

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Tagesordnung

1. Fortschreibung Regionalplan
Thema: Windkraft
- Beschluss
2. Bauantrag E-2023-320
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE auf dem Grundstück
Münchner Straße, Flst. 1833/3 Gemarkung Freising
3. Bauantrag S-2024-79
Generalsanierung Asamgebäude - nach Tektur: Nutzungsänderung von
Einzelhandelsflächen zu Einzelhandelsflächen mit Teilgastronomie auf
dem Grundstück Marienplatz 7, Flst. 3 Gemarkung Freising
4. Bauantrag E-2024-15
Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Garage u. Neubau eines
Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Carport auf dem Grundstück
Thalhauser Fußweg 2, Flst. 1051 Gemarkung Freising
5. Bauantrag S-2024-29
Nutzungsänderung eines Studentenwohnheims zu einem Gebäude zur
Unterbringung von 250 Asylbewerbern begrenzt auf 3 Jahre und
Errichtung von 4 Fluchtaußentreppen auf dem Grundstück Giggenhauser
Straße 25a, 25b, 25c, Flst. 728/2 Gemarkung Vötting
6. Bauantrag E-2023-253
Sanierung und Umbau mit Fassadenänderung Haus 26 Anbau des
"Birnkammer-Areals" auf dem Grundstück Untere Hauptstraße 26-28,
Flst. 681 Gemarkung Freising
7. Berichte und Anfragen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

TOP 1 Teilfortschreibung Regionalplan München – Vorabentwurf
Steuerungskonzept Windenergie

- **Vorabbeteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung**
- **Stellungnahme der Stadt Freising**
- **Beschluss**

Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Das Wind-an-Land-Gesetz verpflichtet die Länder zur Ausweisung von Flächen für die Windenergienutzung an Land und gibt dafür Flächenziele, sogenannte Flächenbeitragswerte vor, die zu bestimmten Stichtagen – Ende 2027 und Ende 2032 – zu erreichen sind, vgl. § 3 Abs. 1 Windflächenbedarfsgesetz. Für den Freistaat Bayern sind dies bis zum 31.12.2027 insgesamt 1,1 % und bis zum 31.12.2032 insgesamt 1,8 % der Landesfläche.

Der bayerische Ministerrat hat in seinem Beschluss vom 28. Juni 2022 festgelegt, dass die Regionalen Planungsverbände (RPV) mit der Aufgabe der Ausweisung eines prozentualen Anteils der Landesfläche für Windenergie an Land betraut (regionale Teilflächenziele) werden. Die Umsetzung des Ministerratsbeschlusses und damit die Aufgabenzuweisung an die RPV erfolgte im Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Inkrafttretensdatum: 1. Juni 2023). Dabei wurden in einem ersten Schritt für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31. Dezember 2027 festgelegt.

Angesichts des im WindBG festgelegten weiteren Flächenbeitragswertes bis zum 31. Dezember 2032 von bayernweit 1,8 % der Landesfläche, wird eine bereits über den Flächenbeitragswert von 1,1 % deutlich hinausgehende

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Festlegung von Vorranggebieten (VRG) empfohlen, um mehrfache aufwändige Planungsprozesse und Abstimmungen in kurzem Abstand zu vermeiden.

Die Teilfortschreibung des Regionalplans zum Thema Windenergie setzt die Flächenvorgaben im Regionalplan fest. Die Vorabbeteiligung dient dabei dazu den Entwurf des Steuerungskonzeptes weiter zu konkretisieren.

Es ist geplant, das Fortschreibungsverfahren bis Ende 2025 abzuschließen.

Der Vorabentwurf mit der Lage der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sowie die Detailkarte B-1 mit der Lage der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in dem Planquadrat F2, welches das Stadtgebiet der Stadt Freising beinhaltet, liegen bei. Die restlichen Unterlagen können auf der Internetseite des Regionalen Planungsverbands unter www.region-muenchen.com/windenergie eingesehen werden.

Die Stadt Freising erhält bis zum 31. Mai 2024 die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der Regionalplan ist ein Instrument der Raumordnung und -entwicklung auf regionaler Ebene, das heißt er steht zwischen der Raumordnung des Freistaats Bayern und der kommunalen Bauleitplanung. Er enthält verbindliche Ziele und abzuwägende Grundsätze z.B. in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschatzabbau, Grünzüge, Trenngrün, oder Hauptsiedlungsbereiche.

Die Ziele des Regionalplans (zu denen auch die Vorranggebiete gehören) sind verbindliche Vorgaben für die kommunale und öffentliche Planung. Die Grundsätze (auch Vorbehaltsgebiete) müssen abgewogen werden. Der Regionalplan achtet die kommunale Planungshoheit und setzt einen Rahmen für die kommunale Planung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen kann im Regionalplan durch folgende Instrumente gesteuert werden:

- **Vorranggebiete** Windenergie: Ausschlusswirkung für andere raumbedeutsame Nutzungen, soweit diese mit der Windenergienutzung nicht vereinbar sind.
- **Vorbehaltsgebiete** Windenergie: Hier ist bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen der Windenergienutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.
- **Ausschlussgebiete** für raumbedeutsame Windenergieanlagen

Im Vorabentwurf Steuerungskonzept Windenergie wurden in einem ersten Schritt Suchräume definiert, die positive Rahmenbedingungen aufweisen, sprich Faktoren, die eine Windenergienutzung begünstigen.

Dies geschah unter Berücksichtigung von rechtlichen und faktischen Ausschlussgebieten und Gebieten für die die Realisierungschancen aus rechtlichen und faktischen Gründen als äußerst gering angesehen werden. Berücksichtigt wurde dabei ein Kriterienkatalog mit den Kategorien Forst, Wasser, Denkmalschutz, Natur- und Landschaft, Linieninfrastruktur, Ziviler Luftverkehr und Siedlungswesen. Nach Abzug aller Flächen gemäß Kriterienkatalog, die sich von vornherein nicht für die Festlegung von Vorranggebieten für Windenergie eignen und auch der Flächen die ein unzureichendes Windpotenzial aufweisen, wurden die verbliebenen Flächen in einer Suchraumkulisse zusammengefasst, die einem Flächenanteil von rund 7,4 % der Regionsfläche entspricht. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass weiterhin noch zahlreiche Flächen mit hohem Raumwiderstand gegenüber der Umsetzungsfähigkeit von Windenergieprojekten enthalten sind, z. B. wegen Belangen von militärischem und zivilem Luftverkehr, Artenschutz und Wasserwirtschaft. Unter Berücksichtigung dieser Belange wurden die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

restlichen Flächen als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete in einem Regionalen Konzept dargestellt, welches noch 12.408 ha. (ca. 2,26 % der Regionsfläche) enthält.

Stellungnahme:

Der Teilfortschreibung des Regionalplans zum Vorabentwurf des Steuerungskonzepts Windenergie wird seitens der Stadt Freising zugestimmt.

Begründung:

Im Stadtgebiet der Stadt Freising oder innerhalb der benachbarten Gemeinden, an das Stadtgebiet angrenzend, wurde dabei keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für Windenergie ausgewiesen. Eine Betroffenheit der Stadt Freising durch die Festlegung dieser Gebiete kann somit sicher ausgeschlossen werden. Die Stadt Freising hat jedoch grundsätzlich die Möglichkeit selbst Flächen für Windkraftanlagen auszuweisen. Die Festlegung der Vorrang- oder Vorbehaltsflächen im Regionalplan führt nicht zu einem Ausschluss von Windenergieanlagen außerhalb dieser Flächen. Seitens der Stadt Freising werden daher keine Einwände vorgebracht.

Beschluss-Nr. 518/52a

Anwesend: 14 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Vom Sachbericht wird Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Sachberichtes eine Stellungnahme zu erarbeiten und fristgerecht beim Regionalen Planungsverband vorzulegen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

TOP 2 Bauantrag E-2023-320
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE auf dem Grund-
stück Münchner Straße, Flst. 1833/3 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und 15 oberirdischen Stellplätzen im neuen Quartier östlich der Münchner Straße, Flst. 1833/3, Gemarkung Freising. Das Antragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Seilerbrücklwiesen“.

Planung

Das geplante Gebäude erscheint als Punkthaus mit insgesamt 5 Geschossen, die sich auf einer quadratischen Grundfläche vertikal entwickeln, um so den Eingang zum neuen Baugebiet „Seilerbrücklwiesen“ zu markieren. Die beiden oberen Geschosse werden als Staffelgeschosse mit reduzierter Grundfläche ausgebildet.

Die Ausdehnung beträgt 17,00 m x 17,00 m in den unteren drei Geschossen und 12,25 m x 12,25 m in den beiden oberen Geschossen. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 297,70 m² unter Berücksichtigung der anzurechnenden Terrassen. Durch die Staffelung der Geschosse werden Außenwohnbereiche teils als Dachterrasse und teils als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet. Den obersten Abschluss bildet ein Flachdach mit PV-Anlage.

Insgesamt werden 10 Wohneinheiten realisiert. Die Geschossfläche beträgt 1.120,40 m², die Wohnfläche 858,12 m². Die Erschließung (Zugang) des

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Gebäudes erfolgt von Westen aus, wo sich angegliedert eine Stellplatzanlage zum Nachweis der notwendigen 15 Stellplätze befindet. Nördlich vom Hauptgebäude ist eine Nebenanlage zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll vorgesehen. Die Nebenanlage erhält ein Flachdach mit extensiver Begrünung. Die Freiflächen werden neben der Stellplatzanlage charakterisiert durch Versickerungsflächen (Mulden), eine private Kinderspielfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie private Freiflächen. Die 15 notwendigen KFZ-Stellplätze werden alle oberirdisch nachgewiesen, wobei 3 als Besucherstellplätze zu kennzeichnen sind. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

Die Kennwerte des Maßes der baulichen Nutzung stellen sich wie folgt dar:

- Grundstücksgröße
 (Fl.Nr. 1833/3): 1.351,42 m²

- Grundflächen nach § 19 BauNVO

Grundfläche (GR I) nach § 19 Abs. 2 BauNVO	297,70 m ²
Grundfläche (GR II) nach § 19 Abs. 4 BauNVO	422,12 m ²
Summe Grundfläche (GR I, GR II)	719,82 m ²

- GRZ (I) 0,22
- GRZ (I + II) 0,533

- Geschossfläche nach § 20 BauNVO

EG	289,00 m ²
OG 1	265,64 m ²
OG 2	265,64 m ²
OG 3	150,06 m ²
OG 4	150,06 m ²

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Summe der Geschossfläche		1.120,40 m ²
GFZ		0,829
- Wandhöhe:		
3-geschossiger Bereich	10,10 m ab OK RFB 446,90 m ü. NN	(9,00 m + 1,10 m zul. Erhöhung bei
		Dachterrassen)
5-geschossiger Bereich	15,50 m ab OK RFB 446,90 m ü. NN	

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 „Seilerbrücklwiesen“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 30 BauGB.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der äußeren Übergangsfläche des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Die hier zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 512 m ü. NN.

Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Quartier wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem sich ruhige Nachbarschaften entwickeln sollen mit attraktiven Freiräumen für Spiel und Kommunikation. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, die erhöhten Fremdverkehr im Quartier verursachen und die verkehrsberuhigten Bereiche zusätzlich belasten, sind deshalb nicht zulässig. Die geplante Wohnnutzung ist allgemein zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Das Wohngebiet ist in drei Bereiche (nördlicher, westlicher und östlicher Bereich) gegliedert, wobei sich das beantragte Vorhaben im nordwestlich gelegenen Bereich des WA 1 befindet.

Um den Flächenbedarf an erforderlichen Stellplätzen gewährleisten zu können, werden für die Geschosswohnungsbauten eine maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Im Bereich des WA 1 ist die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf 11 begrenzt, beantragt sind 10 Wohneinheiten. Die Festsetzung ist eingehalten.

Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche

Für das WA 1 sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse (zwingend): V und III;
- Max. Wandhöhen: bei 5 VG 15,50 m, bei 3 VG 9 m, für Gebäudeteile mit Dachterrasse ist eine Erhöhung der Wandhöhe um 1,10 m zulässig;
- Grundfläche (absolut): GR 289 m²;
- Geschossfläche (absolut): GF 1155 m²;
- offene Bauweise;
- Baulinien für die Hauptnutzung an allen vier Gebäudeseiten;
- Umgrenzungen für die Flächen für Stellplätze;
- Umgrenzungen für die Flächen für Nebenanlagen (Müll, Fahrräder, Gartengeräte);

Außerdem festgesetzt sind:

- Dachform: Flachdach (FD) mit einer maximalen Neigung von 5°, die Dachränder müssen auf allen Gebäudeseiten horizontal in Erscheinung treten;

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

- Ein- und Ausfahrtsbereich des Grundstücks;
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz;
- Maßnahmen zur Grünordnung und Versickerung.

Die Planung weicht in Teilen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, es werden Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt:

- Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Der Bebauungsplan setzt eine max. zul. Grundfläche von 289 m² fest. Die Grundfläche wird um 8,70 m² (Fläche für Terrassen) überschritten (GR I 297,70 m² statt GR I max. 289 m²), dies entspricht einer Überschreitung von 3 %.
Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Bauraumes, der durch Baulinien festgesetzt ist, eine Grundfläche von 289 m² fest, die das Gebäude auch einhält. Die Überschreitung kommt lediglich durch Anrechnung der Terrassen zur GR I (§ 19 Abs. 2 BauNVO) zustande. Betrachtet man nur das Gebäude ohne Berücksichtigung der Terrassen, hält das Vorhaben die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 289 m² ein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die geringfügige Überschreitung ist auch städtebaulich vertretbar, so dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.
- Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der Festsetzung zur Überschreitung der GR II nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 20% ist für das Grundstück WA 1 für die Stellplätze und ihre Zufahrt eine Fläche von 361m² (23,5m x 16m abzgl. Baumfläche = 15m) durch Planzeichen festgesetzt. In der GR II ist die Fläche für die Stellplätze und ihre Zufahrt sowie die Fläche der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

festgesetzten Nebenanlage (34 m²) zu berücksichtigen. Somit ist die Überbauung des Grundstücks mit einer Fläche von 361m² + 34m² = 395m² zusätzlich zum Bauraum zulässig.

Die GR II gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 395 m² wird durch die vorliegende Planung in Höhe von rd. 433 m² um gesamt 38m² überschritten; dies entspricht ca. 9,6%.

Die überbaubare Fläche wurde auf das notwendige Maß beschränkt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung nicht berührt. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

- Überschreitung bzw. Unterschreitung der festgesetzten Baulinien für die Unterbringung von Loggien und Terrassen

Für das Gebäude ist ein Bauraum, definiert durch umseitig verlaufende Baulinien, festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 BauNVO zugelassen werden.

Mit der Festsetzung der Baulinie soll ein klar ablesbarer, bis zu 5

Geschosse hoher Baukörper mit quadratischer Grundfläche (Punkthaus) als städtebauliche Betonung des „Eingangs“ zum Planungsgebiet geschaffen werden. Die Baulinien tragen zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels bei.

Durch die geplanten Loggien (sie bleiben vollständig hinter der Baulinie mit einer Tiefe von 1,60 m zurück und treten nicht als Balkone in Erscheinung)

sowie durch die Terrassen (Tiefe 1,50 m, Länge 3,00 m bzw. 2,80 m) wird die der Planungsabsicht zugrundeliegende Baukörpergestalt als Kubus mit klar ablesbaren Kanten und insgesamt die dem Baugebiet

zugrundeliegende Gestaltungsabsicht nicht beeinflusst.

Ein Nachweis, dass die zusätzliche Versiegelung des Oberbodens durch die Terrassen keine Auswirkung auf das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Versickerungskonzept hat, liegt dem Bauantrag bei.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

In diesem Zusammenhang liegen auch Befreiungsanträge hinsichtlich der Überschreitung der Baulinie für die Lichtschächte, die Briefkastenanlage und für das Eingangsvordach (1,50 m x 1,80 m) vor, die als geringfügig betrachtet werden kann.

Die Grundzüge der Planung sind dabei nicht berührt und die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

- Überschreitung der Fläche für Stellplätze

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die notwendigen Stellplätze zum Teil auf der westlich des Gebäudes ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und zum Teil im Gebäude festgelegt. Der dem Bauantrag zugrundeliegende Stellplatznachweis erbringt die 15 notwendigen Stellplätze alle oberirdisch auf den Freiflächen und nicht im Gebäude. Daher vergrößert sich die Stellplatzfläche im Westen um ca. 0,50 m nach Westen.

Die dadurch zusätzlich versiegelte Fläche beträgt ca. 7,5 m². Die Überschreitung trägt zu einer höheren Versiegelung des Grundstücks bei. Dem vorgelegten Bauantrag liegt ein Erläuterungsbericht von Dr. J. Löhr vom 13.12.2023 bei. Das dem B-Plan zugrundeliegende Versickerungskonzept wird durch die Vergrößerung der Stellplatzfläche nicht beeinflusst. Durch die Überschreitung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie ist auch städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

- Vergrößerung der Fläche für Nebenanlagen um die Erschließungsfläche und Aufstellfläche für die WP

Die Nebenanlage im WA 1 ist aus städtebaulichen Gründen in der Flucht der parallel zur Münchner Straße geplanten Gebäude festgesetzt, um eine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

durchgehende Gebäudezeile mit einer durchgehenden Gebäudegrenze nach Westen zu erzielen. Die Nebenanlage ist mit einer Größe von 17 m x 2 m nördlich des Baufensters für Wohnen festgesetzt.

Bzgl. der Anzahl der Fahrräder gilt die Fahrradabstellsatzung der Stadt Freising; 80% der Fahrräder sollen gemäß Festsetzungen für das Grundstück in der Nebenanlage, 20% auf nicht überdachten Flächen in der Nähe der Hauseingänge nachgewiesen werden. Zusätzlich zu den Fahrrädern soll die Nebenanlage auch zur Unterbringung von Müll und Gartengeräten dienen.

Die Planung sieht eine kombinierte Fahrradabstellplatzfläche/ Fläche für Müll innerhalb der festgesetzten Nebenanlage (17 m x 2 m) sowie nichtüberdachte Fahrradabstellplätze in der Nähe des Hauszuganges mit einer gemeinsamen Erschließungsfläche zuzüglich einer Aufstellfläche für die Wärmepumpe (1,3 m x 1,4 m) vor. Die Erschließungsfläche, welche im Bebauungsplan nicht dargestellt bzw. festgesetzt ist, versiegelt das Grundstück zusätzlich. Dem Bauantrag liegt eine Stellungnahme von Dr. J. Löhr vom 13.12.2023 bei.

Demzufolge wird das dem B-Plan zugrundeliegende Versickerungskonzept durch die Planung nicht beeinflusst. Die zusätzliche Überbauung ist bei der Berechnung der GR II bereits berücksichtigt.

Durch die Überschreitung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie ist städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

- Abweichung von der textlichen Festsetzung 5.7 zu Fassadengestaltung, Material, Oberflächen, Farbgestaltung

Gemäß B-Plan sind Fassaden nur weiß oder gebrochen weiß zu gestalten. Holzverkleidungen werden bei der Angabe der Materialien nicht aufgeführt. Nachdem es sich bei dem Gebäude um eine Holzständerkonstruktion mit

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Holzmassivwänden handelt, ist die Gestaltung mit einer Holzfassade schlüssig und aus ökologischen Gründen zu begrüßen. Die Holzfassade soll in einer hellen Ausführung hergestellt werden.

Die Grundzüge der Planung sind dabei nicht berührt und die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Im Übrigen wird die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Geschossfläche von 1.155 m² durch die Planung um 34,60 m² unterschritten (GF 1.120,40 m² statt 1.155 m²).

Bauordnungsrecht

- PKW- Stellplatznachweis

10 Wohnungen \leq 120 m ²	1 Whg./ 1,5 Stpl	15,0 Stpl.
gesamt:		15,0 Stpl.

Es werden 15 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Alle notwendigen Stellplätze werden oberirdisch hergestellt.

- Fahrradabstellplatznachweis

2 Wohnungen < 70 m ²	1 Whg. / 2 APL.	4 APL.
8 Wohnungen > 70 m ²	1 Whg. / 3 APL.	24 APL.
gesamt:		28 APL.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Die nachzuweisenden 28 Abstellplätze werden oberirdisch erbracht. 6 Abstellplätze werden offen und 22 Abstellplätze in der Nebenanlage geschlossen erbracht.

Grünplanung

Auf dem Nachbargrundstücken befinden sich 10 Bäume, die nach Stadtgrünverordnung geschützt sind. Auf dem Baugrundstück sind 14 Bestandsbäume vorhanden, davon sind 2 Bäume nach Stadtgrünverordnung geschützt. Der Fällung von insgesamt 14 im Baumbestandsplan dargestellten Bäumen wird nach § 4 Abs. 1 StadtgrünVO zugestimmt.

Das Grundstück wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt. Es werden auf dem Grundstück 3 Bäume 2. Ordnung sowie Sträucher und Hecken gepflanzt.

Mit den im Freiflächengestaltungsplan vorgeschlagenen Ersatzpflanzungen nach § 6 StadtgrünVO besteht Einverständnis. Mit den Ersatzpflanzungen wird der ökologische Eingriff für die erforderlichen Baumfällungen soweit als möglich ausgeglichen.

Für die zu erhaltenden Bäume auf dem Nachbargrundstück sind technische Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 darzustellen. Dabei ist ein ortsfester (Bretter-) Zaun mit einer Höhe von 2 m und einem seitlichen Abstand zu den Kronen von mind. 1,5 m zu errichten.

Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich zulässig, jedoch zu hinterpflanzen. Die Wohnungsgärten sind nicht davon ausgenommen und werden mit Hainbuche umgrenzt. Der Zaun an der östlichen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Grundstücksgrenze soll mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden. Südlich des Parkplatzes und an der westlichen Grundstücksgrenze sind im Freiflächenplan geschnittene Hecken mit *Carpinus betulus* (Hainbuche) vorgesehen. Im westlichen Bereich des Vorhabengrundstücks zum Anschluss an die öffentliche Grünfläche ergibt sich ein Geländeunterschied von bis zu 2 m. Das Gelände soll durch eine Böschung abgefangen werden. Der Anschluss ist aber noch nicht abschließend geklärt und es besteht noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der planerischen Lösung.

Ein geänderter Freiflächenplan liegt mittlerweile vor, wurde jedoch noch nicht final geprüft.

Beteiligte Fachstellen

Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde

Die Immissionsschutzbehörde hat dem Vorhaben unter Auflagen zugestimmt.

Beschluss-Nr. 519/52a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- Nachreichung des entsprechend geänderten Freiflächengestaltungsplanes und Gleichstellung der Planunterlagen.
- Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 "Seilerbrücklwiesen" für
- die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 8,70 m² (GR I 297,70 m² statt GR I max. 289 m²),

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

- die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 38 m² (GR II 433 m² statt GR II 395 m²),
 - das Überschreiten der Baulinien für die beiden Terrassen im Osten mit einer Tiefe von jeweils 1,50 m und einer Länge von 3,00 m bzw. 2,80 m,
 - das Unterschreiten der Baulinien für die Loggien (1. OG und 2. OG) im Süden und Osten mit einer Tiefe von 1,60 m und einer Länge von 4,70 m bzw. 9,87 m,
 - der Überschreitung der Fläche für die Stellplatzanlage um ca. 0,5 m nach Westen auf einer Länge von rd. 15 m,
 - der Vergrößerung der Fläche für Nebenanlagen um die Erschließungsfläche und Aufstellfläche für die Wärmepumpe von ca. 38 m²,
 - der Befreiung von der textlichen Festsetzung 5.7 zu Fassadengestaltung, Material, Oberflächen, Farbgestaltung hinsichtlich der Gestaltung als Holzfassade in heller Ausführung
- werden erteilt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

- TOP 3 Bauantrag S-2024-79**
Generalsanierung Asamgebäude – nachTektur:
Nutzungsänderung von Einzelhandelsflächen zu Einzelhandels-
flächen mit Teilgastronomie auf dem Grundstück Marienplatz 7,
Flst. 3 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Derzeit wird das Asamgebäude renoviert. Im Rahmen der Baugenehmigung für die Renovierung wurde die Nutzung der Räumlichkeiten hin zum Marienplatz als Einzelhandelsfläche beantragt und genehmigt. Für das Bauvorhaben „Generalsanierung Asamgebäude“ liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2017 vor.

Antragsgegenständlich ist nun die teilweise Nutzungsänderung zweier Räumlichkeiten zu Einzelhandelsflächen mit Teilgastronomie. Konkret geplant sind ein Café mit untergeordnetem Einzelhandel und ein Weinhandel mit angeschlossener Weinbar. Nachfolgend wird die beantragte Nutzungsänderung anhand der eingereichten Betriebsbeschreibungen kurz dargestellt:

Café

- Art des Betriebes: Café und Unverpacktladen
 Cafébetrieb mit Verkauf von unverpackten Lebensmitteln,
 Geschenkartikeln, Workshops
- Anzahl Mitarbeiter: 1 – 3 Personen
- Anzahl Gäste: max. 25 Personen
- Öffnungszeiten: Mo. – Sa. 09:00 – 20:00 Uhr
 So. 09:00 – 16:00 Uhr

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Weinhandel

Art des Betriebes: Weinhandlung mit Verkostung und Winzerabenden,
konzessionierte Gastronomie mit Teilküche
Verkauf von Wein mit Verkostung, Alkoholausschank gegen
Bezahlung, Verkauf von kleinen Speisen (Snacks)

Anzahl Mitarbeiter: 1-2 Personen

Anzahl Gäste: max. 20 Personen

Öffnungszeiten: Mo. – Sa. 09:00 – 22:00 Uhr

Bauplanungsrecht / Sanierungsrecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschützten 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.

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

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

BauordnungsrechtPKW-Stellplatzbedarfsrechnung

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 10,05 Stellplätzen aus. Dem Bestand sind 7,44 fiktive Stellplätze anrechenbar.

Bedarf:

Einzelhandel 1

Gastraumfläche	38,49 m ²	1 Stpl. / 10 m ²	3,85
Thekenfläche	17,74 m ²	1 Stpl. / 30 m ²	0,59
Einzelhandelsbereich	25,24 m ²	1 Stpl. / 30 m ²	0,84
Lagerfläche	6,32 m ²		
Sanitärräume	4,08 m ²		
gesamt	91,87 m ²		5,28

Einzelhandel 2 B+C

Bewirtungsfläche	31,06 m ²	1 Stpl. / 10 m ²	3,11
Verkaufsfläche	49,70 m ²	1 Stpl. / 30 m ²	1,66
Lagerfläche	49,90 m ²		
Sanitärräume	8,14 m ²		
gesamt	138,80 m ²		4,77

insg. geforderte Stellplätze	10,05
------------------------------	-------

Der durch die Nutzungsänderung zu erbringende Mehrbedarf an Stellplätzen beträgt unter Berücksichtigung des Altbestandes an Stellplätzen 2,61 Stellplätze (Altbestand: 7,44 fiktive Stellplätze).

Bestand:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Einzelhandel 1	81,70 m ²	1 Stpl. / 30 m ²	2,72
Einzelhandel 2 B	81,70 m ²	1 Stpl. / 30 m ²	2,72
Einzelhandel 2 C	> 60 m ²	2 Stpl.	2
fiktiv vorhandene Stellplätze			7,44

Es ergibt sich somit ein Stellplatzmehrbedarf von 2,61 Stellplätzen.

Der Stellplatzmehrbedarf kann weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erbracht werden. Daher wird eine Ablöse für 2,61 Stellplätze beantragt.

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

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

Beteiligte Fachstellen

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising wurde beteiligt, die entsprechende Stellungnahme liegt jedoch noch nicht vor.

Beschluss-Nr. 520/52a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehörde zugestimmt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird gemäß § 144 Abs. 2 BauGB erteilt. Der Stellplatzablöse von 2,61 Stellplätzen wird zugestimmt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

- TOP 4 Bauantrag E-2024-15**
Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Garage und
Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Carport
auf dem Grundstück Thalhauser Fußweg 2, Flst. 1051 Gemarkung
Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Form einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Thalhauser Fußweg 2, Flst. 1051 Gemarkung Freising.

Das Grundstück ist im Bestand mit einem eingeschossigen Wohnhaus (E+D, SD und 1 WE) bebaut, das als Doppelhaushälfte an der seitlichen Grundstücksgrenze an das benachbarte Wohnhaus angebaut ist. Das Gebäude stammt aus der Jahrhundertwende und wurde in den 1970er-Jahren durch eine Dachgaube und eine Garage erweitert. Der Gebäudebestand wird beseitigt. Der Ersatzbau entwickelt sich 2-geschossig (E+1) mit Satteldach. Die Abmessung auf polygonaler Grundfläche beträgt 7,15 m bzw. 7,655 m x 10,82 m. Nach Norden wird ein zweigeschossiger Anbau mit Dachterrasse angefügt, der 4,875 m x 3,29 m misst und damit die Tiefe und Höhe der nachbarlichen Grenzbebauung aufnimmt. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 129 m². Die Doppelhaushälfte wird gestaffelt an den benachbarten Bestand angebaut. Die Wandhöhe liegt 0,52 m und der First 1,216 m über dem Nachbarn. Mit dem Vorhaben entstehen zwei Wohneinheiten (WE 1: 65,76 m², WE 2: 108,49 m²). Im Süden des Grundstücks wird ein kleiner Hausgarten mit Freisitz und im Norden ein freistehender Carport mit Technik- und Fahrradabstellraum geplant.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung bemisst sich demzufolge nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Die beantragte Wohnnutzung ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Kennwerten des städtebaulichen, überwiegend stark verdichteten Umfelds. Der räumliche Kontext, in den das zur Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist, wird durch die Bebauung entlang des Thalhauser Fußwegs, der Schönbichlstraße und der Schönmetzlerstraße geprägt. Die Bebauung entlang des Thalhauser Fußwegs weist 2-geschossige Hausgruppen und Einzelhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen auf dicht bebauten Grundstücken auf. Die Bebauung im Norden zeigt überwiegend Mehrfamilienhäuser, die sich 2- bis 3-geschossig entwickeln.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis

Das Bauvorhaben löst nach der Richtzahlliste Nr. 1.1.1 zur städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (StPlS) einen Bedarf von 3 Stellplätzen aus.

2 WE 120m² WF 1,5 Stpl./WE

Zahl der erforderlichen Stellplätze: 3

Auf dem Baugrundstück werden 2 Stellplätze in Form eines Doppelcarports erbracht. Der dritte nicht auf dem Baugrundstück zu erbringende Stellplatz wird zur Ablöse beantragt.

Das Ablösen von Stellplätzen ist nach Art. 47 Abs. 3 BayBO und § 6 der Stellplatz- und Garagenverordnung der Stadt Freising grundsätzlich eine zulässige Form des Stellplatznachweises. Es muss jedoch im Einzelfall geprüft werden, ob durch den fehlenden Realnachweis nicht Defizite bei der Stellplatzversorgung oder Missstände im Bauquartier entstehen. Im vorliegenden Fall erscheint das Ablösen eines Stellplatzes aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und der guten Anbindung an den ÖPNV für vertretbar. Für jede Wohnung ist wenigstens ein Stellplatz auf dem Grundstück selbst real vorhanden. Darüber hinaus werden entsprechend ausgestattete Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Auch in vergleichbaren Fällen hat die Stadt Freising eine solche Ablöse im Quartier zugelassen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Abweichungen von der Stellplatz- und Garagensatzung

Im Rahmen des Stellplatznachweises werden folgende Abweichungen von der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising (StPLS) beantragt:

§ 4 Abs. 2 StPLS

Nach § 4 Abs. 2 der städtischen Satzung sind Stellplätze im Vorgartenbereich (5 m von der straßenzugewandten Seite) nicht zulässig. Es können ausnahmsweise maximal 2 Stellplätze an der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

§ 4 Abs. 3 StPLS

Nach § 4 Abs. 3 der städtischen Satzung ist zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 3 m einzuhalten.

Die Abweichungen für die Setzung des Carports innerhalb der Vorgartenzone und des abweichenden Stauraums von nur 2,265 m können unter Bewertung der städtebaulichen Situation, die im Verlauf der Schönbichlstraße durch überwiegend grenzständige Bebauung geprägt ist, der geringen Grundstückstiefe und des geringen Verkehrsaufkommens zugelassen werden. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung und der Ausführung als Carport wird keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erwartet. Die Grundstückszufahrt ist naturgerecht auszuführen, vorrangig ist Pflasterrasen oder gleichwertiges Material zu verwenden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Fahrradabstellplatznachweis

Für das Bauvorhaben sind nach der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung keine Abstellplätze auf dem Baugrundstück zu erbringen. Unberührt dessen wird ein umschlossener Fahrradabstellraum mit einer ADFC-empfohlenen Fahrradabstellanlage für 5 Fahrräder realisiert.

Beschluss-Nr. 521/52a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Der Stellplatzablöse von 1 Stellplatz wird zugestimmt.

Von § 4 Abs. 2 StPLS, wonach Stellplätze im Vorgartenbereich (5 m von der straßenzugewandten Seite) nicht zulässig sind, wird für den Doppelcarport, der mit einem Abstand von 2,265 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 7 StPLS zugelassen.

Von § 4 Abs. 3 StPLS, wonach zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 3 m einzuhalten ist, wird für den Stauraum mit 2,265 m eine

Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V. mit § 7 StPLS zugelassen.

Die Grundstückszufahrt ist naturgerecht auszuführen, vorrangig ist Pflasterrasen oder gleichwertiges Material zu verwenden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

- TOP 5 Bauantrag S-2024-29**
Nutzungsänderung eines Studentenwohnheims zu einem
Gebäude zur Unterbringung von 250 Asylbewerbern begrenzt
auf 3 Jahre und Errichtung von 4 Fluchtaußentreppen auf dem
Grundstück Giggenhauser Straße 25a, 25b, 25c, Flst. 728/2
Gemarkung Vötting
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung eines Studentenwohnheims zu einem Gebäude zur Unterbringung von 250 Asylbewerbern befristet auf die Dauer von 3 Jahren sowie die Errichtung von 4 Flucht-Außentreppen auf dem Grundstück Giggenhauser Straße 25a, 25b, 25c, Flurstück 728/2 Gemarkung Vötting.

Das Bestandsgebäude ist in 3 Gebäudeteile unterteilt, die durch bauliche Maßnahmen (Windfang zwischen den Baukörpern) verbunden sind und mit Bescheid von 1977 als Studentenwohnheim genehmigt wurde.

Für die max. aufzunehmende Personenanzahl von 250 ist eine gesamte Nutzfläche von ca. 4200m² in allen drei Baukörper vorhanden, was somit ca. einer Nutzfläche von 17m² pro Bewohner entspricht. Im Erdgeschoss sind zwei große Räume zur Begegnung vorgesehen, hier können Sprachkurse angeboten werden oder in Absprach mit dem Landratsamt Freising Spielnachmittage stattfinden. Auch anderen Kursangeboten können die Räume nach Absprache zur Verfügung gestellt werden.

Die 4 Flucht-Außentreppen sind auf Grund von brandschutzrechtlichen Anforderungen erforderlich und werden auf diesem Grund im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung mitbeantragt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Im Westen des Gebäudekomplexes sind 5 bereits bestehende KFZ-Stellplätze vorhanden. Lediglich für die vor Ort tätigen Mitarbeiter bzw. Beauftragte sind KFZ-Stellplätze notwendig. Dabei ist ein Stellplatz für den Hausmeister, ein Platz für einen Sozialpädagogen und ein weiterer Platz für den Sicherheitsdienst vorgesehen.

Gemäß dem Fahrradstellplatzschlüssel für Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, der 1 Fahrradstell pro 3 Bewohner vorsieht, werden mindestens 83 Fahrradstellplätze auf den vorhandenen Freiflächen hergestellt. Der überwiegende Großteil der Fahrrad Stellplätze ist im Innenhof der baulichen Anlage beantragt. Zudem ist im Innenhof ein Sandkasten für Kinder angedacht. Der Innenbereich wird mit temporären Bierzeltgarnituren bestückt, um ein Verweilen im Garten zu ermöglichen. Ein Zutritt zu dem benachbarten Gewässer im Süden ist durch den Aufbau eines Zaunes nicht möglich.

Bauplanungsrecht und besonderes Städtebaurecht

Das Vorhaben liegt im Umgriffsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 und 63, 1. Änderung. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Sondergebiet Studentenwohnheim, umgeben von öffentlichen Grünflächen mit erhaltenswerten Bäumen, dargestellt. Teile der Fläche liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Moosach.

Der Bebauungsplan setzt unter Punkt 1.1 ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) fest, gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung und Art der Nutzung "Studentisches Wohnen" für das betreffende Gebiet festgesetzt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Die geplante Nutzungsänderung erfüllt die Anforderungen gemäß § 246 Abs. 12, wonach bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 für die auf längstens 3 Jahre zu befristende Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der BauNVO (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Antragsverfahren werden 2 Befreiungen gestellt: Die Flucht-Außentreppen befinden sich außerhalb des Bauraums und die Fahrradstellplätze befinden sich teilweise außerhalb der festgesetzten Fläche für überdachte Fahrradabstellplätze. Aus Sicht von Amt 63 können die Befreiungen zugelassen werden, da die Fluchttreppen brandschutzrechtlich notwendig sind und durch die Schaffung von möglichst vielen Fahrradstellplätzen sich Vorteile für die Bewohner und folglich der Nutzungsänderung bieten.

Gebot der Rücksichtnahme

Die bei der Prüfung des Rücksichtnahmegebots geforderte Interessenabwägung orientiert sich nach allgemeinen Grundsätzen am Kriterium der Unzumutbarkeit. Maßgeblich ist, ob die geplante Nutzungsänderung zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke führt. Angrenzende Wohnbebauung ist nur nördlich gegenüber von Giggenhauser Straße vorhanden. Die Giggenhauser Straße besitzt eine trennende Wirkung zur nördlichen Wohnbebauung und dem wie im Bebauungsplan ausgeführt und faktisch vorliegendem Sondergebiet. Aus diesem Grund erzeugt die gemeinschaftliche Unterkunft keine

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Beeinträchtigung sowie örtliche Spannungen für die direkt angrenzende Nachbarbebauung.

Die bisherige Nutzung als Studentenwohnheim war mit der damaligen Genehmigung auf ca. 230 Wohnheimplätze ausgelegt, von daher kann man von keiner erhöhten Beeinträchtigung von ca. 230 Studenten auf die jetzt geplanten max. 250 Asylbewerber sprechen.

Im Weiteren wäre die Flüchtlingsunterbringung als Allgemeinwohlgrund bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen, weshalb das dringende öffentliche Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen es rechtfertigt, einem Nachbarn ein Mehr an Beeinträchtigungen zuzumuten. Insgesamt ist folglich das Bauvorhaben auch in Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme bauplanungsrechtlich zulässig.

Bauordnungsrecht

In der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising und der Richtzahlliste der Anlage 1 ist keine erforderliche Anzahl an Pkw- bzw. Fahrradstellplätzen für Gemeinschaftsunterkünfte aufgeführt.

Auf dem Vorhabengrundstück werden gemäß der Planzeichnungen 5 Pkw-Stellplätze im Bestand nachgewiesen. Weiter werden mindestens 83 Abstellplätze für Fahrräder hergestellt mit oben genanntem Berechnungsschlüssel.

Der Brandschutznachweis wird durch die Neuschaffung der Fluchttreppen erfüllt und die Prüfung des Brandschutznachweises erfolgt extern durch einen Prüfsachverständigen.

Das Vorhaben ist bauordnungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Beschluss-Nr. 522/52a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

TOP 6 Bauantrag E-2023-253
Sanierung und Umbau mit Fassadenänderung Haus 26, Anbau
des "Birnkammer-Areals" auf dem Grundstück Untere
Hauptstraße 26-28, Flst. 681 Gemarkung Freising
Anwesend: 13

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für die Sanierung und den Umbau mit Fassadenänderung Haus 26 Anbau des „Birnkammer-Areals“ auf dem Grundstück Untere Hauptstraße 26-28, Flurstück 681 Gemarkung Freising. Die Sanierung betrifft das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ausschließlich vom Rückgebäude im Innenhof des „Birnkammer-Areals“. Die Instandsetzung des Dachtragwerks wurde bereits mit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis mit Bescheid vom 16.03.2023 vorab genehmigt, die restlichen Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude werden in diesem Antrag behandelt. Es wird ausschließlich die südliche und westliche Fassade saniert, da das Gebäude an den anderen Seiten direkt angrenzend im Bestand situiert ist. Es erfolgt durch die baulichen Maßnahmen keine Nutzungsänderung, die bestehende Nutzung des Ladens mit dazugehörigem Büro im Erdgeschoss und einer darüber liegenden Wohnung bleiben erhalten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Zusammengefasst sind folgende Maßnahmen gemäß der Maßnahmenbeschreibung im Einzelnen betroffen:

- Allgemein werden sämtliche Fenster in allen Geschossen ausgetauscht und ersetzt
- Allgemein werden die Fassaden wie in den Ansichten ersichtlich verändert
- Allgemein wird schadhaftes Mauerwerk, Mörtelfugen und Putz gleichartig ersetzt
- Allgemein wird die Haustechnik durch Fernwärme ersetzt, mit inbegriffen Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation
- Allgemein werden Gründungsuntersuchungen und wenn statisch erforderlich Gründungsverstärkungsmaßnahmen durchgeführt
- Allgemein werden die Grundrisse durch neue Wände, Öffnungen und Rückbau in allen geschossen optimiert
- Im Erdgeschoss wird der Arkadengang wiederhergestellt durch Wandöffnungen, Wandpfeilern und Bogenkonstruktion einschließlich Detailausbildung der Pfeilergesimse (soweit rekonstruierbar in der Befunduntersuchung)
- Im Erdgeschoss wird ein Plattform Lift von EG in das 1. OG ohne Eingriff in die historische Deckenkonstruktion geschaffen
- Im 1. OG erfolgt ein Rückbau bzw. Ausbau der Pfostenriegel-Fensterkonstruktion
- Im 1. OG wird das ursprünglich vorhandene Gewölbe im Arkadengang wiederhergestellt
- Im 1. OG wird eine neue wohnungsinterne Erschließungstreppe in Holzkonstruktion installiert

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des denkmalgeschütztem Ensembles Domberg und Altstadt Freising im Sanierungsgebiet II Altstadt. Es ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 BauGB notwendig. Die Beurteilung erfolgt nach § 144 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Es ergibt sich keine Änderung nach der Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein, das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Bauordnungsrecht

Stellplatznachweis:

Da durch die baulichen Maßnahmen keine Nutzungsänderung vorliegt, ist für das Vorhaben kein Stellplatzmehrbedarf erforderlich. Mit Baubescheid vom 17.04.1998 (Umbau und Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses „Birnkammer“) wurde eine Stellplatzbilanzierung durchgeführt sowie verbeschrieben und bereits in der Planung damals war der Erdgeschossbereich als Laden aufgeführt. Die darüber liegende Wohnung hat Bestandsschutz und ist bereits in Bauplänen von 1955 und 1970 aufzufinden.

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: „*Ehem. Wohnhaus des fürstlichen Oberjägermeisters, stattlicher dreigeschossiger Traufseitbau mit zwei Erkern, Figurennische und mittiger Hofdurchfahrt,*

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (52.) vom 08. Mai 2024

Dachwerk 1695 (dendro.dat.), östlicher Hofflügel, zweigeschossiger Satteldachbau, Obergeschoss mit Arkaden, um 1600, westlicher Hofflügel, ehem. Ökonomie und Wohnhaus, zweigeschossiger Pultdachbau, im Kern um 1670 (dendro.dat.), im 18/19. Jh. Umgebaut, nördlicher Verbindungsbau zum Vordergebäude, 1. Hälfte 19. Jh. (D-1-78-124-212)“.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde in dem Verfahren beteiligt und es wurden mehrere Ortstermine durchgeführt. Es wurden zur Untersuchung Baualterspläne sowie eine Bauforschung erstellt.

Laut abschließender Stellungnahme stimmt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Mail vom 07.05.2024) dem Vorhaben unter Auflagen zu.

Beschluss-Nr. 523/52a

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Beschluss
Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP 7 Berichte und Anfragen