

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Tagesordnung

1. Bauantrag S-2024-116
KSB Neubau Kita Seilerbrücklwiesen, Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen, Flst. 1833/5 Gemarkung Freising
2. Vorbescheidsantrag V-2024-134
Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern A+B mit Tiefgarage und Parkdeck, Jagdstraße 16, Flst. 695/255, 695/38 Gemarkung Freising
3. Bebauungsplan Nr. 136 „Ehem. Güterbahnhof/ Münchner Straße“ sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplans
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss
4. Bebauungsplan Nr. 164 „Achering-Ost“ und 44. Änderung des Flächennutzungsplans
- Aufstellungsbeschluss
5. Berichte und Anfragen
 - 5.1. Neugestaltung Innenstadt
- Bericht
 - 5.2. Gerichtsverhandlung Verkehrsversuch Lerchenfeld
- Bericht

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Vorsitzender: Oberbürgermeister Eschenbacher Tobias

Anwesend sind: die Stadträte: Hölzl Hans
Frankl Anton
Lintl Maria
Böhme Philomena
Habermeier Werner
Dr. Reitsam Charlotte
Freitag Karl-Heinz
Weller Robert
Schwaiger Rudolf
Vogl Ulrich
Dr. Hoyer Guido

Abwesend und entschuldigt: Graßy Nicolas-Pano
Drobny Manfred
Gmeiner Norbert

TOP 1 Bauantrag S-2024-116
KSB Neubau Kita Seilerbrücklwiesen, Kindertagesstätte mit zwei
Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen,
Flst. 1833/5 Gemarkung Freising
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beantragt wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau einer Kindertagesstätte mit insgesamt 4 Gruppen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1833/5, Gemarkung Freising. Das Antragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Seilerbrücklwiesen“.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Die Kita wurde mit dem Ziel konzipiert den Anforderungen an eine moderne Kindertageseinrichtung hinsichtlich der Raumgrößen und Raumnutzungen (z.B. zusätzlicher Essraum, Schlafräume sowie Inklusionszusatzbereiche) zu genügen. Erforderliche Wegeflächen, Terrassen oder sonstige versiegelte Flächen in den Freibereichen sind im Bebauungsplan unberücksichtigt geblieben.

Die vorliegende Planung orientiert sich bzgl. der Räumlichkeiten und Freiflächen an den förderfähigen Flächen der Regierung von Oberbayern und den Vorgaben der Stadt Freising. Daraus resultieren auch die für die Planung notwendigen überbauten Flächen.

Geplant ist ein rechteckiger Baukörper in Holzbauweise mit einer Länge von 30,50 m und einer Tiefe von 18,00 m sowie einer Höhe von rd. 8 m. Die Grundfläche beträgt einschließlich Außentreppe und Terrassen rd. 595 m² und die Geschossfläche rd. 1.000 m². Der Neubau entwickelt sich als zweigeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach und Photovoltaik-Anlage im nordöstlichen Teilgebiet des neuen Baugebietes „Seilerbrücklwiesen“ zwischen dem Sandbienenweg im Süden und der Fortsetzung der Auenstraße als Weg im Norden. Ferner ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine erdgeschossige Nebenanlage mit einer Ausdehnung von 39,60 m x 3,00 m zur Unterbringung von Fahrrädern, Garten- und Spielgeräten sowie Müll einschließlich einem überdachtem Durchgangsbereich als Abstellmöglichkeit für Kinderwägen geplant.

Die Kindertagesstätte besteht aus einer 2-gruppigen Kinderkrippe und einem 2-gruppigen Kindergarten. Es werden maximal 76 Kinder betreut. Die Kinderkrippe ist im Erdgeschoss angeordnet und besteht aus 2 Gruppen mit jeweils 13 Kindern. Die Gruppenräume sind zum zentralen Spielbereich nach Süden ausgerichtet. Die Schlafräume sind lärmberuhigt und mehr abgeschottet nach Norden orientiert. Alle Gruppenräume besitzen einen Ausgang zum Außenspielbereich. Für den Bereich der Kinderkrippe ist außerdem vorgesehen ein Sanitärraum, ein Schlafräum, ein

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

gemeinsam nutzbarer Intensivraum, um einzelne Kinder gesondert betreuen zu können, sowie ein Spielflur mit integriertem Garderobenbereich.

Außerdem befindet sich im Erdgeschoss in der Nähe des Eingangs der Küchenbereich mit Essensraum. Die Versorgungsküche wird als Cook & Chill-Küche betrieben und hat eine Kapazität von 76 Vollessen pro Tag. Die Konzeption der Küche sieht eine reine Aufwärmküche vor. Eine Nutzung als Vollküche ist nicht vorgesehen. Im Obergeschoss ist der Kindergarten mit ebenfalls 2 Gruppen à maximal 25 Kindern, den zugehörigen Sanitär- und Intensivräumen und Spielflur mit Garderoben situiert. Der Kindergartenbereich ist über eine Treppe sowie über einen Aufzug barrierefrei erschlossen.

Die Gruppenräume – wie auch die Intensivräume – sind nach Süden zur Spielfläche ausgerichtet und besitzen einen Ausgang zum beispielbaren überdachten Balkon. Zudem sind im Obergeschoss ein Mehrzweckraum für Sport-, Spiel-, und Rückzugsmöglichkeiten für alle Kinder der Tagesstätte mit Bezug zum Spielbalkon, ein Therapieraum, ein Personalraum sowie Sanitär- und Lagerräume angeordnet. Die interne Erschließung wird sowohl durch eine Treppe als auch mittels eines Aufzuges gewährleistet.

Der Hauptzugang zur Kindertagesstätte erfolgt im Westen des Gebäudes ergänzt durch einen weiteren Zugang im Osten. Beide Zuwegungen sind barrierefrei. Für die Kinder, die mit Fahrrädern gebracht werden, werden im südlichen sowie im nördlichen Bereich Abstellanlagen für Fahrräder und Lastenräder vorgesehen. Zusätzlich werden 10 überdachte Fahrradabstellplätze in der Nebenanlage angeboten.

Die Zufahrt für PKWs und den Anlieferverkehr ist an der südlichen Seite des Grundstückes angeordnet, getrennt vom Fußgänger- und Radverkehr. 10 Mitarbeiter PKW-Stellplätze und zusätzlich 1 behindertengerechter Stellplatz sowie 8 öffentliche Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr stehen zur Verfügung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Die Freianlagen werden innerhalb des Kita-Betriebes zu den Regelbetriebszeiten von 7:00 bis 18:00 Uhr genutzt. Sie gliedern sich in drei Bereiche, den öffentlich zugänglichen Bereich zur Erschließung für Fußgänger, Radfahrer, den Außenspielbereich mit altersgerechten Spielgeräten für die Krippenkinder im südlichen Bereich des Gebäudes und den Freianlagen für die Kindergartenkinder im Süden und Norden. Im Obergeschoss gibt es einen überdachten Balkon, der bespielt werden kann, sowie eine ebenfalls überdachte Fluchttreppe über die die Freiflächen im Erdgeschoss erreicht werden können.

Die Betriebszeiten der Kindertagesstätte erstrecken sich Montag bis Freitag von 7:00 bis 18:00 Uhr.

Bauplanungsrecht

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

Die Zufahrt für PKW's und den Anlieferverkehr erfolgt konform den Festsetzungen des Bebauungsplanes über den im Süden verlaufenden Sandbienenweg. 10 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und zusätzlich ein behindertengerechter Stellplatz, sowie 8 öffentliche Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr, die direkt südlich der Nebenanlage angeordnet sind, stehen außerhalb des Grundstücks zur Verfügung. Die 11 Stellplätze sind gemäß B-Plan speziell für die Kita vorgesehen und befinden sich auf den Flurnummern 1833/6, 1833/7 und 1833/8, alle Gemarkung Freising.

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Art der baulichen Nutzung als Kindertagesstätte entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung - sozialen Zwecken dienend - und ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche (Kita) sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse (zwingend): II;
- Max. Wandhöhen: bei 2 VG 6 m,
- Grundfläche (absolut): GR 487 m²;
- Geschossfläche (absolut): GF 974 m²;
- offene Bauweise;
- Baugrenzen für die Hauptnutzung an allen vier Gebäudeseiten;
- 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;
- 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 innerhalb des Bauraumes, der durch Baugrenzen festgesetzt ist, eine max. zul. Grundfläche von 487 m² fest. Antragsgemäß liegt die GR I (einschließlich der Terrassen und der Außentreppe) bei 595,27 m² und überschreitet somit das maximal zulässige Maß um 108,27 m² bzw. rd. 22,2 %. Betrachtet man den durch Baugrenzen festgesetzten Bauraum mit 31,80 m x 18,50 m würde eine Grundfläche von 588,30 m² ermöglicht werden. Die Überschreitung wäre dann als geringfügig zu bewerten.

Da der vorgeschlagene Entwurf sich hinsichtlich der geplanten Raumgrößen an den förderfähigen Flächen der Regierung von Oberbayern sowie den Vorgaben der Stadt Freising orientiert, können die Flächen in Hinblick auf die heutigen Anforderungen an eine moderne Kinderbetreuungseinrichtung mit 2

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen nicht weiter unterschritten werden. Sie entsprechen den Mindestanforderungen an die Räumlichkeiten einschließlich ihrer Raumgrößen bei Kindertagesstätten, die sich seit der Ersterstellung des Bebauungsplanes 2014 deutlich vergrößert haben. Daher sind auch die Maßgaben in Bezug auf die Grundflächen und Geschossflächen entsprechend gestiegen. Der Baukörper ist maximal kompakt und die Freiflächen entsprechen den Notwendigkeiten für einen altersgerechten Außenbereich.

Die Überschreitung ist 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 eine Fläche für eine Nebenanlage von 121,8 m² (40,6 m x 3 m) durch Planzeichen festgesetzt. In der GR II ist die Fläche der festgesetzten Nebenanlage zu berücksichtigen. Somit ist die Überbauung des Grundstücks mit einer Fläche von rd. 122 m² zusätzlich zum Bauraum zulässig.

Notwendige Wegeflächen zur Erschließung der Spielflächen und als zusätzliche befestigte Spielflächen sind im B-Plan bei der Festsetzung der GR II nicht in Ansatz gebracht worden. Die für die GR II maßgeblichen Flächen summieren sich auf insgesamt 201,72 m² (Nebengebäude = 118,73 m², Wegeflächen mit einer Breite > 1,50 m = 58,65 m², Fahrradabstellflächen = 24,34 m²).

Das Nebengebäude liegt mit 118,73 m² noch unter der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für die Nebenanlage. Die GR II mit allen anzurechnenden Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die vorliegende Planung mit rd. 202 m² um gesamt 80 m² überschritten; dies entspricht ca. 65,6 %.

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.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

- Überschreitung der Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 20 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt eine max. zul. Geschossfläche von 974 m² fest. Antragsgemäß liegt die Geschossfläche bei 1.001,14 m² und überschreitet somit das maximal zulässige Maß um 27,14 m² bzw. rd. 2,7 %.

Da die Planung sich hinsichtlich ihrer Raumgrößen an den förderfähigen Flächen der Regierung von Oberbayern sowie den Vorgaben der Stadt Freising orientiert, können die Flächen in Hinblick auf die heutigen Anforderungen an eine moderne Kinderbetreuungseinrichtung mit 2 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen nicht weiter unterschritten werden. Sie entsprechen den Mindestanforderungen an die Räumlichkeiten einschließlich ihrer Raumgrößen bei Kindertagesstätten, die sich seit der Ersterstellung des Bebauungsplanes 2014 deutlich vergrößert haben. Daher sind auch die Maßgaben in Bezug auf die Grundflächen und Geschossflächen entsprechend gestiegen. Der Baukörper ist maximal kompakt und die Freiflächen entsprechen den Notwendigkeiten für einen altersgerechten Außenbereich.

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, so dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.

- Befreiung von der Wandhöhe

Im Bebauungsplan ist die maximale Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen mit 6 Metern ab Oberkante Rohfußboden festgesetzt. Die der Planung zugrundeliegende Wandhöhe beträgt 7,95 m ab OK RFB. Die Erhöhung ergibt sich aus den u.a. für Kindertageseinrichtungen notwendigen Mindestanforderungen an die lichten Raumhöhen und den technischen Anforderungen aus den Bereichen Statik, Wärmeschutz sowie aus den Flachdachrichtlinien. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wäre ohne die Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe eine Realisierung eines 2-geschossigen Gebäudes nicht möglich.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

- Befreiung von der Höhenlage

Für das Erdgeschoss ist eine absolute Höhe von 446,51 m ü.NN (OK Rohfußboden) festgesetzt. In den vorliegenden Planunterlagen ist die Höhe mit 446,52 m ü. NN angegeben. Die absolute Höhe wurde um einen Zentimeter geringfügig überschritten. Die Mindesthöhe, die dazu dient, das Gebäude auch bei Starkregenereignissen vor Überflutungen zu schützen wurde in jedem Fall eingehalten. Die Grundzüge der Planung sind durch die geringfügige Änderung der Höhenlage nicht betroffen und die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für die Unterbringung einer Außentreppe

Die Außentreppe an der östlichen Hauptfassade überschreitet den durch Baugrenzen festgesetzten Bauraum in einer Länge von 9,10 m um 20 cm. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 BauNVO zugelassen 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.

- Befreiung von der Festsetzung Punkt 5.2 zur Dachgestaltung

Auf dem Flachdach soll eine Absturzsicherung ca. 0,50 m – 0,60 m oberhalb der Attika als Seilkonstruktion geführt werden. Die Absturzsicherung ist gemäß der Festsetzung unter 5.2 Dachgestaltung für sonstige Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugüberfahrten, Dachantennen und Satellitenschüsseln zum inneren Dachrand mit einem Abstand von mind. 2 m anzubringen.

Da jedoch die Absturzsicherung das sichere Arbeiten bis zum Rand ermöglichen muss, ist eine Anbringung unmittelbar hinter der Attika erforderlich.

Durch die Verminderung des Abstandes der Absturzsicherung als Seilkonstruktion zum inneren Dachrand werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sie ist städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

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

Der Hauptbaukörper als Hybridbau soll im Sinne des klimaangepassten Bauens entgegen der Festsetzung 5.7 Fassadengestaltung, Material, Oberflächen, Farbgestaltung als Holzbau mit einer hellen, vorvergrauten Holzfassade und einem Erschließungskern sowie Sockel aus Beton umgesetzt werden.

Entsprechend soll auch das geplante Nebengebäude und die Außentreppenwand in Sichtbeton, kontrastierend zum Hauptgebäude, ausgeführt 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.

Bauordnungsrecht:

Stellplatznachweis PKW

Das Bauvorhaben löst nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising einen Bedarf von 8 Stellplätzen aus.

Verkehrsquelle		Zahl der Stellplätze	
Kindertagesstätte	4 Gruppen	2 Stpl./ Gruppe	8,0 Stpl.
Zahl der erforderlichen Stellplätze			8

Die Stellplätze werden außerhalb des Baugrundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 1833/6, 1833/7 und 1833/8, Gemarkung Freising, nachgewiesen. Mit insgesamt 10 Stellplätzen für PKW und einem behindertengerechten Stellplatz ist der Stellplatzbedarf übererfüllt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Fahrradabstellplatzbedarf

Das Bauvorhaben löst nach der Fahrradabstellplatzordnung der Stadt Freising einen Bedarf von 8 Abstellplätzen aus.

Verkehrsquelle		Zahl der Stellplätze	
Kindertagesstätte	4 Gruppen	2 Apl./ Gruppe	8,0 Stpl.
Zahl der erforderlichen Abstellplätze			8

In der im südlichen Grundstücksbereich geplanten Nebenanlage werden 10 überdachte Fahrradabstellplätze und 4 Abstellplätze für Lastenräder nachgewiesen. Weitere 6 Abstellplätze sind im nördlichen Zugangsbereich vorgesehen. Der Fahrradabstellplatzbedarf von 8 Stellplätzen wird mit 16 geplanten Fahrradabstellplätzen und 4 Abstellplätzen für Lastenräder übererfüllt.

Grünplanung

Auf dem Baugrundstück und Nachbargrundstücken befinden sich keine Bäume, die nach Stadtgrünverordnung geschützt sind.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Grünordnung werden folgende Befreiungen beantragt:

- Erweiterung der Liste der Baumarten um folgende Bäume:
Amelanchier lamarckii, Corylus colurna, Ostrya carpinifolia, Populus tremula ‚Erecta‘, Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘, Salix x sepulcralis ‚Chrysocoma‘ und Salix viminalis.
- Befreiung von der textlichen Festsetzung 5.9.2 zur Lage der Einfriedungen privater Freiflächen i.V.m. der textlichen Festsetzung 7.2 zur Lage der Mulden:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Zur Realisierung kindgerechter Freiflächen sollen die Entwässerungsmulden entlang den westlichen, nördlichen und östlichen Grundstückseiten aufgeteilt werden. Auch sollen die Einfriedungen zur Unfallvermeidung bei anstehendem Wasser auf die Innenseite der Mulden verlegt werden. Die geplante Situierung der Mulden sowie ihre Dimensionierung wurden mit dem Fachplanungsbüro abgestimmt.

- Befreiung von der textlichen Festsetzung 5.9.2 zu Einfriedungen privater Freiflächen bezüglich der Ausführung der Einfriedungen ohne innenseitige Heckenpflanzung.

Die Befreiungen sind vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beteiligte Fachbehörde

Landratsamt Freising, Lebensmittelüberwachung

Das Landratsamt Freising – Lebensmittelüberwachung - hat mit Stellungnahme vom 05.08.2024 unter Auflagen zugestimmt.

Beschluss-Nr. 580/58a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

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 108,27 m² (GR I 595,27 m² statt GR I max. 487 m²),
- die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 79,92 m² (GR II 201,72 m² statt GR II 121,8 m²),
- die Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche nach § 20 BauNVO um 27,14 m² (GF 1.001,14 m² m statt GF 974 m²),

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

- die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe gemessen von der OK RFB (7,95 m statt 6 m),
 - die Abweichung von der festgesetzten Höhe des OK RFB von 0,01 m (446,52 m ü. NN statt 446,51 m ü. NN),
 - die Überschreitung festgesetzten Baugrenzen durch Teile der Außentreppe um 0,20 m nach Osten,
 - die Abweichung von der textlichen Festsetzung 5.2 zur Dachgestaltung hinsichtlich einer Absturzsicherung als Seilkonstruktion unmittelbar hinter der Attika mit einer Höhe von 0,50 m – 0,60 m,
 - die Abweichung von der textlichen Festsetzung 5.7 zur Fassadengestaltung, Material, Oberflächen, Farbgestaltung hinsichtlich der Gestaltung als Holzbau mit einer hellen, vorvergrauten Holzfassade, einem Erschließungskern und Sockel sowie der Nebenanlage aus Sichtbeton,
 - die Erweiterung der Liste der festgesetzten Baumarten (Amelanchier lamarckii, Corylus colurna, Ostrya carpinifolia, Populus tremula ‚Erecta‘, Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘, Salix x sepulcralis ‚Chrysocoma‘ und Salix viminalis).
 - die Lage der Einfriedungen abweichend zur textlichen Festsetzung 5.9.2 auf der Innenseite der Mulden sowie die Aufteilung bzw. Situierung der Entwässerungsmulden,
 - die Ausführung der Einfriedungen abweichend zur textlichen Festsetzung 5.9.2 ohne innenseitige Heckenpflanzung,
- werden erteilt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

TOP 2 Vorbescheidsantrag V-2024-134
Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern A+B mit Tiefgarage und
Parkdeck, Jagdstraße 16, Flst. 695/255, 695/38
Gemarkung Freising
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Parkdeck auf dem gegenständlichen Grundstück wird ein Vorbescheidsantrag zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gestellt.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes Wohnhaus A in zweiter Reihe traufständig zur Jagdstraße mit einer Grundfläche von 293,25 m² sowie eines giebelständigen Gebäudes Wohnhaus B an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Grundfläche von 199,75 m² in U-förmiger Anordnung zum Bestand. Die Gebäude entwickeln sich E+2 mit einem flach geneigten Satteldach, Dachneigung 15 °.

Das Baugrundstück ist unbebaut und dient der Feldwirtschaft. Nach Norden wird das Grundstück durch eine in den Nachkriegsjahren entstandene Splittersiedlung abgegrenzt, nach Süden durch einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, nach Westen durch die Bebauung an der Jagdstraße sowie nach Osten durch das Gewässer Lohmühlbach.

Bisherige Vorgänge:

Für das Grundstück wurde bereits im Dezember 2018 ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in den Maßen 25,25 m x 11,50 m, E+2, SD 20 ° gestellt.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 30.10.2019 wurde hierzu folgender Beschluss gefasst: "Die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses ist

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig." und der Vorbescheid entsprechend negativ erteilt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Darstellung Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Umgriff eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Für das Grundstück wurde 2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren ruht seit 2006 nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden. Die Planreife für eine Beurteilung nach § 33 BauGB ist nicht gegeben.

Das Grundstück nimmt nicht an einem bestehenden Bebauungszusammenhang teil. Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs i.S.v. § 34 BauGB ist, inwieweit eine vorhandene Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit bzw. der Zusammengehörigkeit vermittelt.

Aufgrund der Größe des Vorhabensgrundstückes und der inhomogenen Umgebungsbebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen) wird ein Baurecht für das Vorhabensgrundstück nicht mehr durch die Umgebungsbebauung vorgegeben. Die geplante Bebauung stellt damit keine zwanglose Fortsetzung einer vorhandenen Bebauung dar, so dass das Vorhabensgrundstück dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

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

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

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

1. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausweist.
2. Bei einer Zulassung des Vorhabens ist die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Das Vorhaben ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Beschluss-Nr. 581/58a

Anwesend: 12 Für: 11 Gegen: 1 den Beschluss

Die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Parkdeck ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig.

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 136 „Ehem. Güterbahnhof/ Münchner Straße“
sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplans
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behörden- und
Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss
Anwesend: 12**

Beschlussvorlage der Verwaltung

Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Am 16.12.2020 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Freising die Aktualisierung des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses des Bebauungsplanes

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Nr. 136 „Bereich ehem. Güterbahnhof/Münchner Straße“, sowie die 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist es, zur Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV-, Rad-, Fußverkehr) die Errichtung eines Tunnelbauwerkes zur Querung der Bahngleise vorzusehen und so die Möglichkeit einer Unterführung von der Münchner Straße zum Bereich östlich der bestehenden Gleisanlagen planerisch zu sichern. Die Verkehrserschließung soll so ausgelegt werden, dass eine bauliche Entwicklung des Gebietes östlich des Bahnhofs planerisch sichergestellt werden kann.

Weiterhin sollen für den regionalen Busbahnhof Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden und bestehende sowie künftige Nutzungen im Stadteingangsbereich festgesetzt werden. Mehrere Grundstückseigentümer haben Entwicklungsabsichten für eine gewerbliche, sowie eine Wohnnutzung geäußert. Im Sinne der Innenentwicklung soll daher auf diesen zentralen durch den öffentlichen Nahverkehr bestens erschlossenen Flächen eine verträgliche Nachverdichtung stattfinden.

Ein Teil der Flächen im Planungsumgriff unterliegt weiterhin einer eisenbahnrechtlichen Widmung. Dies bedeutet grundsätzlich einen Vorrang der privilegierten Fachplanung vor der Bauleitplanung.

Das Grundstück Fl.Nr. 1879/75, Gemarkung Freising wurde bereits 2015 freigestellt. Hinweis: Nicht betroffen von der erforderlichen Freistellung ist der in den Planungsumgriff aufgenommene „Durchstich“ unter den Bahngleisen: Diese Art der Nutzung (Unterführung) beeinträchtigt den Widmungszweck der Bahnanlage nicht und kann deshalb auch im weiterhin gewidmeten Bereich vorgenommen werden.

Umgriff

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Gleisanlagen, welche München mit dem Bahnhof Freising verbindet, angrenzend an das Bahnhofsgebäude in Freising. Das Plangebiet wird im Norden durch den Kiss+Ride Parkplatz am Bahnhof, im Westen durch die Münchner Straße, im Osten durch die vorhandenen Gleisanlagen begrenzt. Die Fläche schließt die Verkehrskreuzungen Münchner/Skofia-Loka Str. und Münchner/Saarstr./Bahnhofsplatz mit ein. Im Norden des Planungsgebiets befinden

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

sich das ehemalige Postgebäude sowie angrenzend an die Kreuzung Münchner Ecke Bahnhofplatz das Anzeigerhaus in dem das Freisinger Tagblatt untergebracht ist. Im Nordosten des Geländes befinden sich Bike-and-Ride-Stellplätze, sowie 6 Haltestellen des Regionalbusbahnhofes. Im Südosten umfasst das Gebiet einen Teil der Gleisanlagen und der Bahnsteiganlagen, in diesem Bereich wird die Lage der Bahnquerung samt Anschlüssen an den Bahnsteig für Fußgänger erfolgen.

Das Planungsgebiet ist im Bestand bereits größtenteils baulich genutzt und weist im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes (Flur.Nr.1879/75, 1879/76) eine Brachfläche auf, die heute größtenteils als Schotterfläche temporär und in geringem Umfang als Lagerfläche dient.

Der Umgriff umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Freising: 954/16, 1672/9, 1672/20, 1672/49, 1672/50, 1672/53, 1672/54, 1673/6, 1807/2, 1807/25, 1807/31, 1874/6, 1874/10, 1876, 1878, 1878/3, 1879, 1879/2, 1879/9, 1879/52, 1879/75, 1879/76, 1879/77, 1879/78, 1879/79, 1879/80, 1879/81.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,25 ha.

Im Zuge der Planungskonkretisierungen wurde der Umgriff des Bebauungsplans angepasst:

Der Umgriff des Bebauungsplans wurde geringfügig in Richtung des Bahnhofsgebäudes erweitert. Für die Neuordnung des Busbahnhofes und Reorganisation der Fahrradabstellanlagen war es erforderlich das Flurstück 1879 Gem. Freising in größerem Umfang als bisher in den Bebauungsplanumgriff einzubeziehen.

Städtebauliche Konzepte, Machbarkeitsstudien, Entwicklungsabsichten

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts der Stadt Freising (Stand November 2018) wurden auf Grundlage einer umfassenden Analyse der heutigen Mobilität in Freising konkrete Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes entwickelt und ein Handlungsleitfaden mit direktem Umsetzungsbezug ausgearbeitet. Der Bahnhof

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Freising wird als herausragender zentraler Verknüpfungspunkt der Stadt mit der Region und vor allem in Richtung München herausgestellt. Hier besteht Zugang zur S-Bahn, zur Regionalbahn sowie zu den Regional- und Stadtbussen. Hervorgehoben werden auch die Radabstellanlagen am Bahnhof die damals 1.600 Radabstellplätze umfassten und mittlerweile auf 1.800 ausgebaut werden konnten.

Im Mobilitätskonzept wird deutlich, dass der Radverkehr eine zentrale Rolle für die Fortbewegung innerhalb der Stadt spielt. Für den Fuß- und Radverkehr stellt die Durchwegung des Bahnhofsgeländes und die Überwindung der Barriere, welche die Schienen darstellen eine wichtige Rolle.

In diesem Zusammenhang ist die dort enthaltene Maßnahme 24 „Bustunnel Bahnhof zur Anbindung Lerchenfeld“ zu nennen. Zur Entlastung der Innenstadt vom Busverkehr, wird der Bau einer Alternativroute für den Bus vorgeschlagen. Damit soll die Querbarkeit der DB Trasse für alle Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fußgänger, Radfahrer) verbessert werden und gleichzeitig die Anbindung des Stadtteils Lerchenfeld an den Bahnhof optimiert werden.

Zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes wurde 2019 ein Strukturkonzept erarbeitet. Dieses Konzept sieht vor das Areal östlich der Gleise städtebaulich zu entwickeln. Zur Erschließung des Areals (Anliegerverkehr) wurde eine Querung der Gleise in Betracht gezogen, welche gleichzeitig die Ziele des Mobilitätskonzeptes verfolgt.

Mit den Verkehrsbetrieben MVV und Stadtbus Freising wurde eine Strukturskizze entwickelt, welche die Bedarfe (Bushaltepositionen, Fahrbeziehungen) beschreibt, die für die Abwicklung des öffentlichen Busverkehrs in Freising und in der Region über die nächsten Jahrzehnte entstehen.

Aufbauend auf diesen Überlegungen wurde 2023 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche die verkehrsrechtlichen und bautechnischen Dimensionen für die Unterführung als auch für die in der Strukturskizze geforderte Optimierung der Bushaldebereiche überprüft und darstellt. In diesem Zuge wurden auch alternative Verkehrsführungen mit unterschiedlichen Straßenanschlüssen im Norden betrachtet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Darüber hinaus bestehen Entwicklungsabsichten von privaten Eigentümern des ehemaligen Postareals (dessen Nutzung als Postverteilzentrum 2024 endete). Desgleichen besteht die Absicht von den Eigentümern der Flurstücks 1979/75 (dem ehemaligen Güterbahnhof) dieses zu bebauen.

Bebauungsplanentwurf

Bebauung

Das Planungskonzept sieht für das ehemalige Güterbahnhofsareal zwischen Gleisen und Münchner Straße eine Bebauung für gewerbliche Nutzungen vor. Diese soll die Stadteinfahrt von Süden auf der Münchner Straße kommend gliedern. Die gewählten Gebäudehöhen orientieren sich an dem westlich anschließenden Quartier auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ermöglichen mit einer maximalen Wandhöhe eine bis zu 4 geschossige Bebauung.

Im Norden auf dem Grundstück der ehemaligen Postabfertigung ist ein Baukörper für eine Mischnutzung vorgesehen (Urbanes Gebiet), der sowohl Wohnen, als auch gewerbliche und soziale Nutzungen beherbergen kann. An dieser Stelle wird ebenfalls eine 3-4 geschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 12 m als städtebaulich verträglich erachtet. Auf Grund der guten Erschließung durch den öffentlichen Verkehr und in Betracht der Möglichkeit in der Erdgeschosszone Gewerbe, soziale Einrichtungen oder Verwaltung zu etablieren, wird eine höhere Dichte als im Bestand vorgeschlagen.

Für die privaten Grundstücke bestehen Planungskonzepte in Form von Vorentwürfen. Für diese beiden Grundstücke wurden Bauräume definiert, die sich in den städtebaulichen Kontext einfügen und der Erschließung des öffentlichen Verkehrs Rechnung tragen. Die Vorentwürfe wurden dabei nicht zu Grunde gelegt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Verkehr

Es ist eine Unterführung unter den Gleisanlagen vorgesehen, um eine Alternativroute für den Busverkehr zu ermöglichen und somit die Innenstadt zu entlasten. Diese Alternativroute quert die Gleise südlich des bestehenden Regionalbusbahnhofs und schließt über die Straße Bahnhofplatz an die Kreuzung Saarstraße/Münchner Str. an. Damit wird gleichzeitig die Querbarkeit der DB Trasse für alle Verkehrsmittel des Umweltverbundes verbessert und gleichzeitig die Anbindung des Stadtteils Lerchenfeld an den Bahnhof optimiert. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung mit überwiegend Bus-, Fuß- und Radverkehr sowie Anschlüssen zu den Verkehrsanlagen der Bahn wird die Unterführung als Umweltverbundröhre (UVR) bezeichnet. Der nördliche Abschnitt der Flur 1879/75 sieht eine Zufahrt zu der UVR vor. Dieses Verkehrsbauwerk bildet gleichzeitig die Voraussetzung für eine Verkehrserschließung mit PKW (Anliegerverkehr) für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Stadtquartiers südlich der Gleise außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

Der bestehende Regionalbusbahnhof wird im Rahmen des Konzeptes umstrukturiert, erweitert und neu geordnet, um den zukünftigen Bedarfen der Verkehrsbetriebe gerecht zu werden. Es wurden 12 Bushaltestellenpositionen in 6 Bussteigen mit unabhängigen Ein- und Ausfahrsmöglichkeiten für jeweils zwei 15 m lange Busse hintereinander in einer Sägezahnauflistung berücksichtigt.

Das bestehende Angebot an ca. 1.600 Fahrradabstellplätzen westlich des Bahnhofs wird durch die neue Anordnung des Busbahnhofs überplant und dadurch verdrängt. Deshalb wird unter dem bereits angesprochenen Busbahnhof ein unterirdisches Fahrradparkhaus mit etwa 2.000 Stellplätzen geplant um dem Bedarf an Abstellflächen am selben Ort nachkommen zu können.

Von der Skofja-Loka-Str. kommend soll eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung südlich des neuen Baukörpers in Richtung Bahnhof die Erreichbarkeit des Bahnhofs verbessern.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Für den zentralen Bereich der Fläche für die Umweltverbundröhre (Unterführung) als auch für die Umgestaltung des Busbahnhofs und die Fahrradparkgarage liegen Machbarkeitsstudien vor, welche dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt wurden.

Grünordnung

Der vorhandene erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand wird zusammen mit den umgebenden Grünflächen so weit als möglich aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen als zu erhaltend festgesetzt. Dabei wird ein Grünstreifen entlang der Münchner Straße gebildet, der die Beschattung und Kühlung des Weges im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes sicherstellt. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Laubbaumarten zu ersetzen.

Um Hitzestress zu vermeiden und den Oberflächenabfluss der Niederschläge zu verlangsamen, sind versiegelte Flächen möglichst gering zu halten, ohne deren Funktion einzuschränken. Zur Verbesserung des Kleinklimas, Reduzieren von Oberflächentemperaturen sowie Regenwasserrückhalt sind extensive Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen von einem Drittel der Gebäudeaußenwände mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m Breite und 4 m Höhe mit Kletterpflanzen vorgesehen. Weitere Freiflächen sind als standortgerechte Pflanzflächen oder standortgerechte, artenreiche Wiesen- oder Rasenflächen mit autochthonem Saatgut zu begrünen. Auf eine detaillierte Ausgestaltung der zu begrünenden Flächen wurde verzichtet, um eine Flexibilität in Funktion und Gestaltung zu bieten.

Klimaanpassung und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden in der vorhandenen Planung insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

- Die Ermöglichung begrünter Flachdächer trägt zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei und verbessert das Mikroklima und die Biodiversität.
- Reduzierter Versiegelungsanteil durch die Bereiche zwischen den Gebäuden und die begrünten Dachflächen.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades herabgesetzt.
- Die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume tragen zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch die Stärkung des ÖPNV (Busse) sowie des Rad- und Fußverkehrs
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie/Photovoltaikanlagen sind möglich

19. Flächennutzungsplanänderung

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird für die entwidmete Bahnfläche (2015 freigestellt) wieder eine Nutzung dargestellt.

Folgende Änderungen sollen entsprechend dem Planungskonzept vorgenommen werden:

- die Flächen die für die Umweltverbundröhre und für die Erweiterung des Busbahnhofs benötigt werden, werden als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsfläche dargestellt, soweit sie nicht weiterhin als gewidmete Bahnfläche bestehen bleiben. Diese Hauptverkehrsfläche wird bis zu dem Anschlusspunkt Kreuzung Münchner Str. / Saarstraße / Bahnhofplatz fortgeführt dargestellt.
- Südlich anschließend im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs ist eine Gewerbliche Baufläche vorgesehen, als Puffer zwischen Hauptverkehrsstraße und Bahnanlage wird eine Grünfläche dargestellt.
- die bisherige Gemeinbedarfsfläche: Post soll nach Aufgabe dieser Nutzung in eine gemischte Baufläche geändert werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

- der Grünkorridor entlang der Münchner Straße wird leicht angepasst, die Darstellungen der zu erhaltenden Bäume und Sträucher wurden angepasst und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher mit aufgenommen

Im weiteren Verfahren sind weitere Untersuchungen notwendig, welche den Schallschutz, die Auswirkung auf den Verkehr, die artenschutzrechtliche Untersuchung oder den Umgang mit Grund- und Regenwasser betreffen. Diese werden im laufenden Verfahren nachgereicht. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange dazu dienen, den Umfang und die Tiefe dieser Gutachten zu definieren.

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

Beschluss-Nr. 582/58a

Anwesend: 12 Für: 12 Gegen: 0 den Beschluss

Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 136 "Bereich ehemaliger Güterbahnhof Münchner Straße" vom 14.10.2024 sowie der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgestellten Entwürfe gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, durchzuführen.

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorzustellen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

TOP 4 **Bebauungsplan Nr. 164 „Achering-Ost“ und 44. Änderung des**
Flächennutzungsplans
- Aufstellungsbeschluss
Anwesend: 12

Beschlussvorlage der Verwaltung

Anlass

Anlass für die Prüfung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Achering Ost“ sind vorliegende Absichten zur Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Betriebsleiterwohnungen sowie die Bestrebung zur Schaffung eines ortsbelebenden Treffpunktes in Achering, welche die Initiierung einer rechtskräftigen Gestaltungsgrundlage bedürfen.

Umgriff

Der Umgriff der Bauleitplanung ist dem Lageplan zu entnehmen und umfasst ganz oder teilweise die Flurnummern 1302/6, 1302/7, 1302/22, 1341/2, 1347/3, 1347/6, 1348/3, 1348/4, 1348/5, 1348/7, 1348/8, 1349/3, 1349/4, 1353, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1354, 1355, 1358, 1358/3, 1358/4, 1358/5, 1358/6 der Gemarkung Pulling. Die Umgriffsgröße beträgt ca. 37.975 m².

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flurstücke der Nr. 1349/3, 1349/4, 1353, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1354, 1355, 1358, 1358/3, 1358/4, 1358/5, 1358/6 des Planungsgebietes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an ein weiteres, dem Agrarwesen zugewiesenen Areal, im Osten an ein schützenswertes Wald-, Biotop- und FFH - Gebiet, im Süden an eine gemischte

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Baufläche und im Westen an eine Hauptverkehrsfläche an. Die Flurstücke Nr. 1302/6, 1302/7 und 1302/22 stellen Hauptverkehrsflächen dar und die Flurstücke Nr. 1341/2, 1347/3, 1348/3, 1348/4, 1348/5, 1347/6, 1348/7 und 1348/8 befinden sich in einem Misch- bzw. Landwirtschaftsgebiet.

Das Entwurfsgebiet befindet sich größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Freisinger Moos“ und wird von der Staatsstraße „Acheringer Hauptstraße“ und den Grünflächen der ortsbildprägenden Isarauen eingefasst.

Im Zuge der Bauleitplanung ist eine Herausnahme der Planungsflächen aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes zu prüfen und bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Umgriffsgebiet befindet sich sowohl in unmittelbarer Nähe zum Pullinger Weiher als auch fußläufig zu den markanten Grünflächen des Auwaldes und bestimmt einen Großteil des Ortsbildes.

Der südwestlich von Freising und westlich vom Flughafen gelegene Ortsteil Achering ist geprägt von typisch, dörflichen Strukturen und weist ein hohes Maß an Nutzungsmischung auf.

Trotz der starken Geräuschkulisse, verursacht durch die „Acheringer Hauptstraße“ und die Einflugschneise des Flughafen Münchens, besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Um den Ortsteil Achering nachhaltig und systematisch weiterentwickeln zu können wurden in der Vergangenheit informelle Planungen erarbeitet, die bei der städtebaulichen Stärkung der Siedlung helfen und einen Leitfaden für zukünftige Bauleitplanungen schaffen sollen.

Das „Ortsentwicklungskonzept“ und der „Rahmenplan mit Grünordnung“ dienen bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 164 „Achering Ost“ hierbei als Planungsgrundlage.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Ortsentwicklungskonzept „Achering“ 2017

Das Ortsentwicklungskonzept basiert auf zahlreichen Analysen und dem intensiven Austausch mit Bürgerinnen und Bürgern. Betrachtet wurden, neben den vorherrschenden Immissionen, die topografischen Besonderheiten, die weitläufigen Grünstrukturen, die unterschiedlichen Freiräume, die bestehenden Bebauungsstrukturen, die sozioökonomischen Rahmenbedingungen, die baukulturelle Historie, der relevante Denkmalschutz und die bestehende Infrastruktur. Auf Grundlage der aus den Untersuchungen entstandenen Ergebnissen entstanden übergeordnete Planungsziele.

Die Ziele lauten wie folgt: Achering soll sowohl als Wohn-, als auch als Gewerbestandort gesichert und entwickelt werden. Das bestehende Ortsbild und die vorherrschenden baukulturellen Qualitäten sollen gesichert und gestärkt werden. Treffpunkte sollen an geeigneten Standorten geschaffen, die Anbindungen an die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete verbessert und das Straßenumfeld aufgewertet werden.

Zur Umsetzung der Ziele sollen die Ortsränder freigehalten, Fuß- und Radwege ausgebaut, Erinnerungsorte aufgewertet, Freiräume entworfen und ortbildprägende Raumkanten gebildet werden.

Städtebaulicher Rahmenplan mit Grünordnung „Achering“ 2019

Die Rahmenplanung „Achering“ wurde auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts „Achering“ entwickelt, am 30.10.2019 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt vorgestellt und zeitgleich einstimmig beschlossen.

Die übergeordneten Zielsetzungen der informellen Planung lauten wie folgt: Die Identität von Achering als eigenständige Ortschaft mit ursprünglich dörflichem Charakter muss erhalten bleiben. Die Standortchancen Acherings hinsichtlich der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

günstigen Lage zu Freising, München und dem Flughafen sollen insbesondere in Bezug auf den Gewerbeausbau weit möglichst ausgenutzt werden. Der Erhalt der Nutzungsmischung sowie die Stabilisierung und Fortentwicklung der Wohnnutzung soll gewährleistet werden. Bestimmte Branchen und Betriebe, die den Ort stärken, sollen gezielt angesiedelt werden. Künftige Nutzungen beziehungsweise Standortfragen sollen mit dem Hauptort Freising abgestimmt werden. Zudem sollen der Erhalt und die Stärkung des gesellschaftlichen Lebens der Dorfgemeinschaft gewährleistet und ein lebendiger Dorfkern ausgebildet werden.

Die Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Bereichen soll gestärkt und der Erhalt und die Weiterentwicklung der Qualitäten des Ort- und Landschaftsbildes gewährleistet werden. Bestehende Freiflächen sollen aufgewertet und vorhandene Freiraumqualitäten weiterentwickelt werden. Hinsichtlich der vorherrschenden Lärmimmissionen sollen die negativen Auswirkungen der Staatsstraße reduziert und der Schutz vor den vorhandenen Lärmquellen berücksichtigt und verbessert werden. Das Fuß- und Radwegenetz soll verbessert und die Anbindung des Ortes an Pulling sowie Freising besonders in Hinsicht auf den ÖPNV erleichtert werden.

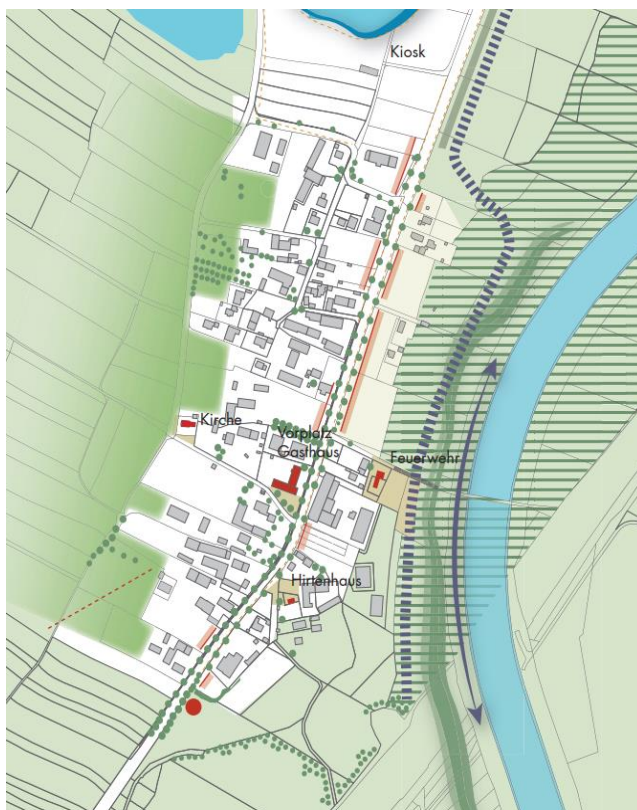
Die Rahmenplanung weist 4 Teilbereiche mit konkretem Entwicklungspotential aus: Das Entwicklungsgebiet a, mit der größten Möglichkeit zur Weiterentwicklung, befindet sich östlich der Staatsstraße und umfasst die Flurstücke der Nr. 1349/3, 1349/4, 1353, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1354, 1355, 1358, 1358/3, 1358/4, 1358/5, 1358/6 der Gemarkung Pulling.

Das Umgriffsgebiet der Bauleitplanung liegt größtenteils im Entwicklungsgebiet a und beinhaltet diesbezüglich folgende Zielsetzungen: Die Ausbildung einer wichtigen Raumkante und einer gut gestalteten Vorzone mit innerörtlichem Charakter zur qualitätvollen räumlichen Fassung des Straßenraumes und der Gestaltung der Ortsdurchfahrt wird angestrebt. Zukünftige Bebauungen sollen sich baulich sowie strukturell in den stark dörflichen Kontext einbinden. Zum Schutz vor stark belastenden Lärmimmissionen sollen neue Baukörper systematisch kombiniert werden. Um die stark befahrene Staatsstraße zu entlasten soll die Erschließung über Bündelungen von der Hauptstraße aus erfolgen. Auf Grund der stark beeinträchtigenden Lärmimmissionen

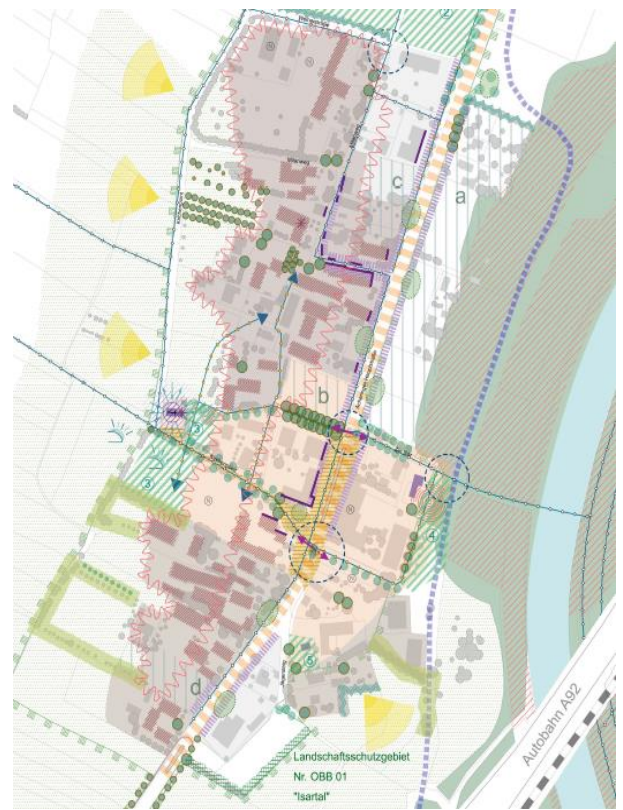
Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

und den daraus folgenden, nur bedingten Möglichkeiten hinsichtlich der Nutzung, wird, zur Stärkung Pullings als Wirtschaftsstandort, die Ansiedlung eines kleinteiligen und dem städtebaulichen Ortsbild angemessenen Gewerbes angestrebt. Großflächige Nutzungen und großflächige offene Stellplätze sollen insbesondere zur Bewahrung und zur Stärkung der Acheringer Hauptstraße als „dringend zu gestaltende“ Ortsdurchfahrt vermieden werden.

Im Umfeld der Feuerwehr (Flurstück Nr. 1348/7 und 1348/8) soll ein qualitätsvoller Aufenthaltsort auf dem Flurstück 1347/3 geschaffen werden, der eine lebendige Dorfgemeinschaft fördern und Synergien zu den nahegelegenen Grünräumen schaffen soll.



Ortsentwicklungskonzept „Achering“ 2017



Rahmenplan „Achering“ 2019

Um oben genannte Ziele innerhalb des Planungsgebiets des Bebauungsplans Nr.164 „Achering Ost“ rechtsgültig umsetzen zu können bedarf es einer Bauleitplanung.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Bauvorhaben und städtebauliches Erfordernis

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

Da sich der Umgriff der Bauleitplanung größtenteils im unbeplanten Außenbereich befindet und nur sporadisch bebaut ist, ergibt sich insbesondere für die Flurstücke der Nr. 1349/3, 1349/4, 1353, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1354, 1355, 1358, 1358/3, 1358/4, 1358/5 und 1358/6 eine Planungsbedürftigkeit.

Des Weiteren befindet sich der Großteil des Bauvorhabens gemäß aufgestellter Rahmenplanung innerhalb eines der wenigen Entwicklungsgebieten des Ortsteil Achering und ist sowohl für die Stärkung Acherings als Wirtschaftsstandort als auch für den dörflichen Siedlungscharakter und insbesondere für die Gestaltung der Ortsdurchfahrt essentiell.

Die Realisierung eines lebendigen Treffpunktes in Form eines Spielplatzes im Umfeld der Flurstücke Nr. 1348/7, 1348/8 und 1347/3 stellt eine Antwort auf die bestehenden sozialen Anforderungen der Bevölkerung dar, die eine abgesicherte städtebauliche Ordnung der umliegenden Flurstücke Nr. 1348/3 und 1348/4 mit sich zieht.

Insbesondere die Flurstücke der Nr. 1348/3, 1348/4 und 1348/5 bedürfen auf Grund ihrer präsenten Lage an der Ortsdurchfahrt eine klare rechtskräftige Entwicklungsgrundlage.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Somit liegt der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 164 „Acherling Ost“ und demnach auch der Bindung der Grundstückseigentümer an eine rechtskräftige Gestaltungsgrundlage ein städtebauliches Erfordernis zu Grunde.

Durch eine systematische Beplanung der Flurstücke 1302/6, 1302/7, 1302/22, 1341/2, 1347/3, 1347/6, 1348/3, 1348/4, 1348/5, 1348/7, 1348/8, 1349/3, 1349/4, 1353, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1354, 1355, 1358, 1358/3, 1358/4, 1358/5, 1358/6 soll den Defiziten des Ortes (hohe Verkehrs- und Lärmbelastung, unbebaute Restflächen, fehlende räumliche Straßenfassung, ortsuntypische Bebauungsentwicklung, Verlust der städtebaulichen Ordnung und des historischen Ortsbildes, diffuse Verbindungen zu Grünräumen, fehlende Treffpunkte) entgegengewirkt, der Ort kompakt geschlossen und die Bildung eines klar erkennbaren Ortskerns begünstigt werden.

Zur rechtskräftigen Sicherung oben genannter Ziele und zur Reaktivierung und Förderung der baulichen wie auch freiräumlichen Qualitäten Acherings soll der Bebauungsplan Nr. 164 „Acherling Ost“ als fundamentales Entwicklungsinstrument beschlossen werden.

Planungsziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans „Acherling Ost“ ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur systematischen Entwicklung eines kleinteiligen und ortsbildtypischen Gewerbegebietes mit Betriebsleiterwohnungen, die Sicherung des städtebaulich angestrebten Ortsbildes und die Schaffung eines lebendigen Treffpunktes in Acherling.

Die Ergebnisse der informellen Planungen der „Ortsentwicklung“ und insbesondere des „Rahmenplans mit Grünordnung“ dienen der Bauleitplanung als Grundlage.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr.164 „Acherling Ost“ soll in Anlehnung an die dörfliche Bebauungsstruktur Acherings kleinteiliges Gewerbe entstehen. In Folge der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

systematischen Besetzung des Außenbereichs mit Baukörpern soll ein baulich geschlossenes Ortsbild ausgebildet werden. Um dem städtebaulichen Charakter Acherings gerecht zu werden soll das Baugebiet oberhalb der Erschließungsstraße „Zur Isar“ klar erkennbar aufgeteilt, durch Grünzüge gegliedert und bevorzugt giebelständig zur Hauptstraße bebaut werden.

Um die Staatsstraße einzufassen und den Hauptverkehrsfluss zu entlasten soll die Baulinie in systematischen Abständen entlang der Hauptstraße positioniert und eine gebündelte Erschließung über die Acheringer Hauptstraße erfolgen.

Nutzungsbedingte Rücksprünge von der Bauflucht sind möglich. Um schallschutztechnisch lebenswerte Rahmenbedingungen zu schaffen sollen gewerblich genutzte Bebauungen entlang der Staatsstraße platziert, die in 2. Reihe positionierten Betriebsleiterwohnungen vor Lärmimmissionen schützen. Des Weiteren soll ein lebendiger Treffpunkt im Rahmen eines Spielplatzes geschaffen, klare Verbindungen zu den nahegelegenen Erholungsgebieten begünstigt und geplante Rad- und Fußwege in die Planung mit aufgenommen werden. Der vom Umgriff der Bauleitplanung betroffene Ortseingang soll einfach und klar gestaltet werden. Straßenbegleitgrün ist in das Planungskonzept einzuarbeiten.

Zur Sicherung der Umsetzungsabsicht seitens der Planungsbegünstigten im Bereich der Flurstücke Nr. 1349/3, 1349/4, 1353, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1354, 1355, 1358, 1358/3, 1358/4, 1358/5 und 1358/6 wurde im Vorfeld ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungs- und Gutachterleistungen mit der Stadt Freising erarbeitet und einvernehmlich abgeschlossen. Die „Planungshoheit“ sowie die Verpflichtung der Stadt Freising „von der Planung betroffene und private Belange gerecht gegeneinander abzuwägen“ bleiben vollumfänglich bestehen. Eine Verpflichtung der Stadt, einen Bebauungsplan aufzustellen entsteht nicht. Die nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB gewährte Entscheidungsfreiheit des Stadtrates bleibt unberührt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt (58.) vom 30. Oktober 2024

Beschluss-Nr. 583/58a

Anwesend: 12 Für: 10 Gegen: 2 den Beschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 "Achering Ost" im Regelverfahren nach § 2 BauGB und die 44. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren werden beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Betriebsleiterwohnungen zu schaffen, die Entwicklung eines lebendigen Treffpunktes zu begünstigen, das Ortsbild zu wahren und das Plangebiet städtebaulich in die Umgebung einzubinden.

Der Umgriff der Bauleitplanung umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke der Gemarkung Pulling: 1302/6, 1302/7, 1302/22, 1341/2, 1347/3, 1347/6, 1348/3, 1348/4, 1348/5, 1348/7, 1348/8, 1349/3, 1349/4, 1353, 1353/3, 1353/4, 1353/5, 1354, 1355, 1358, 1358/3, 1358/4, 1358/5, 1358/6.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu geben und die weiteren erforderlichen Planungsschritte einzuleiten. Auf Grundlage der vorgestellten Analysen ist ein Planentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt zur Beschlussfassung vorzulegen.

TOP 5 Berichte und Anfragen

TOP 5.1 Neugestaltung Innenstadt

Anwesend: 12

Der Bericht dient zur Kenntnis.

TOP 5.2 Verkehrsversuch Lerchenfeld - Gerichtsentscheid

Anwesend: 10

Der Bericht dient zur Kenntnis.