



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 4
vom 1. April 2025
- öffentlich -

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 24 anwesend.

3. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sägewerkstraße Vorhaben Lidl"

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

b) Billigung der geänderten Entwurfsplanung

c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co KG beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen „Möbelhauses“ in der Sägewerkstraße die Errichtung eines zusätzlichen Einkaufsmarktes in Freilassing. Außer dem Lebensmittelmarkt soll noch ein Drogeriemarkt im geplanten Gebäude untergebracht werden. Das seit längerem leerstehende Gebäude auf Parzelle 1 (Fl.-Nr. 1499/7, Gemarkung Freilassing) soll abgebrochen und durch einen Neubau im Westen des Grundstückes ersetzt werden.

Durch das Vorhaben soll eine innerörtliche, brachliegende, stark versiegelte Fläche wieder nutzbar gemacht werden und dadurch die Inanspruchnahme neuer Bauflächen vermieden werden. Zudem soll dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Ferner wird mit dem Vorhaben die Nahversorgung im Gebiet weiter verbessert.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 14.11.2023 gefasst. Am 15.10.2024 hat der Stadtrat den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sägewerkstraße – Vorhaben Lidl“ gebilligt und folglich die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes 2. Änderung „Sägewerkstraße Vorhaben Lidl“ der Stadt Freilassing in der Fassung vom 26.09.2024 mit Begründung in der Fassung vom 26.09.2024 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.09.2024 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 05.11.2024 bis 06.12.2024 im Rathaus der Stadt Freilassing sowie auch digital öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 4
vom 1. April 2025
- öffentlich -

Beschluss vom 15.10.2024:

In der Sitzung vom 15.10.2024 wurde vom Stadtrat die bauliche und vertragliche Sicherstellung von Park + Ride und Kiss + Ride Stellplätzen durch die Vorhabenträgerin einstimmig beschlossen. Der Beschluss lautete wörtlich:

„Park + Ride und Kiss + Ride Parkplätze sind in geeigneter Weise baulich und vertraglich vom Vorhabenträger sicher zu stellen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit dem künftigen Bahnhofpunkt Nord der Deutschen Bahn im Nordwesten des Geltungsbereichs wurde von der Verwaltung im Aufstellungsbeschluss am 14.11.2023 eine nähere Betrachtung der Kiss + Ride Situation im weiteren Verfahren vorgeschlagen.

Hierzu gab es inzwischen diverse Abstimmungen mit der Deutschen Bahn und der Firma Lidl um die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Nutzung von Park + Ride sowie Kiss + Ride Stellplätzen zu ermitteln und die Möglichkeit einer Zuwegung zum Bahnhofpunkt zu erörtern.

Neben der Beteiligung der Deutschen Bahn im Bauleitplanverfahren ergeben sich auch im Rahmen des Verfahrens ABS 38 zum Bahnhofpunkt Nord weitere Bedarfe, die nun seitens der Deutschen Bahn konkret kommuniziert wurden (z. B. Flächenbedarf).

Demnach sieht die Deutsche Bahn weder die Notwendigkeit, Stellplätze auf dem Betriebsgelände der Firma Lidl bereitzustellen, noch besteht eine rechtliche Grundlage, um ausreichend Park + Ride Stellplätze sowie die erforderlichen Kundenparkplätze für den Einzelhandel und die Drogerie zu übernehmen. Ebenso wird eine Zuwegung zum Bahnhofpunkt nicht als erforderlich erachtet. Sollte es in Zukunft dennoch zu einer Umsetzung von Zuwegungen oder Stellplätzen auf den Flächen der Firma Lidl kommen, läge die Verkehrssicherungspflicht entweder bei der Stadt oder bei der Firma Lidl. Die Firma Lidl sieht sich hierzu berechtigterweise nicht in der Pflicht.

Vonseiten der Stadtverwaltung als auch der Firma Lidl wird die Zuwegung zum Bahnhofpunkt Nord weiterhin als zwingend erforderlich angesehen, weshalb vorgeschlagen wird, diese auch künftig weiterhin im Bebauungsplan in Form von Treppenanlagen darzustellen bzw. festzusetzen.

Bezüglich der Stellplätze hat sich die Vorhabenträgerin grundlegend bereit erklärt, die faktische Nutzung zum Absetzen/Abholen (Kiss + Ride) während der Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Außerhalb der Betriebszeiten müsste die Verkehrssicherungspflicht jedoch durch die Stadt übernommen werden, was aus Sicht der Verwaltung jedoch realistisch nicht umsetzbar sein wird.



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 4
vom 1. April 2025
- öffentlich -

Die Verwaltung stellt deshalb fest, dass aktuell keine tragfähige Lösung zur Sicherstellung von Park+Ride und Kiss+Ride Parkplätzen möglich ist. Eine Planänderung ist somit nicht erforderlich.

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen aufgelistet und Abwägungsvorschläge gemacht. (siehe **Anlage 1 zu TOP 3**, Abwägungstabelle).

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung wie in der als Anlage (Anlage 1 Abwägungstabelle Schmid Architekten, Abwägungsvorschlag 1-18) beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt, vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA 24 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

b) Billigung der geänderten Entwurfsplanung

Es liegt der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes 2. Änderung "Sägewerkstraße Vorhaben Lidl" (Anlage 2) vor, bestehend aus Planzeichnung, Begründung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen sowie dem geänderten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 11.03.2025 sowie der Verkehrsuntersuchung (Anlage 5).
Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, 2. Entwurf in der Fassung vom 11. März 2025 (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**)
- Teil B: Textliche Festsetzungen, 2. Entwurf in der Fassung vom 11. März 2025 (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**)
- Teil C: Begründung, 2. Entwurf in der Fassung vom 11. März 2025 (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**)
- Teil D: Vorhaben- und Erschließungsplan, 2. Entwurf in der Fassung vom 11. März 2025 (**siehe Anlage 4 zu TOP 3**)
- Verkehrsuntersuchung in der Fassung vom 24. September 2024 (**siehe Anlage 5 zu TOP 3**)

Eine Erläuterung der geänderten Planung erfolgt durch die Stadtplanerin **Frau Schmid von Schmid + Partner Stadtplaner Architekt PartG mbB**.



Auszug aus dem Sitzungsbuch
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 4
vom 1. April 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Der Stadtrat billigt den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes 2. Änderung „Sägewerkstraße Vorhaben Lidl“ mit Begründung und den textlichen Festsetzungen sowie den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.03.2025.

Abstimmungsergebnis:

JA 24 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Anschluss an die erfolgte öffentliche Auslegung wurden folgende Anpassungen im Entwurf erforderlich:

- Der Hinweis 3. Grundwasser des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wurde in den Festsetzungen und in der Begründung aufgenommen
- Die Begründung und die Planzeichen wurden um die Hinweise der kommunalen Abfallwirtschaft ergänzt
- Eine Trafostation wurde für die Bayernwerk Netz GmbH in der Art der baulichen Nutzung aufgenommen und in der Begründung ergänzt
- Eine Dienstbarkeit für die Stadtwerke Freilassing wurde im Plan und in der Begründung aufgenommen
- Eine private Grünfläche im Norden wurde aufgrund der Planungen der Deutschen Bahn AG für den Bahnhofpunkt Nord herausgenommen
- die Grundstücksgrenzen wurden aufgrund der Herausnahme von Grundstücken die voraussichtlich künftig an die Deutsche Bahn AG veräußert werden sollen angepasst
- Die geplante Mieteinheit wurde aufgrund der genannten Grundstücksabtretung herausgenommen
- Eine verkehrliche Stellungnahme von Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH wurde den Anlagen hinzugefügt und in der Begründung ergänzt
- Die Ausführungen zum Vogelschlag und Beleuchtung von Wildes Bayern e.V. wurden in der Begründung aufgenommen

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist dieser erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen einzuholen. Die Verwaltung empfiehlt insofern die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der geänderten Planung.



Auszug aus dem Sitzungsbuch
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 4
vom 1. April 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Verwaltung zu beauftragen, für den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes 2. Änderung „Sägewerkstraße Vorhaben Lidl“, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen

Abstimmungsergebnis:

JA	24 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Freilassing, 07.04.2025
STADT FREILASSING
Vanessa Prechtl

Anlagen sind gegebenenfalls dem Original der Niederschrift beigelegt.