dem Grundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden, somit werden 0,39 Stellplätze zur Ablösung beantragt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Parkplatzsituation im Bereich des Bauvorhabens sich im Falle einer Genehmigung und Stellplatzabläse nicht maßgeblich verschlechtern/ändern wird.

Der Stellplatzabläse kann stattgegeben werden.

Beschluss-Nr. 493/48a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Tekturantrag wird zugestimmt und damit die Stellplatzabläse von 0,39 Stellplatz zugelassen.

TOP 11 Vorbescheidsantrag V-2023-190
Neuerrichtung und Ausbau des Dachgeschosses auf dem
Grundstück Gen.-von-Nagel-Straße 22, Flst. 592
Gemarkung Freising
Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Zu entscheiden ist über einen Antrag auf Vorbescheid zur Klärung folgender Fragen:

Werden die für die dargestellte Erhöhung der Wandhöhe des Hauptdaches erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächen erteilt?

1. Werden für die geplanten drei neuen Gauben Abweichungen von den Abstandsflächen erteilt?
2. Sind die dargestellten drei neuen Gauben hinsichtlich der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung zulässig?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

3. Wird eine sanierungsrechtliche Erlaubnis für die dargestellten Maßnahmen erteilt?
4. Kann eine Stellplatzablöse von 1 Stellplatz in Aussicht gestellt werden?

Vorhaben:

Geplant ist der Abbruch und die Neuerrichtung des Dachgeschosses am o. g. Gebäude, wobei die Kniestockhöhe um 0,74 m erhöht, die Dachneigung jedoch gegenüber dem Bestand unverändert bleiben soll. Alle Wand- und Firshöhen vergrößern sich somit gleichmäßig um 0,74 m. Auf dem Westdach sollen drei neue Einzelgauben mit Schleppdach in einer Breite von 1,20 m errichtet werden. Die bestehende Walmdachgaube auf dem Süddach soll in Ihrer Höhe den neuen Gauben angepasst werden. Eine konkrete Nutzung des neuen Dachgeschosses ist in den Planunterlagen nicht angegeben.

Rechtliche Beurteilung:

Zu Fragen 1 und 2:

Typisch für die städtebauliche Situation im gegenständlichen Bereich sind die teilweise mehrfach, zumindest aber straßenseitig grenzständig stehenden Gebäude. In einer solchen einheitlich von den Abstandsflächenvorschriften abweichenden innerstädtischen Bebauung gibt es keine Abstandsflächen. Die abgefragten Abweichungen sind demnach nicht erforderlich.

Zu Frage 3:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Freising ist innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Domberg und Altstadt Freising“

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

rechtsverbindlich anzuwenden. Nach § 11 Nr. 6 der Satzung sind Gauben wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster auszuführen. Die Breite der drei im Vorbescheid dargestellten, neu geplanten Gauben entspricht der Breite der darunterliegenden Fenster. Die Gauben sind demnach nicht zulässig und schmaler auszuführen. Die Materialität und Detailplanungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf der Südseite befindet sich eine Bestandswalmgaube mit vier Fenstern, die im Zuge der Neuerrichtung des Daches in der Höhe angehoben werden soll. Diese Veränderung ist im eingereichten Vorbescheidsantrag nicht explizit abgefragt, ist aber aus den Planunterlagen ersichtlich. Die Gaube entspricht nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung, steht jedoch unter Bestandsschutz. Sobald Änderungen vorgenommen werden, sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung einzuhalten. Die geplante Erhöhung der Gaube ist somit unzulässig.

Beide Punkte wurden bereits mit dem beauftragten Architekten besprochen. Nach Rücksprache mit der Antragstellerin besteht die Bereitschaft, sowohl auf dem West- als auch auf dem Süddach Einzelgauben aufzubringen, die der Gestaltungssatzung entsprechen.

Zu Frage 4:

Die General-von-Nagel-Straße 22 ist ein ortsbildprägendes und erhaltenswertes Gebäude und bildet eine besondere Raumkante am historischen Stadteingang. Das Gebäude wurde 1855/56 nach Abbruch des Landshuter Tors errichtet und nach 1950 unter anderem durch den Dachausbau mit Gaube überformt. Der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege formuliert

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

das Ziel frühere Überformungen bzw. Gestaltungsmängel zurückzunehmen.
Ziel der Sanierung ist es den historischen Stadteingang aufzuwerten.

Seitens der Stadtsanierung wird empfohlen, die Bestandswalmgaube rückzubauen.

Weitere Ziele der Sanierung sind die Förderung zentrumnahen Wohnens sowie die Verbesserung, Erhalt und Schutz der Baustruktur, der historischen Bausubstanz und äußeren Gestalt der historisch und städtebaulich wichtigen Gebäude.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses kann unter Berücksichtigung der Vorgaben der Gestaltungssatzung erteilt werden.

Frage 5:

Den eingereichten Unterlagen kann entnommen werden, dass momentan noch fraglich ist, ob im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit im Gebäude entsteht. In letzterem Fall wäre nach Ziffer 1.3 der Anlage 1 zur Satzung der Stadt Freising über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich, der nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in der Nähe nachgewiesen werden kann.

Ziel des Sanierungsrechts ist es, den motorisierten Individualverkehr innerhalb der Altstadt auf das notwendige Maß zu reduzieren und im Sinne der Klimaanpassung die Versiegelung in der Altstadt zu minimieren.

Sanierungsrechtlich wird die Ablöse eines Stellplatzes daher begrüßt.

Auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann einer Stellplatzablöse bei der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

vorliegenden Innenstadtlage zugestimmt werden. Bewohner einer möglichen zusätzlichen Wohnung sind nicht zwingend auf ein Kfz angewiesen, da alle täglichen Besorgungen auch zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV erledigt werden können. Ein spürbares Stellplatzdefizit ist nicht zu erwarten.

Hinweis:

Der Vorbescheidsantrag beinhaltet keine Frage(n) über die Zulässigkeit der Dachstuhlerneuerung aus denkmalfachlicher Sicht. Das Gebäude General-von-Nagel-Straße 22 ist zwar kein Einzelbaudenkmal, aber Teil des Ensembles „Domberg und Altstadt Freising“ und unterliegt damit in seiner Erscheinung und äußeren Hülle dem Denkmalschutz.

Die Zulässigkeit des Vorhabens aus denkmalfachlicher Sicht muss auf der Grundlage von umfänglichen Voruntersuchungen geprüft werden.

Beschluss-Nr. 494/48a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die gestellten Vorbescheidsfragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften (Art. 6 BayBO i. V. mit der Satzung der Stadt Freising über abweichende Maße der Abstandsflächen) ist nicht erforderlich.

Frage 2:

Eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften (Art. 6 BayBO i. V. mit der Satzung der Stadt Freising über abweichende Maße der Abstandsflächen) ist nicht erforderlich.

Frage 3:

Die dargestellten drei neuen Gauben sind hinsichtlich der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Frage 4:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für das Gesamtvorhaben wird unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben der Gestaltungssatzung eingehalten werden erteilt.

Frage 5:

Der Ablöse von 1 Stellplatz wird zugestimmt.

Hinweis:

Nicht Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens ist die Prüfung des Vorhabens aus denkmalfachlicher Sicht.

TOP 12 Vorbescheidsantrag V-2023-218
Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus
mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grund-
stück Am Anger 1, Flst. 2/4 Gemarkung Attaching
Anwesend: 14

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird ein Vorbescheid für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück in Attaching, Am Anger 1, Flst. 2/4 Gemarkung Attaching.

Folgende Fragen sollen im Vorbescheid geklärt werden:

1. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Haus 1

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

- 1.1. Ist für das geplante Gebäude, Haus 1 gemäß beigefügtem Plan, eine Nutzung zu Wohnzwecken bauplanungsrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung zulässig?
- 1.2. Ist das geplante Gebäude, Haus 1 gemäß beigefügtem Plan, mit der Grundfläche von 12,99 m x 23,99 m, einer Wandhöhe von 5,87 m, einer Firsthöhe von 10,77 m bauplanungsrechtlich nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig?
- 1.3. Ist das geplante Gebäude, Haus 1 gemäß beigefügtem Plan, in der geplanten Lage nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zulässig?
- 1.4. Ist das geplante Gebäude, Haus 1 gemäß beigefügtem Plan, bauplanungsrechtlich nach der Bauweise zulässig?
- 1.5. Ist das geplante Gebäude, Haus 1 gemäß beigefügtem Plan, bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Haus 2
 - 2.1. Ist für das geplante Gebäude, Haus 2 gemäß beigefügtem Plan, eine Nutzung zu Wohnzwecken bauplanungsrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung zulässig?
 - 2.2. Ist das geplante Gebäude, Haus 2 gemäß beigefügtem Plan, mit der Grundfläche von 12,99 m x 22,49 m, einer Wandhöhe von 5,87 m, einer Firsthöhe von 10,77 m bauplanungsrechtlich nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig?
 - 2.3. Ist das geplante Gebäude, Haus 2 gemäß beigefügtem Plan, in der geplanten Lage nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zulässig?
 - 2.4. Ist das geplante Gebäude, Haus 2 gemäß beigefügtem Plan, bauplanungsrechtlich nach der Bauweise zulässig?

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

- 2.5. Ist das geplante Gebäude, Haus 2 gemäß beigefügtem Plan, bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Haus 3
- 3.1. Ist für das geplante Gebäude, Haus 3 gemäß beigefügtem Plan, eine Nutzung zu Wohnzwecken bauplanungsrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung zulässig?
- 3.2. Ist das geplante Gebäude, Haus 3 gemäß beigefügtem Plan, mit der Grundfläche von 10,36 m x 13,89 m, einer Wandhöhe von 5,87 m, einer Firsthöhe von 9,78 m bauplanungsrechtlich nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig?
- 3.3. Ist das geplante Gebäude, Haus 3 gemäß beigefügtem Plan, in der geplanten Lage nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zulässig?
- 3.4. Ist das geplante Gebäude, Haus 3 gemäß beigefügtem Plan, bauplanungsrechtlich nach der Bauweise zulässig?
- 3.5. Ist das geplante Gebäude, Haus 3 gemäß beigefügtem Plan, bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Häusern 1-3
Sind die Häuser 1-3 insgesamt, das heißt bei einer gleichzeitigen Errichtung auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich zulässig?

Planung

Das Vorhabensgrundstück ist derzeit mit einer Schreinerwerkstatt, die in den 1970er und 1980er Jahren umgebaut und erweitert wurde, und Wohnung bebaut. 1994 wurde zwischen dem Lager und der Werkstätte eine Überdachung zum Lagern der Fenster- und Türelemente errichtet. 2004 wurde

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

die Errichtung einer Autovermietung mit 3 PKW und 2 Kleinlastern in ehemaligen Büroräumen baurechtlich genehmigt.

Der Vorbescheid sieht den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Doppelhauses mit insgesamt 22 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen sowie 6 oberirdischen Stellplätzen vor. Der Gebäudebestand soll abgebrochen werden. Alle Gebäude entwickeln sich zweigeschossig + Dachgeschoss mit Satteldach.

Die beiden Mehrfamilienhäuser (Haus 1 und 2) situieren sich im südlichen Grundstücksbereich traufständig zur Straße Am Anger. Die Wandhöhe WH beträgt 5,87 m, die Firsthöhe FH 10,77 m. Das Doppelhaus (Haus 3) ist in dritter Reihe im rückwärtigen Grundstücksbereich giebelständig zur Straße Am Anger vorgesehen. Die Wandhöhe beträgt hier ebenfalls 5,87 m, die Firsthöhe 9,78 m. Die Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Wohneinheiten messen 23,99 m x 12,99 m bzw. 22,49 m x 12,99, die Grundfläche beträgt bei Haus 1 311,63 m², bei Haus 2 292,15 m². Das Doppelhaus weist eine Grundfläche von 10,36 m x 13,89 m, somit 143,90 m² auf.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze wird das Grundstück durch eine Tiefgarage unterbaut, die an der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen wird.

Bauplanungsrecht

Für das gegenständliche Flurstück und umliegende Grundstücke wurde am 19.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Attaching Ortsmitte“ beschlossen. Der Bebauungsplan befindet sich noch in der Aufstellung. Die Veränderungssperre ist vor Einreichung des Vorbescheidsantrages ausgelaufen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

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

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

Für die Bestimmung der näheren Umgebung ist der Bereich heranzuziehen, innerhalb dessen sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und der seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder jedenfalls beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann. Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart.

Die maßgebliche Umgebung, die sich auf das Vorhabensgrundstück hinsichtlich der Art der Nutzung auswirkt, umfasst demnach im Süden die Bebauung beidseitig der Dorfstraße ab der Schulstraße bis Dorfstraße 10/10a sowie Raiffeisenstraße 3/5 und die Bebauung beidseitig der Straße Am Anger.

Die sich weiter anschließende Bebauung ist aufgrund der räumlichen Entfernung nicht mehr zur näheren Umgebung des Baugrundstücks zu zählen.

Es finden sich neben der vorherrschenden Wohnnutzung, ein Laden der Nahversorgung, Bankfiliale (Geldautomat), Sanitär- und Heizungsbetriebe, ein Tonstudio, ein Reinigungsdienst für Tankanlagen, Kindergarten und Kirche sowie eine Staudengärtnerei und Wirtschaftsstellen landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-)Betriebe. Des Weiteren sind noch eine genehmigte Gaststätte sowie Squash-Hallen vorhanden, die leer stehen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht somit keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung, insbesondere keinem faktischem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, da hier weder allgemein noch ausnahmsweise Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind. Vielmehr liegt eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen sowie Landwirtschaft vor. Die Art der Nutzung beurteilt sich somit nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB, sondern nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist die beantragte Wohnnutzung aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung zulässig, da sie den Rahmen der maßgeblichen Umgebung einhält.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die prägende Umgebung enger zu fassen. Diese ist hier im Westen durch die Dorfstraße, im Süden durch die Straße Am Anger einschließlich ihrer südlichen Bebauung und im Norden durch die den Stich der Dorfstraße begrenzt. Die landwirtschaftliche Halle auf Flst. 10/1 ist aufgrund ihrer funktionalen Größe und Nutzung als Fremdkörper zu werten, die den Charakter ihrer Umgebung nicht beeinflussen kann.

Die überwiegend zweigeschossigen Baukörper mit Satteldach entlang der Dorfstraße 15 - 21 bzw. Am Anger weisen Maße von ca. 17 m x 10 m, 12 m x 13 m, 8 m x 21 m + 11 m x 11 m, 10 m x 13 m, 9 m x 13 m und 14 x 12 m auf. Die geplanten Wand- und Firsthöhen entsprechen dem Rahmen der Umgebung. Auch hinsichtlich der absoluten Grundfläche gibt es entsprechende Referenzobjekte. Bei der Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung im Innenbereich ist jedoch auf die nach außen wirkenden Größen wie Grundfläche und Höhe der baulichen Anlage in ihrer Gesamterscheinung, also der Kubatur abzustellen. Dabei verbietet sich, dass sich das Vorhaben zur Rahmenfestlegung an mehreren Gebäuden gleichzeitig orientiert, welche bezüglich eines dieser absoluten Faktoren einen Maximalwert darstellen und diese Einzelwerte dann kombiniert werden. Ein Vorhaben kann sich also nicht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

gleichzeitig an der größtmöglichen Grundfläche, der höchsten Wandhöhe und/oder Firsthöhe von jeweils verschiedenen Gebäuden orientieren (st. Rspr. der Kammer, z. B. VG München, U. v. 12.12.2011 - M 8 K 11.1141 - juris Rn. 41). Gemessen an diesem Maßstab fügt sich das gegenständliche Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein.

Das geplante Haus 1 mit einer Abmessung von 12,99 m x 23,99 m und einem umbauten Raum von ca. 2593 m³ übertrifft die Bebauung Dorfstraße 19, 19a, die sich mit ca. 2422 m³ als größtes Referenzobjekt darstellt deutlich. Zudem überschreitet das auf dem Grundstück geplante Bauvolumen insgesamt das in der Umgebung vorhandene deutlich, was sich in der Baumassenzahl von 2,50 im Vergleich zu 2,33 bei Dorfstraße 19, 19 a widerspiegelt.

Weiter ergibt sich durch das Vorhaben ein Missverhältnis der überbauten Fläche im Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Die Flurstücke der näheren Umgebung charakterisieren sich durch von den Straßen zurückversetzte Baukörper mit großen umlaufenden Freiflächen, woraus sich eine kleinteilige dörfliche Bebauungsstruktur ergibt. Die durch das Vorhaben überbaute Grundfläche fügt sich in diese Struktur nicht ein. Das Grundstück wird dominiert von großen Baukörpern, deren Erschließung und den erforderlichen Stellplätzen. Anstelle der charakteristischen Gärten, setzt sich der Freibereich des Vorhabens aus kleinteiligen Restflächen zusammen.

Das Grundstück wird zudem zum Großteil von der Tiefgarage überbaut. Die höhere Versiegelung ließe sich auch in der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ablesen. Eine konkrete Berechnung wurde trotz Aufforderung nicht vorgelegt. In den Blick zu nehmen ist hier auch, dass notwendige Nebenanlagen wie Fahrrad- und Müllhäuschen etc. bei der Planung derzeit noch gar nicht berücksichtigt sind.

Die geplanten Baukörper sind somit in ihrer Gesamtheit nach dem Maß der baulichen Nutzung unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

Die beabsichtigte Gesamtverdichtung des Grundstücks begründet insbesondere hinsichtlich der massiven baulichen Verdichtung und Wohndichte städtebauliche Spannungen, die durch ihre negative Vorbildwirkung geeignet sind, eine unerwünschte Gebietsentwicklung einzuleiten. So würde die geplante Bebauung und weitere ggfs. gleichgelagerte Fälle den städtebaulichen Zielen hinsichtlich des Angebots qualitativ hochwertiger Freiflächen und Erhalt der Struktur sowie Maßstäblichkeit widersprechen.

Hinsichtlich der offenen Bauweise fügen sich die geplanten Baukörper Haus 1 – 3 in die nähere Umgebung ein.

Beschluss-Nr. 495/48a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Beschluss

Die mit dem Vorbescheid gestellten Fragen werden wie nachfolgt beantwortet:

1. Die Nutzung zu Wohnzwecken der gegenständlichen Häuser 1-3 ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Die gegenständlichen Häuser 1-3 sind hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Die gegenständlichen Häuser 1-3 sind hinsichtlich der Bauweise bauplanungsrechtlich zulässig.
4. Die gegenständlichen Häuser 1-3 sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig. Eine getrennte Betrachtung für jeden einzelnen Baukörper ist aufgrund des in der Beurteilung zu berücksichtigenden Verhältnisses bebaute Fläche zur umgebenden Freifläche nicht möglich.
5. Die gegenständlichen Häuser 1-3 sind somit insgesamt, das heißt bei einer gleichzeitigen Errichtung auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich unzulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (48.) vom 07. Februar 2024

TOP 13 Berichte und Anfragen
Anwesend: 14

Es liegen keine Berichte vor.