

MITTEILUNG DER VERWALTUNG

Vorlage Nr.: GB II/0038/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 18.09.2025

Information zur Vorstellung der Neuplanung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Münchener Straße 11, Fl. Nr. 61

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
30.09.2025	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus in der Münchener Str. 11, Fl.Nr. 61 soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Die vorliegende Vorplanung ist das Ergebnis der Abstimmungsgespräche zwischen der Verwaltung und dem Bauherrn/Architekten. Das Vorhaben berührt verschiedene Belange.

Planungsrechtliche Belange:

Geplant ist, das bestehende Gebäude durch einen Neubau mit nahezu identischen Außenmaßen zu ersetzen. Im Erdgeschoss sind die Verkaufsräume, überdachte Stellplätze und ein Müll-/Fahrradraum vorgesehen. Im Obergeschoss/Dachgeschoss sind insgesamt 10 Appartements geplant. Die Traufhöhe soll durchgehend sein und schwankt aufgrund der unterschiedlichen Gehweghöhen zwischen 6,7 m und 7,20 m (gemessen von OK Gehweg). Die wesentlichen Änderungen zum Bestandsbau sind folgende:

1. Änderung der Traufhöhe des Zwischengebäudes: Hier wird die Traufhöhe an den Bestand angeglichen um eine einheitliche Traufe zu erhalten (siehe Ansicht, Schnitte)
2. Erker im Obergeschoss an der Ostseite: Damit größere Wohnraumflächen geschaffen werden können, ist eine Auskragung im Obergeschoss geplant. Dabei werden öffentliche Flächen überbaut.
3. Das Erdgeschoss soll um mindestens 75 cm gegenüber der Obergeschossfassade einrücken. Dadurch entsteht eine durchgehende Gehwegbreite von 3,70 m entlang des Gebäudes (siehe Übersichtsplan)
4. Errichtung von 3 innenliegenden Stellplätzen mit Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche
5. Die Außenbewirtung soll nun nicht mehr im Bereich des Parkplatzes sondern zur Kirchenmauer hin erfolgen
6. Es sollen Schleppgauben zur Münchener Straße hin errichtet werden

Für das Bauvorhaben werden zum aktuellen Stand folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 111 "Alter Ortskern" benötigt:

1. Überschreitung der Traufhöhe in Teilbereichen (Nordteil): Aufgrund der gewünschten Barrierefreiheit und der Berechnung der Traufhöhe anhand der OK des nach Norden absinkenden Gehwegs überschreitet das Gebäude die zulässige Traufhöhe von 6,7 m im nördlichen Teil um maximal 46 cm. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da hierdurch eine einheitliche Traufhöhe entsteht und der Barrierefreiheit Rechnung getragen wird. Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

2. Errichtung eines Erkers im OG mit einer Länge von mehr als $\frac{1}{4}$ der Fassade über der öffentlichen Verkehrsfläche: Von der Länge der Balkone/Erker wurde bereits in der Vergangenheit des Öfteren befreit (bspw. Münchener Str. 16), weshalb eine Befreiung aus Sicht der Verwaltung vertretbar ist. Die öffentliche Verkehrsfläche ist weiterhin als solche nutzbar, weshalb die Überbauung im OG keine Einschränkung bedeutet.
3. Überschreitung der Schaufenstermaße von 3 m²: Die Fassadenplanung sieht großflächige Schaufenster im Einzelhandelsbereich vor, die auch der Belichtung der Verkaufs-/bzw. Gastfläche dient. Zudem rückt das Erdgeschoss gegenüber dem Obergeschoss ein, weshalb auch die größeren Schaufenster in den Hintergrund rücken. Auch hier sieht die Verwaltung die Befreiung als städtebaulich vertretbar an.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben daher zugestimmt werden.

Im Rahmen eines Ortstermins ist am 02.09.2025 die Planung mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt worden. Den Anmerkungen des Denkmalamtes wird vollumfänglich entsprochen, damit wird den Belangen Rechnung getragen.

Bauordnungsrechtliche Belange:

Aktuell hat das Gebäude keinen Stellplatz für den Stellplatznachweis zur Verfügung. Von Kunden werden ausschließlich die südlich gelegenen öffentlichen Stellplätze genutzt. In der Neuplanung sind nun 3 überdachte Stellplätze im Gebäude vorgesehen, welche über die öffentliche Verkehrsfläche angefahren werden sollen. Um die überdachten Stellplätze im südlichen Gebäudereich anfahren zu können, ist es notwendig, die öffentlichen Stellplätze um 90° zu drehen. Um keine zusätzliche Engstelle zu erhalten, soll der dritte Stellplatz entfallen und durch Fahrradstellplätze ersetzt werden. Die Umplanung hätte den Vorteil, dass ein Ausfahren aus dem Stellplatzbereich vorwärts möglich wäre. Bisher ist dies aufgrund der Anordnung der Stellplätze nicht möglich. Auch das Staatliche Bauamt Freising bestätigte, dass die Ausfahrtsituation durch die Änderung wesentlich verbessert werden würde. Gem. Stellplatzsatzung sind für die Einzelhandelsnutzung und für die Appartements nach Abzug des ÖPNV-Abschlags 11 Stellplätze nachzuweisen. Der Bauherr hat darum gebeten, die öffentlichen Stellplätze für den Stellplatznachweis heranziehen zu können und die verbleibenden 6 Stellplätze abzulösen. Er hat zugesagt, dass die beiden offenen Stellplätze weiter für die Öffentlichkeit nutzbar bleiben. Die Kosten für den Umbau des öffentlichen Parkplatzes sollte aus Verwaltungssicht gemäß dem Verursacherprinzip vom Bauherrn getragen werden. Eine Zustimmung zur Ablöse erscheint sinnvoll, da bereits bei einem anderen Bauvorhaben Stellplatzablösen vollzogen wurden und auch der Bebauungsplan in der Begründung pragmatische Lösungen für den Stellplatznachweis im Ortskern fordert.

Hinweise der Verwaltung:

Im Zuge der Vorplanungen wurde auch über eine Verlegung des Ampelmastes nachgedacht, damit die neue Breite des Gehwegs besser ausgenutzt werden kann. Dabei wurde eine Versetzung zur Straße hin und der Einbau in die Fassade vorgeschlagen. Eine Anfrage an das Staatliche Bauamt Freising hat ergeben, dass aufgrund der notwendigen Barrierefreiheit (Drücker für Blinde) eine Verlegung an die Fassade nicht möglich ist. Eine Verlegung Richtung Staatsstraße wird auch kritisch betrachtet, da der Abstand von Straße zum Ampelmast für den Schneeräumdienst benötigt wird. Bei einer künftigen Abstufung der Staatsstraße zur Ortsstraße kann dieses Thema aus Sicht der Verwaltung nochmals überdacht werden.

In der nichtöffentlichen Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 15.07.2025 ist die Vorplanung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Münchener Str. 11,

Fl.Nr. 61 (Planstand: 21.06.2025) mit den dazugehörigen Befreiungen vorgestellt worden.
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird in der öffentlichen Sitzung nach Eingang
des Bauantrages über das gemeindliche Einvernehmen beraten und beschließen.

Anlage/n:

- 1 - Vorplanung_Muenchener_Str._11_Lageplan
- 2 - Vorplanung_Muenchener_Str._11_Bplan
- 3 - Vorplanung Münchener Str 11 Ansicht_Straße_Schnitte
- 4 - Vorplanung_Muenchener_Str._11_Grundriss_EG
- 5 - Vorplanung_Muenchener_Str._11_Uebersichtsplan