

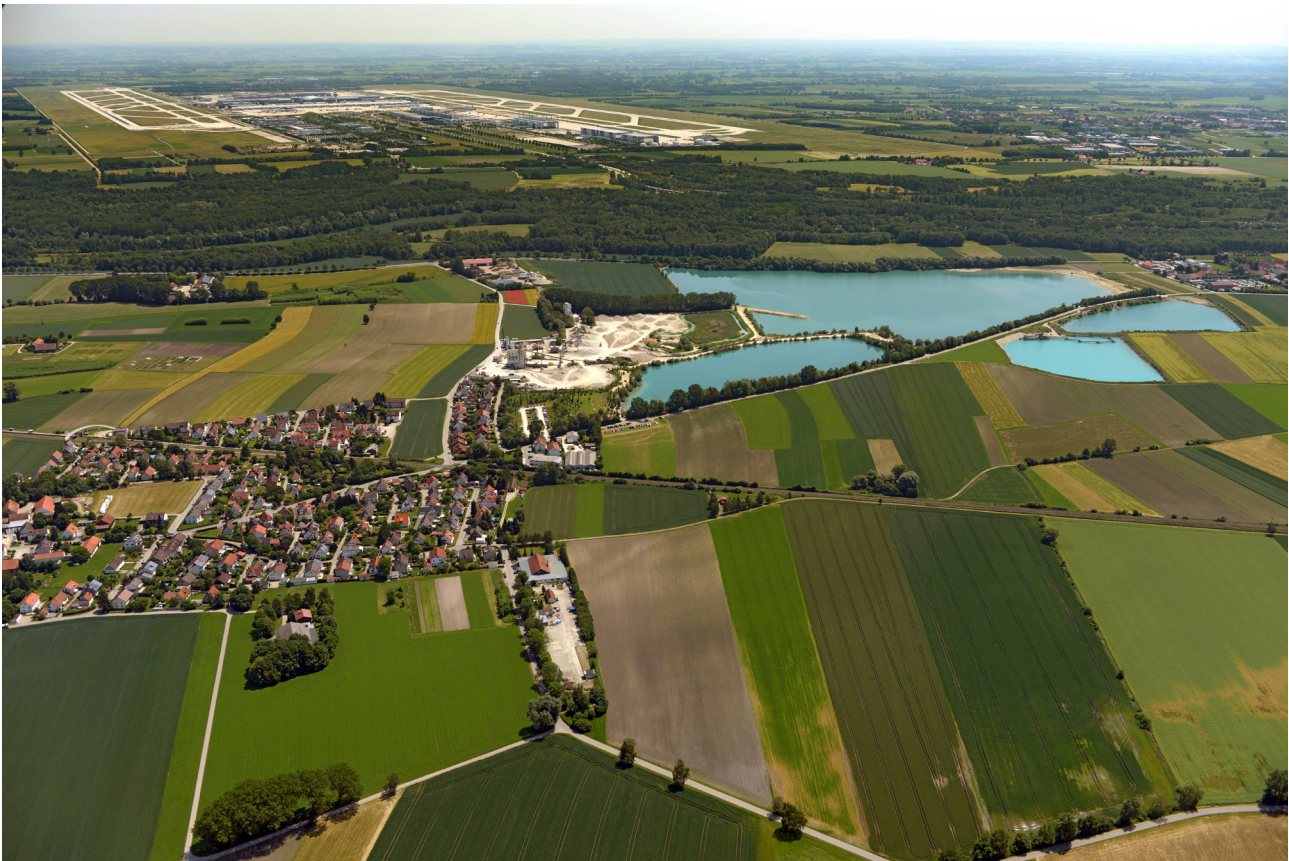
DREHBUCH

ORTSENTWICKLUNGS-
KONZEPT
Achering



Inhalt

1. Zielsetzung und Methode.....	5
2. Ausgangslage	7
3. Lage, sozioökonomische Rahmenbedingungen und Strukturen.....	21
4. Städtebauliche Analyse.....	31
5. Partizipation.....	61
6. Bewertung und Leitlinien.....	68
7. Entwicklungsziele und Zielplanung	77
8. Impulsprojekte und Maßnahmen.....	81
9. Maßnahmenplan	103
10. Fazit.....	104
11. Anhang	107



Luftbild Pulling - Achering - Flughafen

1. Zielsetzung und Methode

„Die vortrefflichsten Dinge verlieren durch unzweckmäßige Planung ihren Wert.“
- Le Corbusier

Die Stadt Freising als ein Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern, hat LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren, im Februar 2017 beauftragt, für die Stadtteile Achering und Pulling Ortsteilentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Die wesentliche Zielsetzung des Projektes liegt darin, die im gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplan STEP 2030 erarbeiteten Ziele für die beiden Ortsteile – unter Einbeziehung der Bürgerschaft – weiter zu konkretisieren, insbesondere um damit eine Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung bzw. Flächennutzungsplanung zu erhalten. Somit geht es darum, für Achering und Pulling grundsätzliche Zielsetzungen der Ortsentwicklung in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum zu erarbeiten.

Für die beiden Ortsteile Achering und Pulling sind – aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen (z.B. Lage, Bevölkerungszahl) jeweils eigene Berichtsbände erstellt worden. Die hier vorgelegte Ortsentwicklungskonzeption für Achering fasst die zentralen Analyseergebnisse, städtebaulichen und funktionalen Bewertungen sowie Handlungsperspektiven und Empfehlungen zusammen.

Die zentralen untersuchungsleitenden Themenstellungen der Ortsentwicklungskonzeption für Achering lassen sich wie folgt zusammenfassen:

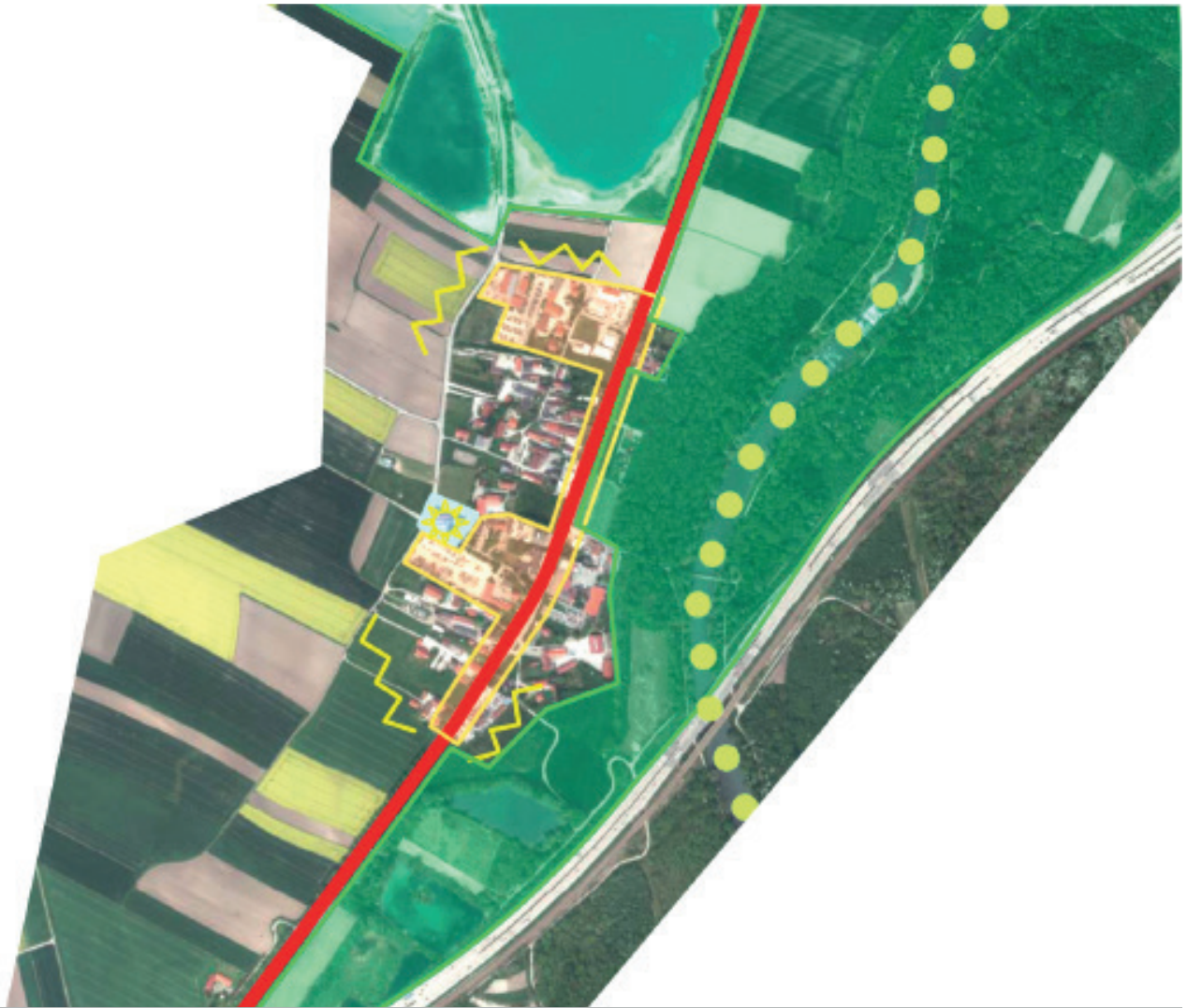
- Analyse und Bewertung der strukturellen Ausgangssituation in Achering
- Erarbeitung eines Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profiles für ausgewählte Handlungsfelder
- Formulierung von Handlungsnotwendigkeiten und Entwicklungsperspektiven in Achering
- Entwicklung von Maßnahmen und Grundlagen für die Flächennutzungsplanung

Vorgehensweise

Für die Erarbeitung der Ortsentwicklungskonzeption für den Stadtteil Achering wurde folgende Vorgehensweise in Abstimmung mit der Stadtverwaltung gewählt:

- Startgespräch und laufende Abstimmungen mit der Stadtverwaltung (Stadtplanung) in Freising
- Auswertung vorhandener Unterlagen und Informationen (u. a. Stadtentwicklungsplan, Bauleitplanung)
- Analyse der funktionalen und städtebaulichen Strukturen in Achering
- Vor-Ort-Erhebungen durch das Büro LEUNINGER & MICHLER.
- Kartografische Aufnahme der städtebaulichen funktionalen Strukturen
- Durchführung von Gesprächen mit acht Einwohnern/Gewerbetreibenden
- Durchführung einer „Postkartenaktion“ in Achering und Pulling
- Laufende Abstimmung mit der zuständigen Ortsteilsprecherin aus dem Stadtrat Heidi Kammler

Grundsätzlich besteht aus Sicht von LEUNINGER & MICHLER die Bereitschaft seitens der Einwohner und Multiplikatoren, sich auch zukünftig an dem Ortsentwicklungsprozess zu beteiligen. Eine Verstärkung passender Dialogformen bietet sich deshalb an.



Einwohnerzahl: 220

Befund:

- Historische Kirche
- Nutzungen: Landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen (Autohändler, Park&Fly, Flughafenpensionen, etc.)
- Siedlungsstruktur: Alte Siedlungsstruktur als Straßendorf mit (ehemaligen) Hofstellen noch ablesbar, mehr oder weniger starke Überformung durch gewerbliche Bauten, Einfamilienhausbebauung östlich der B 11, insgesamt entlang der B 11 aufgelockerte Bebauung mit zahlreichen Baulücken
- Stadtmarken: Kirche St. Peter und Paul
- Topographie: eben
- Natur / Freiraum: dörfliche Freiraumstrukturen um die alten Hofstellen, intensive agrarisch genutzte Mooslandschaft im Westen, im Osten Isaraue mit begleitenden Auwäldern, Pullinger Weiher im Norden
- Verkehr: sehr verkehrsgünstige Lage an der B 11 und der A 92; sehr gute Fuß- und Radwegeanbindung an die Innenstadt entlang der B 11, gute ÖPNV Anbindung (S-Bahnstation Pulling in 1,7 km Entfernung)

2. Ausgangslage

STEP 2030 – „Heimat erhalten – Wachstum gestalten“

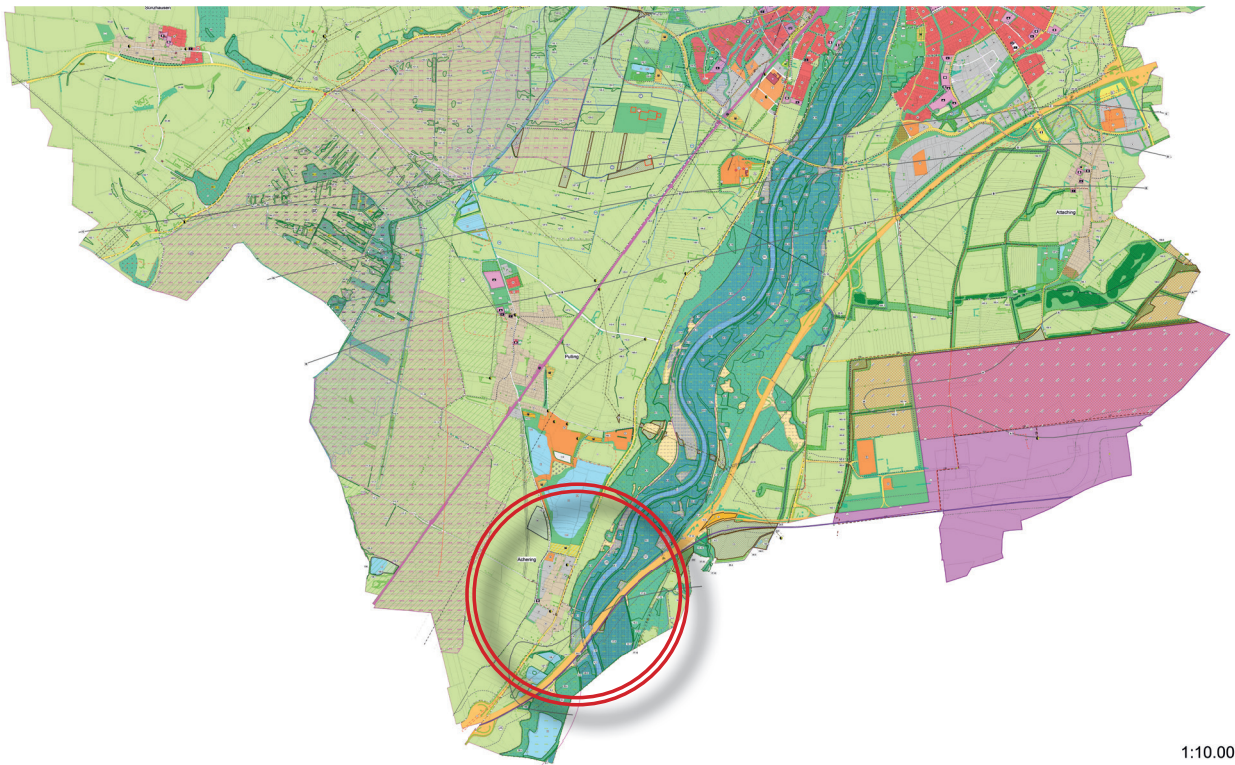
Flächen- / Entwicklungspotenziale

- Mittlere Potenziale für Nachverdichtung
- Mittlere Potenziale für Umstrukturierung
- Keine Potenziale für eine Ortserweiterung (Fluglärm)

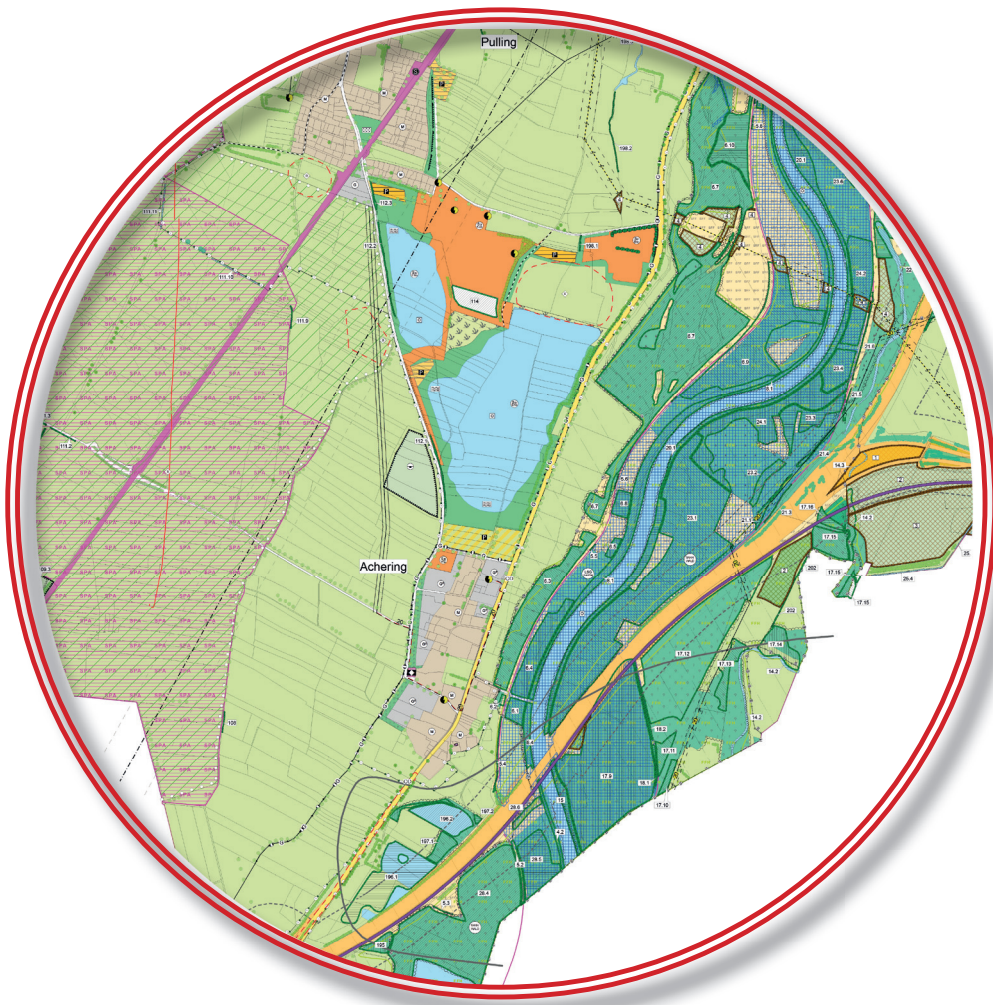
Potenzielle Ziele / Maßnahmen STEP

- Sicherung des Wohnstandortes
- Sicherung des gemischten Gewerbestandortes (Landwirtschaft, Handwerk, Beherbergung)
- Sicherung der historischen Siedlungsspuren (Alte Hofstellen, St. Peter und Paul mit Umfeld)
- Städtebauliche Ordnung inklusive Entsiegelung, Durchgrünung und Ortsrandeingrünung
- Aufwertung der B 11
- Sicherung der Aue und der Retentionsflächen östlich der B 11
- Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet
- Ggf. Verlagerung wachsender Betriebe in Gewerbegebiete (Clemensänger, etc.)
- Erstellen eines integrierten Entwicklungskonzeptes /Dorferneuerung

Im STEP 2030 wurde für den Stadtteil Achering ein Steckbrief erstellt, der die Ausgangssituation sowie Entwicklungspotenziale und Maßnahmen zusammenfasst. Die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes war einer der vorgeschlagenen Maßnahmen. Die Ausgangssituation ist in den Grundstrukturen im Wesentlichen konstant geblieben – die aktuelle Statistik weist jedoch eine deutlich höhere Einwohnerzahl aus. Auch die Verlagerung des Isardamms war seinerzeit noch kein diskutiertes Thema.



1:10.000



1 Ausschnitt FNP
Achering und Umgebung (maßstabslos)

2 Geltungsbereich der Bebauungspläne
rot schraffiert (maßstabslos)

Quelle: www.bayernatlas.de/ 2017

Ausgangslage

Bauleitplanung

Sachstand Flächennutzungsplan (FNP)

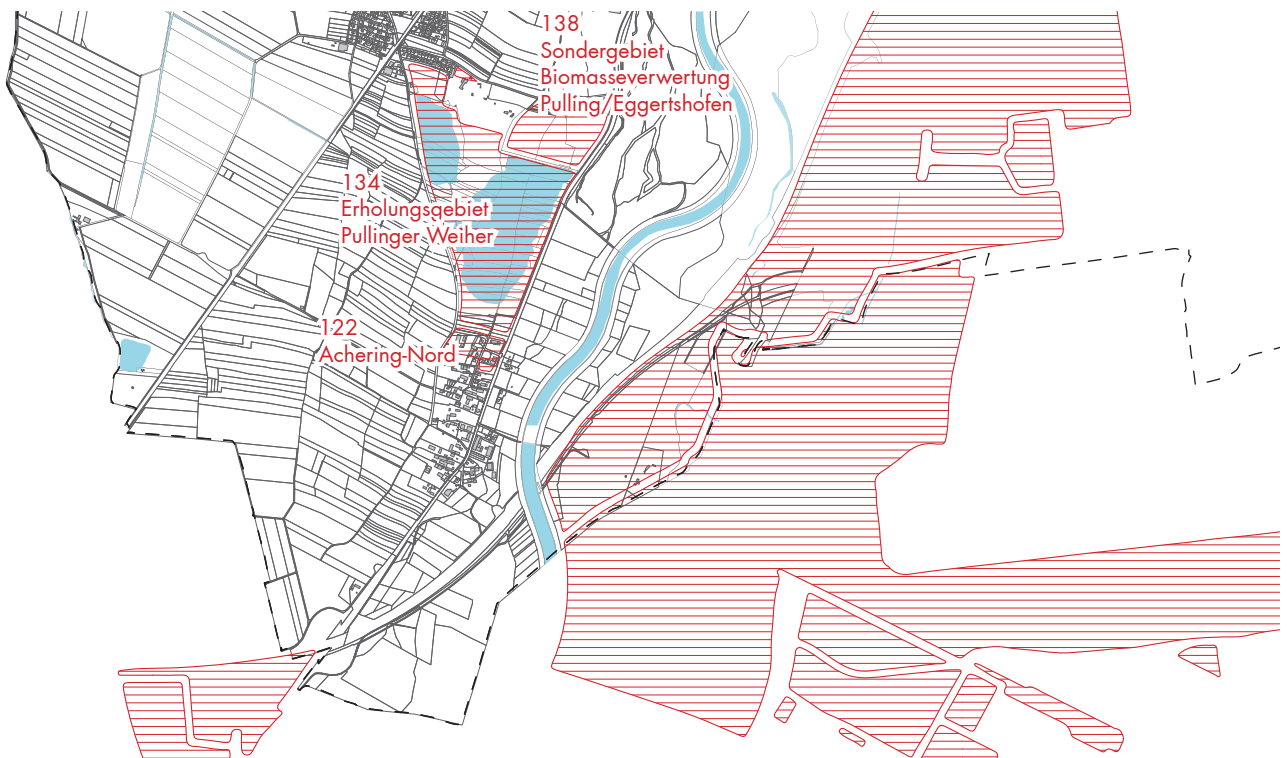
Der Ortsteil Achering ist derzeit im FNP überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. In den Randbereichen finden sich Gewerbegebiete, die mit einer Ortsrandeingrünung nach Westen versehen sind. Der Ort ist durch FFH- und Landschaftsschutzgebiete in seiner Entwicklung auf den bebauten Bestand stark eingeschränkt.

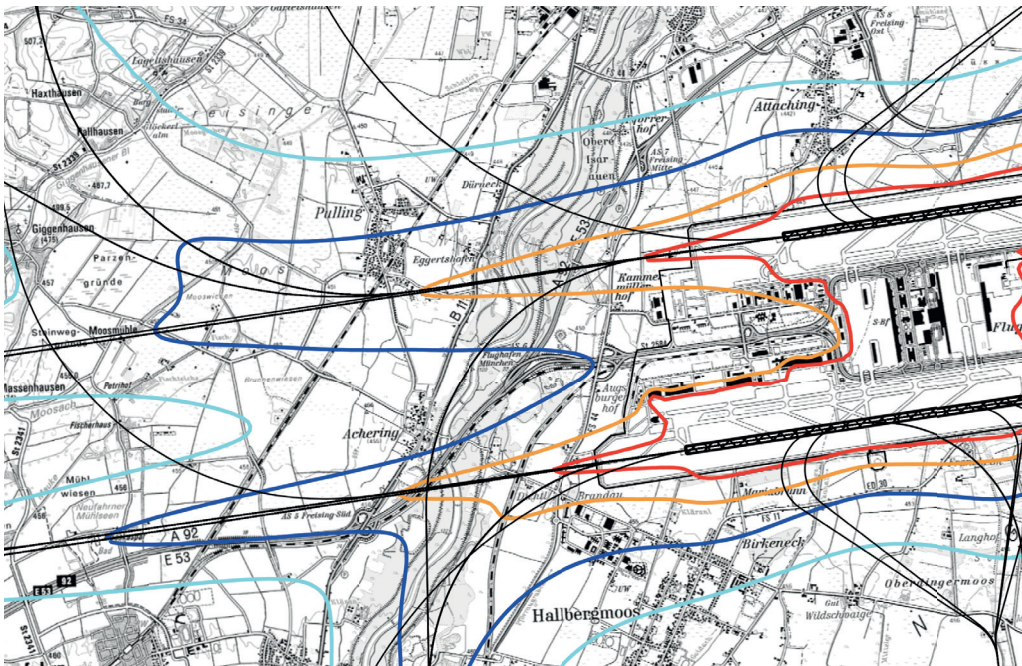
Die Grünfläche in der Ortsmitte ist ein auffälliger Bestandteil im FNP, aber vor Ort nicht wahrnehmbar.

Sachstand Bebauungspläne

Der Acheringer Norden wurde durch Bebauungspläne ergänzt. Das betrifft zum einen das Sondergebiet (SO) Ver- und Entsorgung und die Naherholungsflächen um den Pullinger Weiher.

Im näheren Umfeld liegt an der Autobahnanschlussstelle Freising-Süd in Neufarn das Gewerbegebiet Logistik. Diese Nutzung wird von einigen Bürgern auch für Acherings weitere Ortsentwicklung in Betracht gezogen.

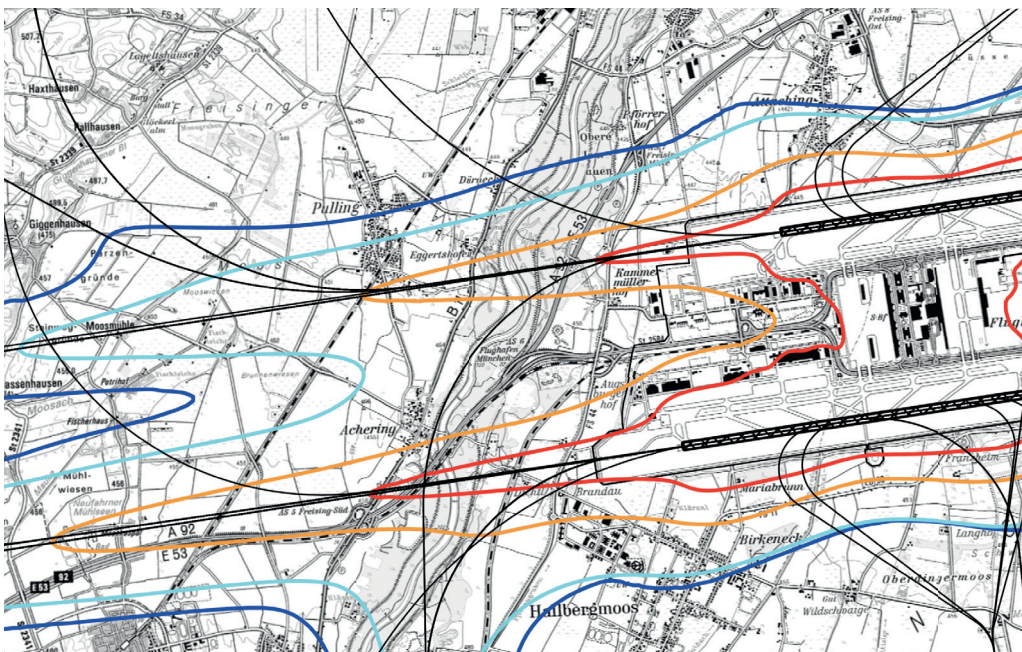




Fluglärmrechnung tags

3. Startbahn Prognose

- $L_{Aeq\ Tag} = 70\ dB(A)$ — red line
- $L_{Aeq\ Tag} = 65\ dB(A)$ — orange line
- $L_{Aeq\ Tag} = 60\ dB(A)$ — blue line
- $L_{Aeq\ Tag} = 55\ dB(A)$ — cyan line



Fluglärmrechnung nachts

3. Startbahn Prognose

- Nachtschutzzone — blue line
- $L_{Aeq\ Nacht} = 60\ dB(A)$ — red line
- $L_{Aeq\ Nacht} = 55\ dB(A)$ — orange line
- $L_{Aeq\ Nacht} = 50\ dB(A)$ — cyan line

Quelle: Planfeststellungsverfahren 3. Startbahn Flughafen München, Schalltechnische Untersuchung Obermayer Planen + Beraten GmbH, 2010

Ausgangslage

Fluglärm – Planfeststellungsverfahren 3. Startbahn

Entwicklungsmöglichkeiten trotz Fluglärm

Die schalltechnischen Untersuchungen für die 3. Startbahn schränken eine Wohnentwicklung in Achering noch stärker ein. Insbesondere die Nachtwerte des Flugbetriebs werden für ein Mischgebiet oder Dorfgebiet nicht mehr eingehalten. Aufgrund der Rechtslage des Urteils vom 19. Februar 2014 müssen die Schallwerte in einem zukünftigen Konzept zur Ortsentwicklung berücksichtigt werden. Die aktuellen Belastungen an den Messstellen können im Internet unter <https://travis-web01.munich-airport.de/data/travis.php> live verfolgt werden (s. Anlage).

Für Entwicklungen im Rahmen der Bauleitplanung stehen nur ein Gewerbe- oder Industriegebiet zur Option. Des weiteren besteht die Möglichkeit der punktuellen Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB wie z.B. die Errichtung eines Wohnhauses am Kirchenpoint, wenn diese den Schallschutzanforderungen nach § 7 Fluglärmsgesetz entspricht. Ein Förderprogramm von 2006 (s. Anlage) ist ausgelaufen. Ob entsprechende Anträge von älteren Wohnbauten in Achering beantragt worden sind, ist dem Fachbüro nicht bekannt.

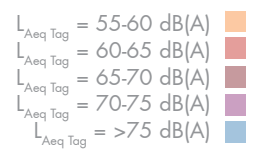
Für die Ortsteile Attaching und Pulling sind mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 29.11.1985 punktuelle Abweichungen von den baulichen Nutzungsbeschränkungen zugelassen worden. Demnach waren u. a. einzelne Baulückenschließungen möglich. Mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 30.06.1994 wurde der Bescheid aus dem Jahre 1985 für nichtig erklärt und darauf hingewiesen, daß die im Regionalplan festgelegten Lärmschutzbereiche für die Beurteilung der baulichen Entwicklung anzuwenden sind.

Demnach sind in der Zone B, in der Achering, Pulling (fast vollständig) und Attaching (der nördliche Teil bis etwa zur Schulstraße) liegen, nur gewerbliche und industrielle Nutzungen zulässig.

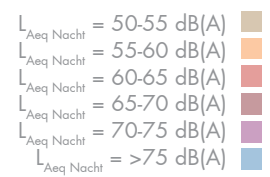
Die in einem Mischgebiet zu planenden Wohnungen dürfen dann errichtet werden, sofern sie den Schallschutzanforderungen nach § 7 Fluglärmsgesetz entsprechen.



Lärm Straßenverkehr tags



Lärm Straßenverkehr nachts



Quelle: FIN-Web LfU Bayern

Ausgangslage

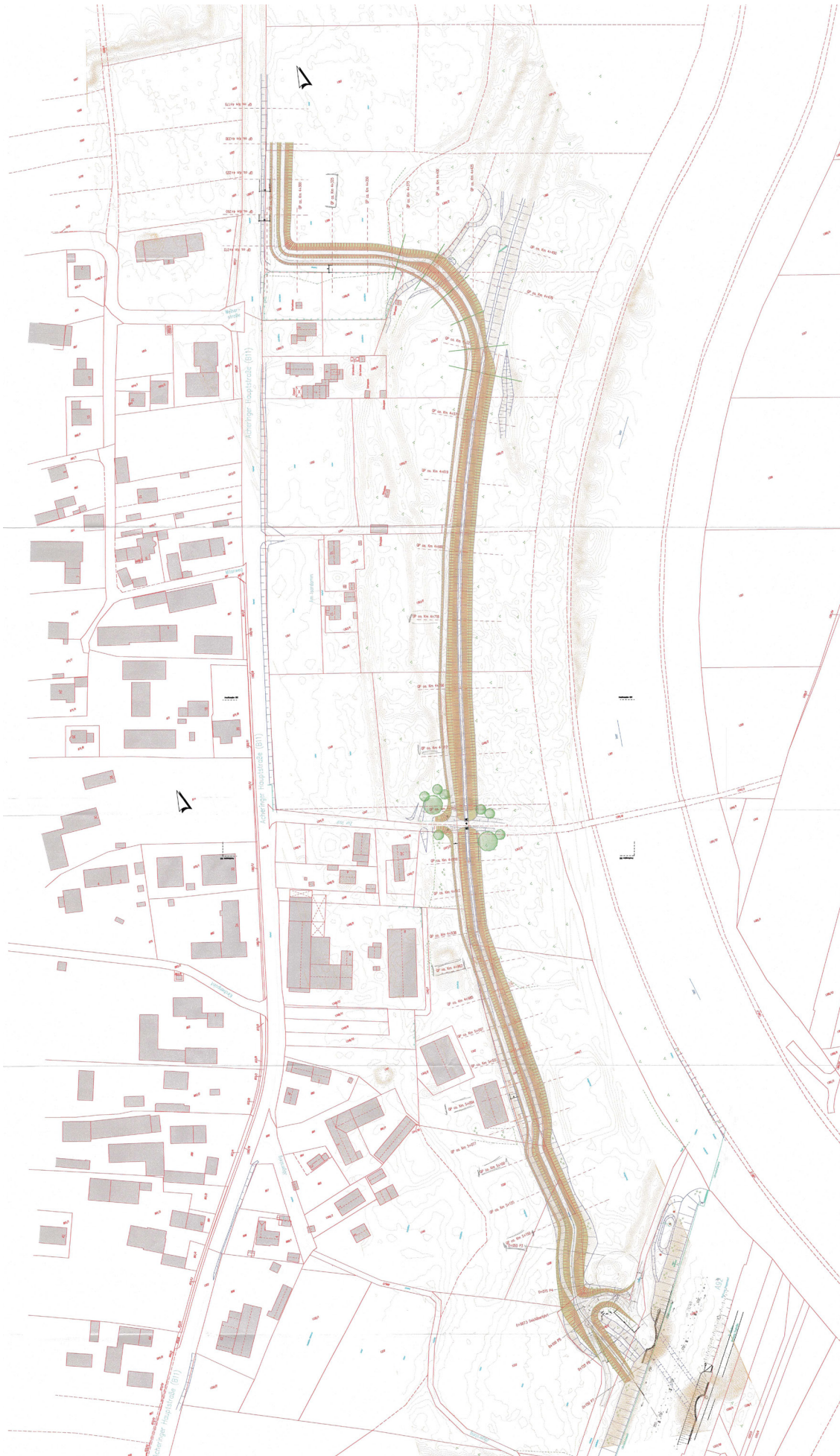
Straßenlärm

Hohe Straßenlärmbelastungen zum Fluglärm

Von der Hauptstraße, einer überörtlichen Straße, gehen die höchsten Lärmemissionen aus. Diese dominieren sowohl tagsüber als auch nachts das Umfeld und liegen bei Tag sogar über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Industriegebiete. Der örtlich erzeugte Lärmpegel wird durch den Einfluss der Autobahn A92 überlagert. Die Darstellungen der Lärmkarten für Tages- und Nachtwerte zeigen eine kontinuierliche Abnahme der Schallpegelwerte westlich der Autobahn.

Gebiete nach Baunutzungsverordnung	tags	nachts
Industriegebiet	70	70
Gewerbegebiet	70	65
Kern-,Dorf-, Mischgebiet	60	45
Allgemeines Wohngebiet	55	40
Reines Wohngebiet	50	35

Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Werte in dB(A))



Ausgangslage

Deichsanierung Wasserwirtschaftsamt München

Nachrichtliche Planung vom Wasserwirtschaftsamt München (WWA) als Entwurf (nicht planfestgestellt) zitiert:

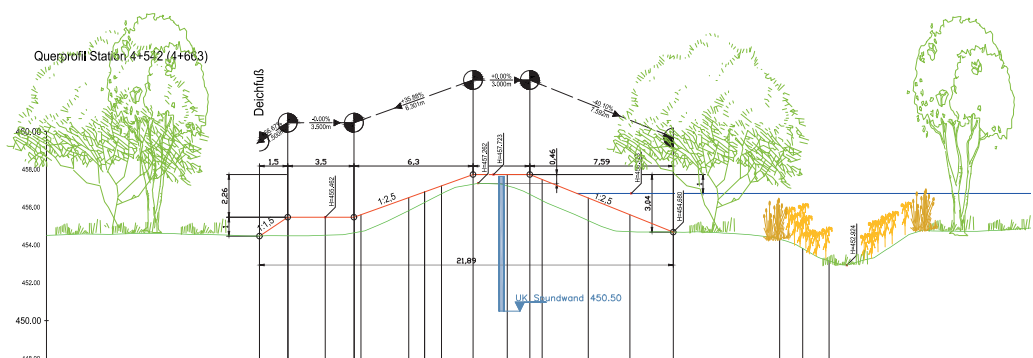
„Vorbeugender Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung an der Mittleren Isar, Uferrückbau Acherung – Freising“

1926 lag die Sohle der Isar bei Acherung fünf bis sechs Meter höher als heute. Bis zu zehn Zentimeter pro Jahr tiefte sich der Fluss unterhalb der Schwelle bei Acherung ein, was auch zur Absenkung der Grundwasserstände in den umliegenden Flussauen führt. Diese zeichnen sich als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten durch trockene, aber eben gerade auch durch feuchte und durchnässte Standorte aus. Zudem besteht die Gefahr eines Sohldurchschlags bei großen Abflussmengen, z.B. im Hochwasserfall, bei welchen die Sohle in den tertiären Schichten bis zu einem Meter auf einmal einbrechen kann.

Insgesamt soll sich dadurch das Gewässerbett verbreitern, was wiederum der Eintiefung entgegenwirkt. Deshalb wurde, vor Beginn des Neubaus der Sohl-

gleiten, die Acheringer Schwelle durch das Verfüllen mit rund 28.000 Tonnen Wasserbausteinen instand gesetzt. Die weiteren Arbeiten sahen das Errichten einer Sohlrampe vor, wodurch die Durchgängigkeit für Fische und Kleinlebewesen dauerhaft gewährleistet wird. Insgesamt ist es Ziel der Maßnahme, durch die in einem 400-Meter-Abstand errichteten Sohlgleiten, das Niveau von Sohle und Wasserspiegel vor dem Pfingsthochwasser 1999 wieder herzustellen. Zur Überwachung der Änderungen im Grundwasserpiegel im Zusammenhang mit den genannten Maßnahmen wurden bereits fünf Grundwassermessstellen errichtet.

- Der Lageplan zeigt den Bereich um den bestehenden und künftigen Dammbalkenverschluss.
- Der geplante Deich erhält regelmäßig die Deichgeometrie und die Bestandteile Erddeich, Deichhinterweg, Spundwanddichtung wie z.B. Profil 4_542.
- Grundsätzlich können sowohl Deichhinterweg als auch die Deichkrone fahrradtauglich hergestellt werden.



1 Lageplan Deichlinie (maßstabslos, genordet)
2 Profil Deich
Quelle:
WWA München; 08/17

ACHERING - ZIEPLAN



- MISCHEGEBIET
- LANDW. FLÄCHE GRÜNLAND
- GEWERBEGEBIET
- LANDW. FL. BEBAUUNG § 35,1
- SONDERGEBIET
- PRIVATE FREIFLÄCHE STELLPLATZ
- HAUPTERSCHLIEßUNG
- VERKEHRSBERUHIGUNG
- BAUM ZU ERHALTEN
- BAUM ZU PFLANZEN



1. Fazit mit Zusammenfassung der Restriktionen in der Ortsentwicklung von Achering

Achering ist von zwei Landschaftsschutzgebieten nahezu vollständig umgeben. An der Nordspitze der Gemeinde ist für eine zukünftige räumliche Ausdehnung nur wenig Platzangebot vorhanden und durch den Pullinger Weiher begrenzt. Die in Achering vorhandene lockere Bebauung bietet jedoch die Möglichkeit der inneren Nachverdichtung.

Auch die Verkehrsinfrastrukturen Staatsstraße, Autobahn und Flughafen schmälern die für Achering möglichen Nutzungsoptionen. Wohn- als auch Mischgebiete sind aufgrund der Lärmimmissionen nicht zulässig.

Räumliche Barrieren in der baulichen Entwicklung sind neben den Gewässern und der neu geplanten Deichlinie für den Hochwasserschutz auch die Landschaftsschutzgebiete östlich und westlich des Ortes.

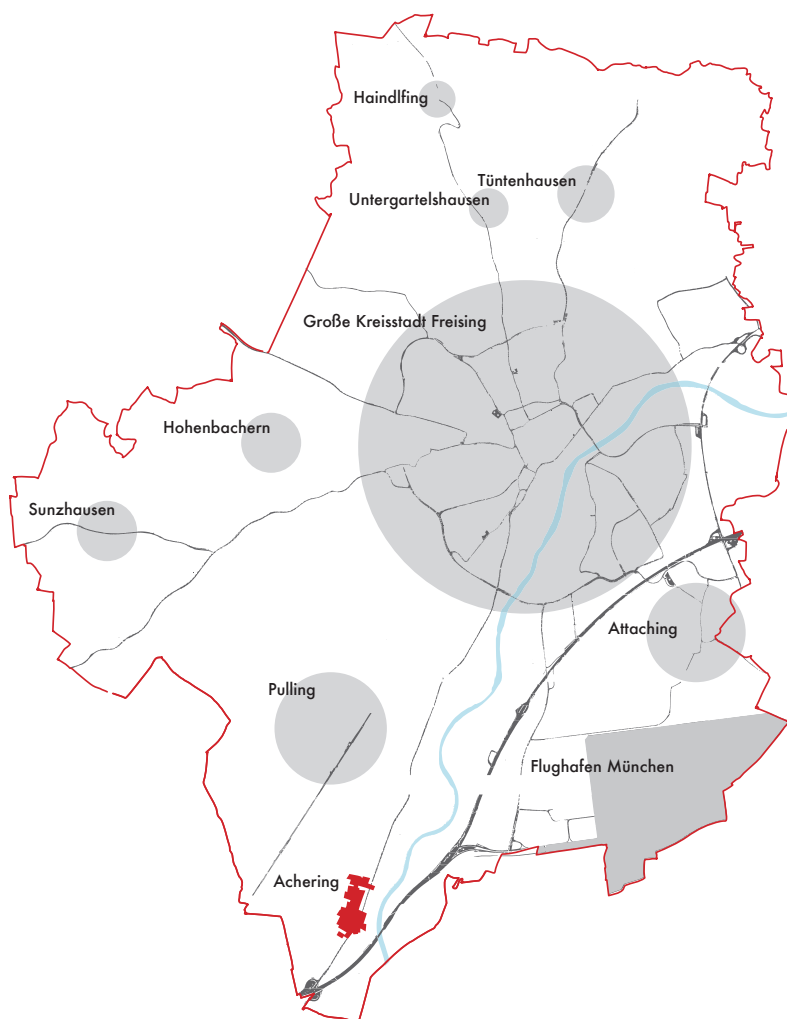
LEGENDE

Lärmschutzbereich Flughafen	
Nacht-Schutzzone $L_{AeqTNacht} = 60 \text{ dB(A)}$	—
Nacht-Schutzzone $L_{AeqTNacht} = 50 \text{ dB(A)}$	- - -
Flugroute 3. Startbahn	■ ■
Landschaftsschutzgebiet	■
Flora-Fauna-Habitat	■
Biotop	■
Aktuelle Deichlinie	■
Deichlinie nach Planung WWA	■
Gewässer	■
Lärmbelastung Hauptstraße (bis zu 75 dB(A))	■
Lärmbelastung Autobahn (über 75 dB(A))	■

Maßstab 1 : 5.500 ⊕

3. Lage, sozioökonomische Rahmenbedingungen und Strukturen

„Sozioökonomie = die Gesellschaft wie die Wirtschaft, die [Volks]wirtschaft in ihrer gesellschaftlichen Struktur betreffend“ -- Duden

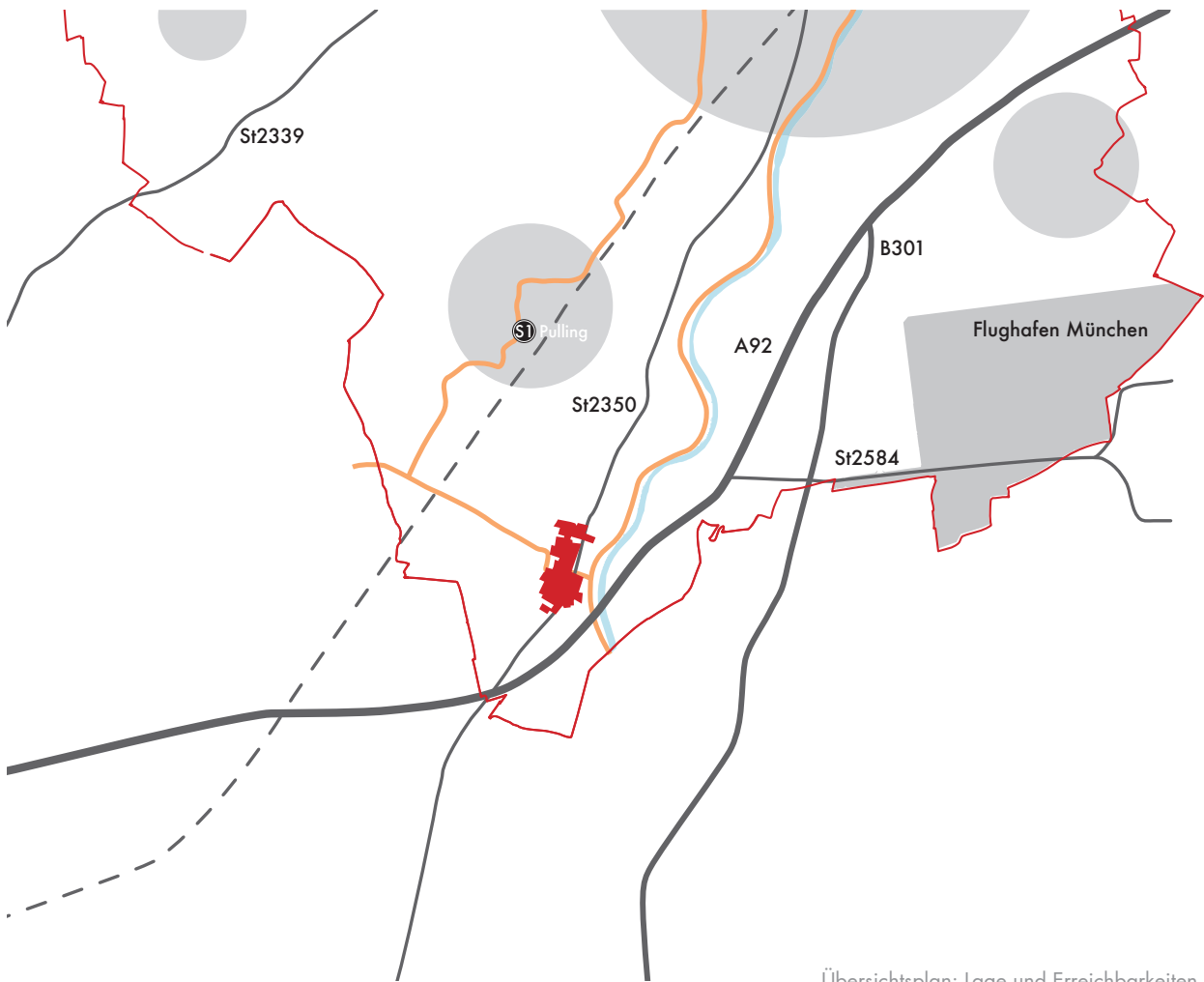


Achering im Stadtgebiet Freising

Unter Zugrundelegung der mehrfachen Vor-Ort-Besuchungen in Achering sowie der Auswertung vorliegender Informationen und Datenquellen werden die wesentlichen Lagefaktoren und sozioökonomischen Strukturen des Ortsteils nachfolgend dargestellt:

1. Verkehr und Erreichbarkeit
2. Naturraum und Freizeit
3. Gewerbliche Strukturen
4. Bevölkerungsentwicklung

Die durchgeführte Analyse gibt im Ergebnis Hinweise auf wesentliche Handlungsfelder der zukünftigen Ortsentwicklung. Die Kapitel berücksichtigen jeweils ein Stärken-Schwächen-Profil, welches auch die Ergebnisse der Vor-Ort-Gespräche beinhaltet.



Übersichtsplan: Lage und Erreichbarkeiten

- LEGENDE
- Achering ■
 - Isar —
 - Radweg —
 - Stadtgrenze —
 - S-Bahn-Strecke - - -
 - Straße —

1. Lage, Verkehr und Erreichbarkeit

Zweifelsohne wurde der Ortsteil Achering in der Stadt Freising durch seine Nähe zu bedeutsamen Verkehrsinfrastrukturen, nämlich den Airport München sowie die Autobahn A 92, wesentlich geprägt. Achering ist insbesondere unter diesen Rahmenbedingungen ein Bestandteil der urban geprägten europäischen Metropolregion München.

Die Flugbewegungen des Airports München prägen optisch und akustisch den Stadtteil Achering. Nördlich der Bundesstraße B 301 verläuft die Autobahn 92 in einer Entfernung von nur rund 2 km zu Achering.

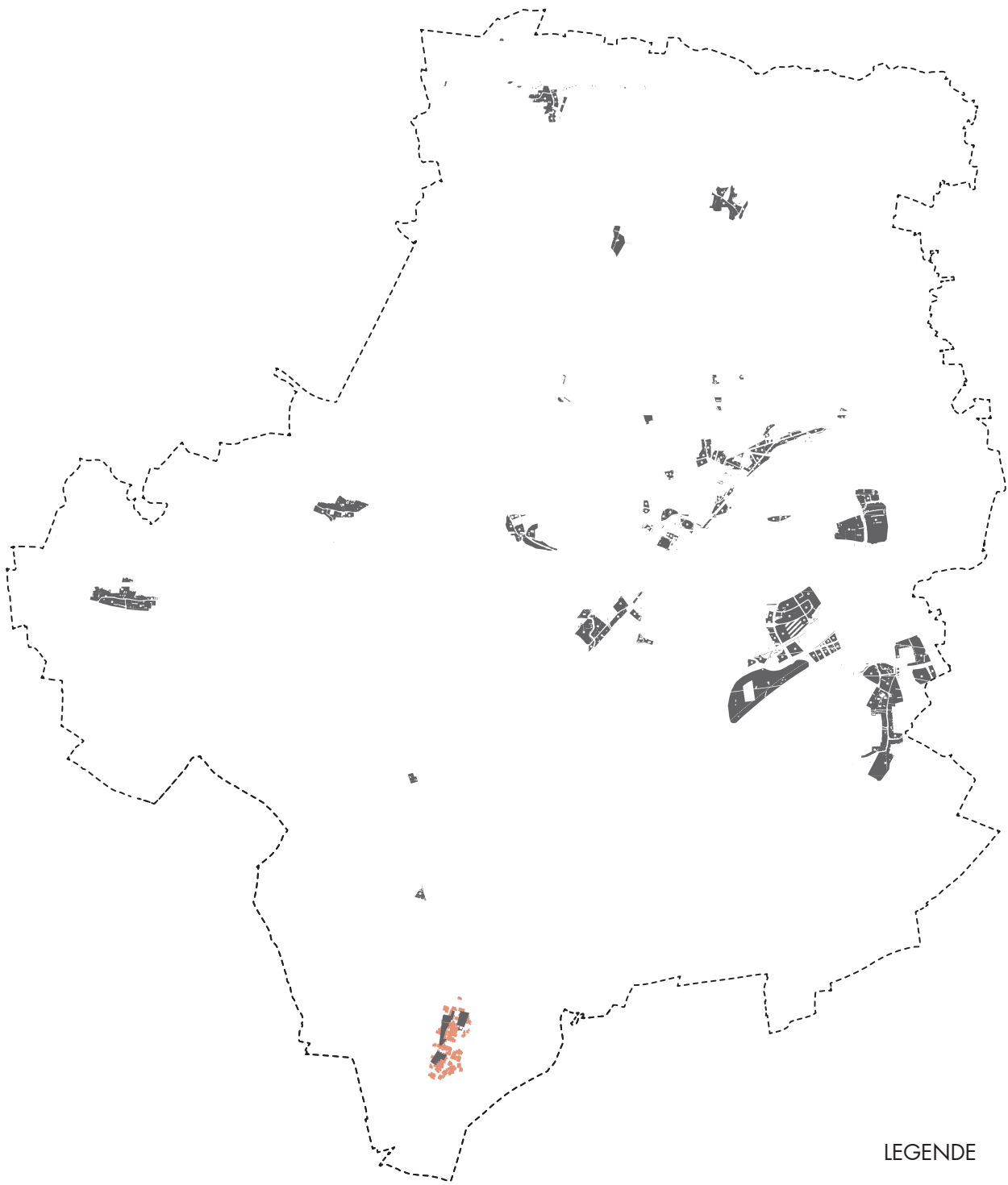
Die Bundesstraße B 301, die die Autobahnanschlussstelle Freising-Süd an die Kernstadt anbindet, ist damit auch ein prägendes Merkmal der Siedlungsentwicklung. Insbesondere die gewerblichen Strukturen orientieren sich stark an dieser Verkehrsinfrastruktur.

Die räumliche Entfernung von Achering zur Kernstadt Freising beträgt ca. 5 km. Der nächste S-Bahn-Halt befindet sich in der benachbarten Ortschaft Pulling, in einer Entfernung von ca. 2 km.

Das Anrufsammeltaxi AST 6003 bindet Achering bei Bedarf an Werktagen siebenmal täglich an die Kernstadt an.

Auf den Rad- und Fußgängerverkehr wird im städtebaulichen Teil eingegangen.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- grundsätzlich gute Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Achering für Unternehmen und Einwohner- Lage in einer der dynamischsten Regionen Europas- direkte Lage an der Isar- relative Nähe zum nächsten S-Bahn-Halt in Pulling- hervorragende Anbindung zu den übergeordneten Verkehrswegen	<ul style="list-style-type: none">- intensive Verkehrsbewegungen und hohe Geschwindigkeiten auf der Staatsstraße- Lärmemissionen durch den Airport München- Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs durch Lkw-Bewegungen beim Kfz-orientierten Mittelstand- Defizit im Bereich des ÖPNV in Richtung Kernstadt- Defizite bei der Radweganbindung in Richtung Neufahrn



LEGENDE

- Gewerbegebiet (GE)
- Stadtgrenze
- Achering

2. Gewerbestandort Achering

Zunächst ist festzuhalten, dass Achering über keine Handels- und Versorgungsmöglichkeiten verfügt. Einzelhandelsbetriebe bestehen in Achering nicht, ein gewisser Grad an „Grundversorgung“ (z.B. Getränke) liegt in Form der Tankstelle vor. Strukturen bzw. Arbeitsplätze werden durch mittelständische Betriebe, in erster Linie betrieben durch die ortsansässige Bevölkerung, geprägt. Hierbei sind insbesondere die nachfolgenden Aspekte anzuführen:

- Auffallend für Achering ist das Kfz-orientierte Gewerbe, in erster Linie räumlich orientiert an der Staatsstraße: Autohäuser und Kfz-Reparaturwerkstätte sowie sonstiges autoaffines Gewerbe.
- Einige Siedlungsflächen werden durch „Park&Fly“-Stellplätze mitbeeinflusst.
- Zwei Beherbergungsbetriebe befinden sich in der Ortsmitte – ein weiteres Boarding-House ist in Fertigstellung
- Landwirtschaftliche Betriebe werden vornehmlich im Nebenerwerb betrieben.
- In Richtung Pulling befindet sich ein mittelständischer Entsorgungs-/Recyclingbetrieb.

Die gewerblichen Entwicklungsperspektiven, d.h. die Bestandsentwicklung, werden durch die Flächenknappheit in Achering begrenzt. Insgesamt ist nach eigener Einschätzung von rund 80 bis 100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Achering auszugehen.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- Vorhandensein einer Vielzahl an mittelständischen Gewerbebetrieben- vorhandene Arbeits- und Ausbildungsplätze in Achering in mittelständischen Betrieben- gute Erreichbarkeitskriterien für die mittelständischen Betriebe durch die Lage an der Bundesstraße bzw. die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Freising-Süd	<ul style="list-style-type: none">- fehlende Flächenverfügbarkeiten für die Bestandsentwicklung- Flächenengpässe bereits bestehender Betriebe, die sich u. a. auch auf den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße negativ auswirken- optischer Eindruck der „Park&Fly“ Flächen- keine Nahversorgung

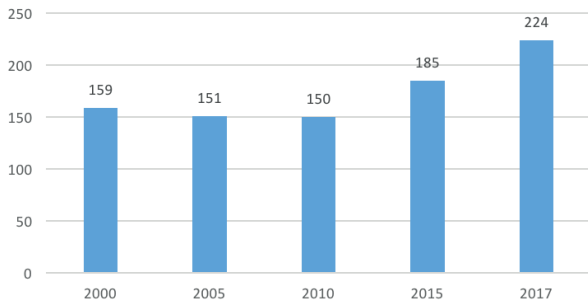


Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Achering

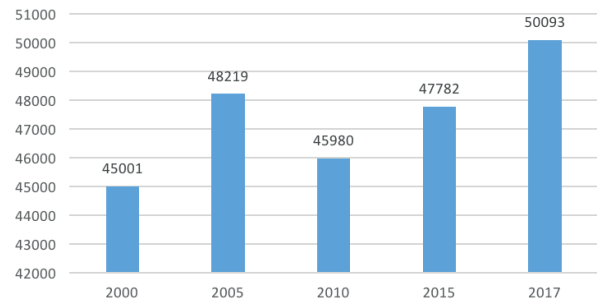


Tabelle 2: Einwohnerentwicklung Freising (gesamt)

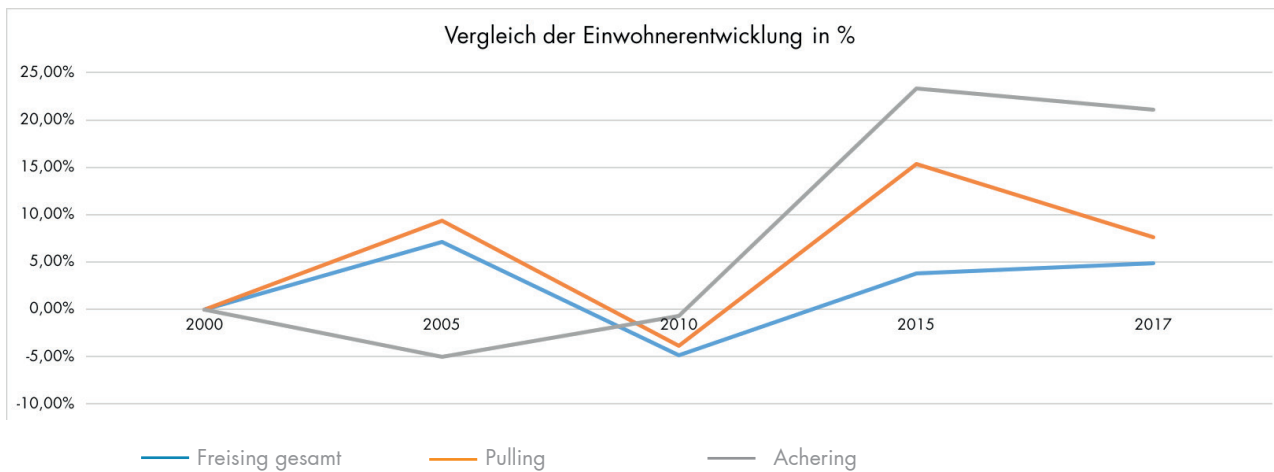


Tabelle 3: Vergleich Einwohnerentwicklung

Quelle: Stadt Freising, Darstellung LEUNINGER & MICHLER, 2017

3. Demographische Entwicklung des Ortes

Statistische Daten liegen nur für den gesamten Stadtteil Achering vor – kleinräumige Daten, z.B. auf der räumlichen Ebene von Straßen oder von (Bau-)Blöcken, liegen nicht vor.

Achering hat derzeit über rund 220 Einwohner (Stand Juni 2017). Die Einwohnerentwicklung vollzog sich in den vergangenen Jahren – analog zu der dynamischen Entwicklung der Gesamtstadt Freising – positiv.

Seit dem Jahr 2010 ergab sich in Achering ein Bevölkerungswachstum von 50 %. In den Gesprächen mit der Bevölkerung wurde als ein Grund darauf verwiesen, dass einerseits die Kinder in Achering „bleiben“, andererseits ein positives natürliches Bevölkerungswachstum durch Geburten feststellbar ist.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- Positive Bevölkerungsentwicklung in Achering- Identifikation der Einwohner mit ihrem Stadtteil- Bindung von jungen Bevölkerungsgruppen an den Stadtteil gelungen	<ul style="list-style-type: none">- Eingeschränktes Flächenpotenzial in Achering für die Weiterentwicklung des Wohnraums- Fehlende Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung) direkt in Achering



Freizeit und Naherholung in Achering, eigene Darstellung

Abbildung maßstabslos ⊕



Ausschnitt Infolyer Wasserweg
Radweg im südlichen Landkreis Freising

4. Freizeit und Naherholung

Prägend für den Freizeit- und Naturraum rund um Achering ist die direkte Nähe der Ortschaft zur Isar sowie zum Pullinger Weiher. Sowohl in Achering als auch in Pulling ist dem Pullinger Weiher jeweils ein größeres Stellplatzangebot zugeordnet. Gastronomische Einrichtungen befinden sich direkt am Weiher in beiden Ortsteilen: das „Seestüberl“ südlich von Pulling und der „Südstrand“ nördlich von Achering. Der Naturraum wird einerseits durch die Isarauen, andererseits durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Der Isarradweg hat hohen Bekanntheitsgrad. Auf die Übernachtungsmöglichkeit in Achering wird hingewiesen. Der regionale Wasserradweg führt zwar durch Achering, aber es wird auf der entsprechenden Informationskarte nicht benannt. Zudem zeigt der Flyer die dortigen Einkehrmöglichkeiten nicht an.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - direkte Lage an der Isar bzw. den Isarauen - direkte Lage am Pullinger Weiher - Infrastrukturangebote in Neufahrn (Kino) und in der Kernstadt Freising (u. a. Kinostandort an den Schlüter-Hallen in der Entwicklung) - umfassendes Kultur- und Freizeitangebot in der Stadt Freising bzw. der Region München - Nutzungsmöglichkeiten der Wege an der Isar zum Wandern, Laufen und Radfahren 	<ul style="list-style-type: none"> - unklare Planung des Isardamms und somit Zugang zur Isar als auch Gestaltung der Dammszone zu Achering - Wegeführung des Radweges „Wasserweg“ optimierbar (Achering wird im Flyer LRA nicht erwähnt), Kreuzungspunkt / Querungen schwierig - keine Fläche für Dorfbevölkerung (Treffpunkt etc.) - Radwegverbindung zwischen Pulling und Achering am Pullinger Weiher wäre wünschenswert



4. Städtebauliche Analyse

„Die vortrefflichsten Dinge verlieren durch unzweckmäßige Planung ihren Wert.“
– Le Corbusier

Neben den sozioökonomischen Rahmenbedingungen und den wesentlichen Daten und Fakten sind auch die Analysen des gebauten Raumes, der Ortsstrukturen und der Freiräume für die weitere Entwicklung des Ortes von Bedeutung.

Auf Grundlage der historischen Entwicklung Acherings ausgehend aus einem alten Kirchendorf sollten mit der aktuellen Befundanalyse und Wertung der vorhandenen Strukturen die richtigen strategischen Weichen für die Zukunft gestellt werden.

Hinweise zur Siedlungsentwicklung

Eine Chronologie zur Ortsentwicklung liegt dem Fachbüro bislang nicht vor.

Eine Rücksprache mit dem Stadtarchiv und einem gebürtigen Acheringer, Hrn. Lettl, der sich mit dem Thema der Ortsentwicklung aktiv beschäftigt hat, unterstützt die Annahme, dass keine Unterlagen einer Ortschronik vorliegen. Eine vertiefte Recherche ist evtl. nur im Staatsarchiv in München möglich. Herr Lettl empfiehlt zudem ergänzend eine Recherche von Tageszeitungen.

Von Seiten der Ortssprecherin wird versucht, die Bürgerschaft zu aktivieren, um wesentliche historische Entwicklungsschritte aufzuarbeiten.

Die nachfolgenden historischen Karten zeigen, dass sich Achering im Wesentlichen westlich der heutigen Staatsstraße entwickelt hat.

Die Recherche der Chronik der Gemeinde Pulling von J. Hoffelner ergab eine erste urkundliche Erwähnung Acherings im Jahr 977 als „Agaheringa“. Zudem lässt eine südlich der Ortschaft vorbeiführende römische Kulturstraße darauf schließen, dass der Ortsteil auch schon vorher besiedelt war.

Anhand der anschließenden Kartenauswertungen über die letzten 200 Jahre können wesentliche Entwicklungsstadien des Ortes stadtplanerisch ausgewertet werden. Auf dieser Grundlage sind weitere Archivarbeiten und Zeitzeugen für die Erstellung einer Ortschronik notwendig.

LEGENDE

2016 
Positionsblatt 1900 

Maßstab 1 : 5.500 



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1817-41



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Achering 1891

1817

1891

Achering ist im Wesentlichen eine Ansammlung vereinzelter Bauernhöfe mit großen Anwesen. Die Kirche ist bereits vorhanden, jedoch besteht kein städtebaulicher Zusammenhang zwischen den Gebäuden. Von einer Brücke über die Isar ist noch nichts zu sehen.

Die Distanzen zwischen den einzelnen Gebäuden verringern sich durch zunehmende Bebauung auch nicht-landwirtschaftlicher Nutzung. Die Bebauung rückt näher an die heutige Staatsstraße St2350 heran, die dadurch zur Acheringer Hauptstraße wird. Eine Überquerung der Isar über eine Brücke ist nun gegeben.

Achering ist ein altes bajuwarisches Hauendorf, in der frühmittelalterlichen Gründungsphase eher Weiler als Dorf. Die Form des Dorfes wird durch seine Lage an der München-Freisinger Landstraße (Staatsstraße 2350, früher Bundesstraße 11) etwas in S-N-Richtung gestreckt.

Achering liegt 454 m über NN, seit 1972 ist Achering eingemeindet in Freising.

Eine gewisse zentralörtliche Bedeutung auch im Mittelalter ergibt sich aus der Filialkirche St. Peter und Paul (Kirchenchor aus dem 15. Jh.). Der heutige denkmalgeschützte Bau ist jüngeren Datums (1860). Achering ist also eines der vielen Kirchdörfer in Bayern.

Das bis 1923 (Eindeichung der Isar, Mittlerer Isarkanal) relativ freie Achering, zwischen dem östlichen Rande des Garchinger Schotterkegels und dem

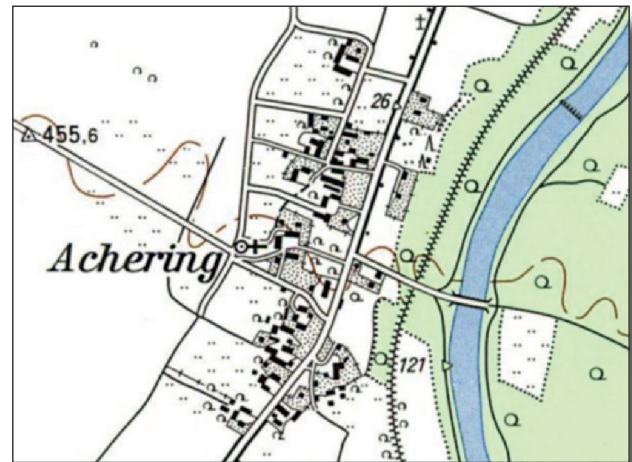
Hochwasserbett der Isar gelegen, ist von drei Seiten recht stringent eingeeignet:

Im Norden durch den Pullinger Weiher (durch Kiesabbau entstanden mit keinerlei Verbindung zur Isar), dem eingedeichten, aber bei Starkhochwässern immer noch wilden Wildwasserbett der Isar, außerdem durch ganzen Süden und Osten trennenden Verlauf der Autobahn A 92.

Im Westen liegt ein vorwiegend – in O-W gerichteten Streifenfluren – agrarisch genutzter Freiraum, der im Süden hinreichend trocken ist, im Norden aber in das Freisinger Moos (Niedermoor) übergeht. Dieser ehemals strenge Moorcharakter ging allerdings durch Meliorationsmaßnahmen und Grundwasserabsenkungen mittlerweile verloren. Im Südwesten Acherings werden die frischen Schotter der späteiszeitlichen Isar in Kiesgruben ausgebeutet, lange Zeit ein Streitiges Thema mit dem Naturschutz.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Achering 1966



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Achering 1972

1966

1972

Achering wächst weiter, die noch verbliebenen innerörtlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden zunehmend der Nachverdichtung unterworfen. Die Vernetzung durch Straßen und Wege innerhalb der Ortschaft nimmt zu.

Östlich der Acheringer Hauptstraße dehnt sich die Ortschaft weiter in Richtung Isarauen aus. Die Brücke über die Isar ist nun befestigt.

Achering hat – bis auf wenige Gewerbeflächen (eher Parkplätze) ausgenommen – bislang keine nennenswerte Ausdehnung erfahren. Seine Lage unmittelbar im Westen der Einfugschneise des Münchner Flughafens lässt den Ort auch wenig attraktiv erscheinen.

Jenseits der Isar haben sich am Rande des Flughafens mehrere Gewerbegebiete entwickelt, hinzu kommen in geringer Entfernung die Gewerbegebiete von Unterschleissheim, Neufahrn und Eching, im Süden Garching, im Norden Weihenstephan und Freising. An Arbeitsplätzen im Umfeld Acherings fehlt es also nicht. Ob Achering sich in die dynamische Entwicklung um den Münchner Flughafen einbringen soll, ist nicht einfach zu entscheiden.

Das bisher eher "beschauliche" Dasein Acherings würde dann allerdings vorbei sein, ruhig ist es ohnehin nicht mehr seit Inbetriebnahme des Flughafens.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1982



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Acherling 1997

1982

1997

Fertigstellung der A 92

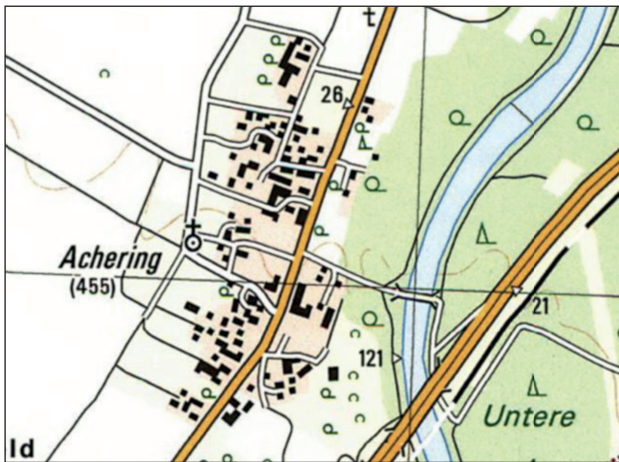
Im Jahre 1978 konnten drei weitere Abschnitte mit einer Gesamtlänge von 27 km dem Verkehr übergeben werden. Es waren dies die Abschnitte von Feldmoching bis Oberschleißheim, von Neufahrn bis Freising-Ost und von Plattling-West bis zur A 3 nahe Deggendorf. Die 10 km lange Lücke zwischen Oberschleißheim und Neufahrn wurde im Dezember 1980 geschlossen. (<http://www.autobahn-online.de/a92geschichte.html>).

Eröffnung des Münchner Flughafens 1992

Der Flughafen war im Jahr 1992 nur über die Bahnstrecke München Ost–Flughafen München an das Schienennetz angeschlossen. Um eine zweite Verbindung herzustellen, wurde die Verbindungsstrecke von Neufahrn gebaut. Der Erste Spatenstich zum Bau war am 18. März 1997, eröffnet wurde die Strecke am 29. November 1998. Es entstehen neuer Bauten östlich der Staatsstraße von Acherling und ergänzende kleinere Neubauten bei den landwirtschaftlichen Hofstellen.

Quellen:

<http://www.autobahn-online.de/a92geschichte.html>
http://www.abdsb.bayern.de/imperia/md/content/stbv/abdsb/projekte/planung/a92_6_streifiger_ausbau_ad_m_feldmoching_ak_neufahrn.pdf



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Achering 2007



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Achering 2017

2007

2017

Weitere kleinteilige Gebäudestrukturen und Verdichtungen sind in Achering ablesbar.

Das höchste Verkehrsaufkommen entlang der A 92 war 2014 im Bereich des Autobahnkreuzes Neufahrn bei Freising festzustellen, wo sie die A 9 kreuzt. Dort stieg das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen von etwa 65.000 Fahrzeugen auf 95.000 Fahrzeugen an. In den letzten zehn Jahren hat hier der Verkehr zwischen 7.000 und 15.000 Fahrzeugen zugenommen, was einem durchschnittlichen Anstieg von 700 bis 1.500 Fahrzeugen jährlich entspricht. Einen erheblichen Anteil an diesem Anstieg hatte der LKW-Verkehr.

Nach einer Verkehrsprognose aus dem Jahr 2006 wird die Verkehrsbelastung der A 92 zwischen dem Autobahndreieck (AD) M.-Feldmoching und dem Autobahnkreuz (AK) Neufahrn im Jahr 2020 im Vergleich zu 2005 um bis zu 55 % zunehmen. Die Prognoseverkehrsbelastung 2020 von bis zu 90.000 Kfz/24h kann mit dem vorhandenen 4-streifigen Querschnitt nicht mehr abgewickelt werden und erfordert einen 6-streifigen Ausbau dieses Streckenabschnittes.

Die alten Fotos aus dem Stadtarchiv zeigen größere Hofstellen der Landwirtschaftlichen Einheiten, die heutzutage immer noch erkennbar im Ort sind. Markant wirken noch der Auwald, die freie Fläche im westlichen Bereich des Ortes und die freigestellte Kirche auf den Feldern. Großbäume trennen die unterschiedlichen landwirtschaftlichen Hofstellen voneinander.



Quelle Fotos: Stadtarchiv Freising



1



4



2



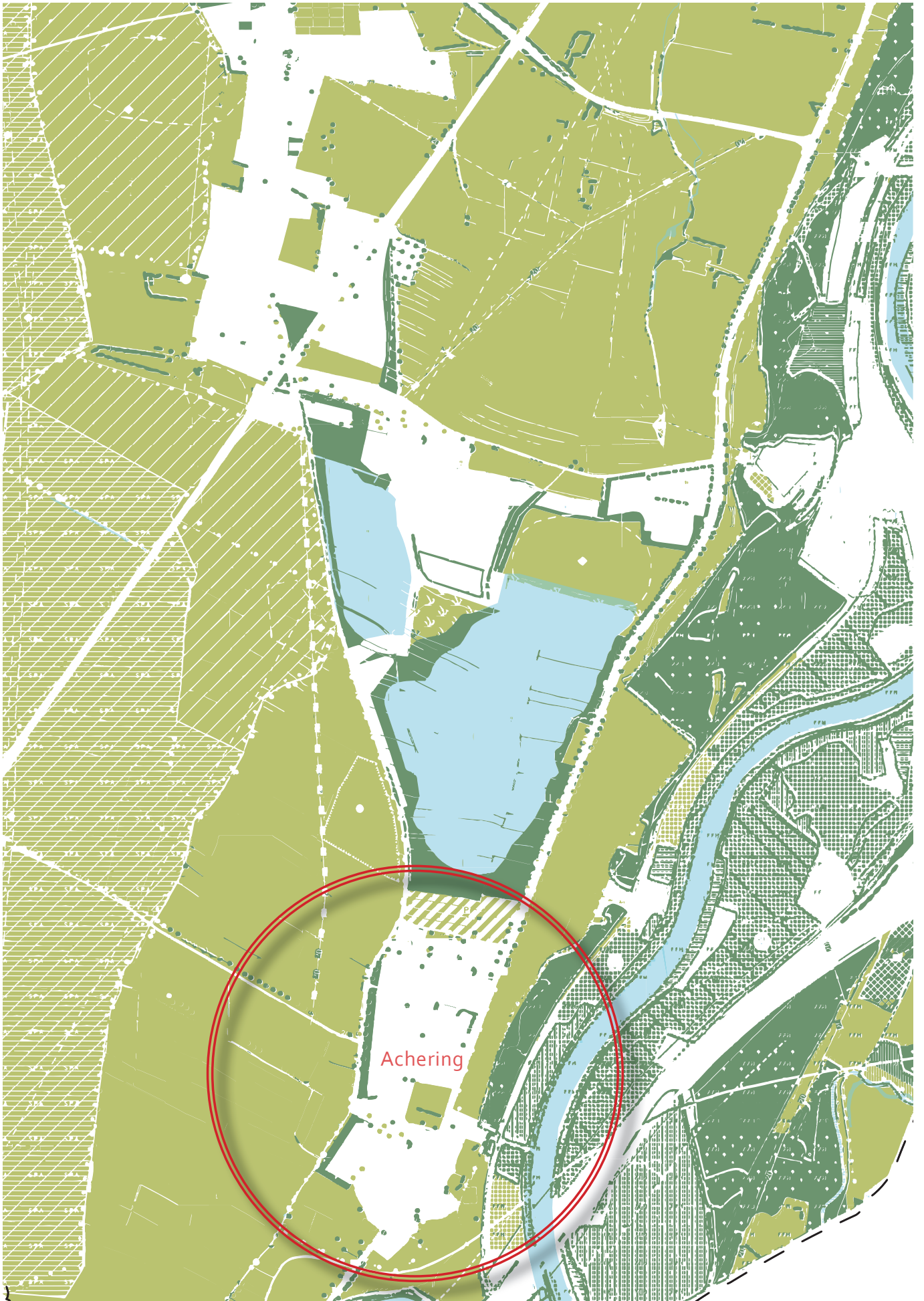
5



3



6



Flächennutzungsplan – Grün- und Freiraumstrukturen um Achering

Achering ist in der Raumeinheit der Isar-Schotterebene angesiedelt. Deren geologisches Ausgangsmaterial sind holozäne, z. T. von Lehm überdeckte Kiese. Die potenzielle natürliche Vegetation ist der Erlen-Eschen-Auwald und Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald. Auf den Bahndämmen der Bahnlinie München – Freising haben sich Ansätze von Magervegetation und Ruderalfluren gebildet.

Die Schotterebene ist eine wegen des hohen Grundwasserstandes sehr empfindliche Einheit. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Schäden aufgetreten (Einschwemmung von Nitrat und Phosphor ins Grundwasser), was sich nachteilig auf die Trinkwassergewinnung auswirkt. Weiterhin erfüllt diese Einheit aufgrund ihrer Benachbarung zur Isar eine Schutzfunktion gegen Schadstoffeintrag.





Die Fruchtbarkeit des Bodens, die günstigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten sowie der Flughafen haben die naturnahen Pflanzengemeinschaften aus dem Gebiet verdrängt. Ein ausreichend dichtes Netz von naturnahen Flächen für die Erhaltung von tierischen und pflanzlichen Lebensgemeinschaften ist nicht mehr überall vorhanden, obwohl durch Ausgleichsmaßnahmen verschiedene neue naturnahe Strukturen geschaffen wurden (Quelle: Erläuterungsbericht Landschaftsplan Freising, 1994).

Der zwischen Tertiärhügelland und Isartal eingezwängte Mooranteil zwischen Lohhof und Freising wird als Freisinger Moos (43 km²) bezeichnet. Hier ist der breite Moorraum durch den Garchingener Schotterstrang auf einen 5 km bis 1,5 km (bei Pulling) breiten Streifen eingeengt. Die begradigte Moosach, von der Isar an den Steilrand des Tertiärhügellandes herangedrängt, entwässert das Moor; auf diese fließen mehrere geradlinige Entwässerungsgräben (Galgenbach, Moosgraben u. a.) zu. Die kleineren Entwässerungsgräben sind in ihrer Wasserführung vom Grundwasserstand und damit vom Niederschlag abhängig und den größten Teil des Jahres trocken. Seit dem Bau der Regattastrecke haben sie allerdings einen größeren Abfluss. Mehrere Fischteiche nutzen das aus der Schotterebene hervorquellende frische Grundwasser. Zahlreiche Flurnamen wie Brunnenwiesen,

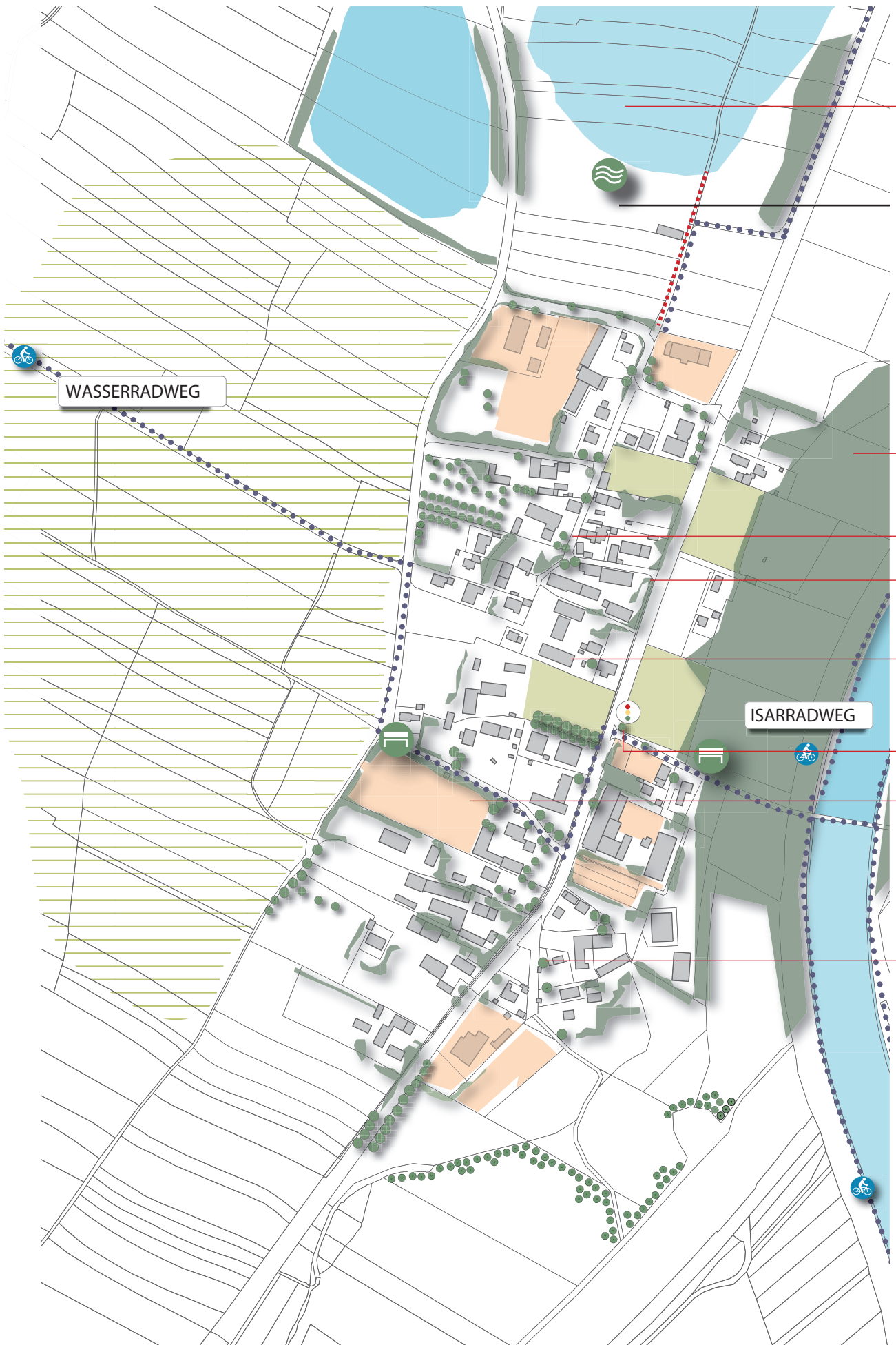
Mooswiesen, Neue Gründe weisen auf den Moorcharakter hin. Fast ausschließlich herrschen Moorböden bzw. Moormischböden mit mineralischer Komponente (über lehmigen Sanden und karbonatreichen Schottern) zusammen mit kalkhaltigem Anmoorgley vor. Streckenweise überdecken Abschlammungen aus dem Tertiärhügelland das Moor. Im Nordosten von Massenhausen liegt eine 3 – 4 km² große Fläche Rendzina aus Almkalk. Für die fast ausschließliche Grünlandnutzung erreicht die Bodenertragszahl 30 – 50. Bei der Moosmühle bei Giggenhausen liegt eine 1,5 – 2 km² große, nicht anmoorige, lehmige bis sandig-lehmige Insel, die ackerbaulich genutzt wird. Stellenweise liegen auch kleinere Inseln aus Lehmböden im Niedermoor. Die potenzielle Vegetation ist ein Kalkflachmoor, das sich nach Entwässerung zu einem Erlen-Eschen-Auwald und Eschen-Ulmen-Auwald im Wechsel mit Schwarzerlenbruch und Niedermoor entwickelt hat.

Die Landschaft ist insgesamt als „stark ausgeräumt“ zu bezeichnen, zumal der Wald in der Vergangenheit große Flächenverluste erlitten hat (z.B. Mallertshofer Holz). Neben viel Grünland wird auf entwässerten Moorböden auch Ackerbau betrieben (Getreide, Hackfrucht, Sonderkulturen wie Möhren, Rhabarber u.a.). Einen Großteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche nehmen Großbetriebe ein. Die Entwässerung der Moorböden, die für eine ackerbauliche Nutzung unabdingbar ist, kann zur oberflächlichen Austrocknung der Böden und in der Folge zu Bodenverlust durch Verwehung (Winderosion) führen.

LEGENDE

- Freisinger Moos 
- Vorbehaltsflächen für Freizeiterholung 
- Offenzuhaltende Gewässer 
- Grünfläche 

Maßstab 1 : 10.000 



Naherholungsgebiet Pullinger Weiher
Gestaltete Freibereiche, Sportanlagen, Angler sichtbar, Kiosk, WC
Parkplatz im Winter gesperrt, viele Nutzer parken am Straßenrand

Auwald Isar

Ländlich geprägter Teilbereich des Ortes

Beginn von einseitigen Fuß- und Radwegen

Alte Allee zu einem Privatgrundstück
Zahlreiche Fahrradtouristen auf dem Wasserradweg unterwegs,
aber Orientierungsmarken fehlen

Ampel als Querungshilfe über die St 2350, nicht optimal positioniert











Hohe Anzahl durch Park & Fly- Nutzung versiegelte Privatflächen
Fehlende Eingrünung / Bäume

Hirtenhaus als möglicher Erinnerungsort – Klärung der historischen
Spuren

Kartierung Grün- und Freiraumstrukturen

Achering ist umgeben von viel Grün und attraktiven Naherholungsflächen. Spezielle Angebote für die städtische Naherholung ist bislang der Ausbau des Pullinger Weihers. Der Auwald oder das Freisinger Moos sind noch nicht entsprechend aufbereitet. Im Ort selber sind Freiflächen für die örtliche Bürgerschaft nicht aufgewertet. Hier sind der Vorplatz und das Umfeld um die Kirche oder der Freiraum bei der Feuerwehr zu erwähnen. Das charmante historische Hirtenhaus weist auch keine speziellen Freiraumqualitäten auf. Sitzbänke sind kaum auffindbar. Eine freiraumplanerische Verbindung des Freiraums zwischen Ort und Weiher fehlt.

LEGENDE

- Private Flächen, versiegelt 
- Ortsbildprägende Einzelbäume 
- Ortsbildprägende Baumgruppen, Hecken 
- Fehlende Sitzmöglichkeiten 
- Grün-/Freiraumfläche im Ort 
- Sehr schöne ebene Freiraumfläche mit viel Sonne und Weitblick ohne Bebauung 
- Fußwegeverbindungen 
- Querungshilfe 
- Radwanderwege 
- Maßstab 1 : 5.500 

Städtebauliche Defizite im Freiraum



Foto 1: Umfangreiche private Flächen für Park & Fly bereitgestellt



Foto 2: Verwitterte Bank am Weg Richtung Baggersee



Foto 3: Optimierung Eingangsbereich Kirche

— Schwächen

- sehr viele private Flächen werden für Park & Fly genutzt und sind stark ortsbildprägend
- kein Spielplatz im Ort
- keine Treffpunkte im Ort
- Qualität an Erholungsbänken und Treffpunkten im öffentlichen Freiraum, Bank Richtung Baggersee im schlechten Zustand

Städtebauliche Werte im Freiraum



Foto 4: Gestalteter Freibereich am Baggersee



Foto 6: Eingrünung der Grundstücke mit Hecken und Bäume



Foto 5: Auwald mit unmittelbare Nähe zur Isar



Foto 7: Radwege entlang der Isar und durch die Ortschaft

+ Stärken

- Hecken und Eingrünung der Grundstücke
- unmittelbare Nähe zum großen Pullinger See
- Badestelle am Pullinger See mit gestalteten Freibereichen
- unmittelbare Nähe zur Isar und Auwald
- viele Radwege entlang der Isar und durch den Ortsteil
- landschaftlich reizvolle Umgebung



Flächennutzungsplan Baugebietstypen – Nutzungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist für Achering ein Mischgebiet aus. D.h. die ursprünglichen Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstellen bildet sich hier nicht mehr ab. Vier Gewerbebegebietsflächen wurden durch Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt. Die Lage der gewerblichen Flächen erscheint aus stadtplanerischen und ökonomischen Gesichtspunkten nicht optimal gewählt. Aufgrund der Notwendigkeit von Anbindungen an überörtliche Erschließung sollte die gewerblichen Flächenausweisung möglichst an der Staatsstraße untergebracht werden. Die Eingrünung der gewerblichen Flächen Richtung Westen verändert das Landschaftsbild von Achering erheblich und nimmt dem Ort positive räumliche Elemente. Die Freihaltung der Grünfläche im Ortskern an der Straße ist folglich nicht nachvollziehbar. Die Flächenverhältnisse zeigen schon einen hohen Anteil an gewerblicher Prägung von Achering.

Flächenübersicht:

Pulling: MI rd. 270.000 m²
GE rd. 19.000 m²
= Verhältnis 1:14

Achering: MI rd. 100.000 m²
GE rd. 50.000 m²
= Verhältnis 1 : 2

Gewerbliche Flächen in Achering
(Flächengröße aus FNP ermittelt):

GE1	rd.	14.700 m ²
GE2	rd.	9.100 m ²
GE3	rd.	13.500 m ²
GE4	rd.	13.800 m ²
Gesamt:	rd.	51.100 m ²

LEGENDE
Gewerbegebiet ■
Mischgebiet ■

Maßstab 1 : 10.000 ⊕



Kartierung der wesentlichen Nutzungsstrukturen und sozialen Infrastruktur

Auch bei der Kartierung der Infrastrukturen zeigt Achering seinen gewerblichen Schwerpunkt auf. Strukturen eines Dorfgebietes sind nicht auffindbar bzw. die Lage von typischen dörflichen Infrastrukturen sind nicht konzentriert entwickelt. Laut Angaben der Stadt sind vier aktive Landwirte noch in Achering gemeldet. Eine funktionale Dorf- oder Ortsmitte ist nicht vorhanden: Kirche am Ortsrand, Feuerwehr am Ortsrand und die beiden Gasthöfe sind durch eine Durchgangsstraße getrennt.

Die alten landwirtschaftlichen Einheiten sind größtenteils noch erkennbar und vorhanden. Eine vertiefte Analyse zum landwirtschaftlichen Strukturwandel oder geplanten Betriebsaufgaben ist nicht erfolgt.

LEGENDE

Dienstleistung	■
Gastronomie/Hotel	■
Öffentliche Einrichtungen	■
Kirche	■
Handwerk/Gewerbe	■
Landwirtschaft	■
Wohnen	■
Lager	■



Interessante Reste der Kiesabbauförderanlagen
Fehlender abgetrennter Fuß- und Radweg
von Achering nach Pulling

Übergang Achering / Ortsteil zum Pullinger Weiher ohne land-
schaftsplanerische Struktur – wirkt wie aneinandergereiht

Mangelnde Ausbildung des nördlichen Ortseingangs

Positive Wirkung der freigehaltenen Flächen des Landschaftsschutz-
gebietes Freisinger Moos
Sehr schöner Blick auf die Kirche
Problematisch die dort abgestellten Autos

Fehlende Raumkanten zur Wahrnehmung einer geschlossenen
Ortschaft

Treffpunkt des Dorfes am Feuerwehrhaus
Grillstelle

Historisches Hirtenhaus mit prägendem Großbaum
Fehlende Sanierung und Nutzung für Öffentlichkeit

Mangelnde Ausbildung des südlichen Ortseingangs
Parkende Autos prägen den ersten Blick auf den Ort

Kartierung des Ortsbildes

Ein eindeutiges Erscheinungsbild des Ortsteils Achering ist auf den ersten Blick nicht ermittelbar. Ein markantes Merkmal ist die fehlende Ortsmitte, die Kirche liegt in Randlage des Ortes.











Die Bürgerschaft hat neben dem Feuerwehrhaus mit Grillzone an der Isar noch Treffpunkte an den aktiven Gasthäusern. Gestaltete Ruhezeiten / Erholung liegen nicht vor.


Auch fehlen erkennbare historische Spuren im Ortsbild. Diese liegen versteckt und sind zum Teil sanierungsbedürftig (Denkmal D1).

Charakteristisch und schützenswert erscheint der westliche Ortsrandbereich mit seinem Blick auf die freigestellte Kirche vor offenen Feldern.

Es fehlt sonst an den städtebaulich wichtigen Elementen wie gestalteten Ortseingängen oder Raumkanten entlang der Staatsstraße, ebenso an baukultureller Gestaltung der Baukörper und Lager / Parkplatzflächen. Im Kontext der Zielsetzungen des Projektes sind keine Ortsbildprägende und somit erhaltenswerte Bauten sind in Achering im Vergleich zu anderen dörflichen Strukturen in Oberbayern erkennbar.

LEGENDE

- Stark befahrene Bundesstraße 
- Einzelbaum 
- Städtebauliche Dominante (Kirche) 
- Blickbezüge auf ortsbildprägende Gebäude 
- Dauerhaft parkende Autos (Park & Fly) 
- Landschaftsraum 
- Auwald 
- Baudenkmäler 
- Fehlende Gestaltung Ortsrand 
- Fehlende Raumkante 

Maßstab 1 : 5.500 

Städtebauliche Defizite im Ortskern



Foto 1: Landwirtschaftliche Flächennutzung entlang der Ortsdurchfahrt



Foto 3: Gewerbebetrieb an der Staatsstraße



Foto 2: Monostruktur: Autohändler an der Ortsdurchfahrtsstraße



Foto 4: Monostruktur: Autohändler an der Ortsdurchfahrt am südlichen Ortseingang

— Schwächen

- Staatsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, bildet eine Barriere innerhalb des Orts
- Siedlungsstruktur größtenteils westlich der Staatsstraße
- Ortsbildprägende gewerbliche PKW-Abstellplätze entlang der Staatsstraße

- Innerhalb der Ortschaft entlang der Staatsstraße Felder und fehlende Raumkante, vermittelt den Eindruck am Ort vorbeizufahren und führt zu erhöhten Geschwindigkeiten
- Fehlende Ortsmitte
- Städtebauliche Missstände bei einzelnen Gewerbebrachen erkennbar (Strukturwandel), fehlende Investitionsbereitschaft

Städtebauliche Werte im Ortskern



Foto 5: Kirche St. Peter und Paul



Foto 6: Dörfliche Struktur entlang Milanweg

+ Stärken

- Freie Sicht auf Kirche St. Peter und Paul bildet städtebauliche Dominante im Westen
- Entlang Milanweg ist ehemalige dörfliche Struktur noch erkennbar
- Südwestlicher Ortseingang wirkt dörflich, mit großen Hofstellen und Wiesen
- Gepflegte Landwirtschaft

- Identifikationsorte auffindbar, jedoch sanierungsbedürftig
- Treffpunkt Feuerwehrhaus



Kartierung der Denkmäler

Laut Denkmalliste sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

Baudenkmal D1:

Ehem. Hirten- bzw. Gemeindearmenhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, spätes 18. Jh.
(D-1-78-124-289)

Baudenkmal D2:

Kath. Filialkirche St. Peter und Paul, kleiner Saalbau mit eingezogenem, gerade schließendem Chor des frühen 16. Jh., sonst neugotischer Bau mit Dachreiter, von Johann Marggraf, 1860; mit Ausstattung
(D-1-78-124-254)

Bodendenkmal B1:

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Petrus und Paulus in Achering und ihrer Vorgängerbauten
(D-1-7636-0183)

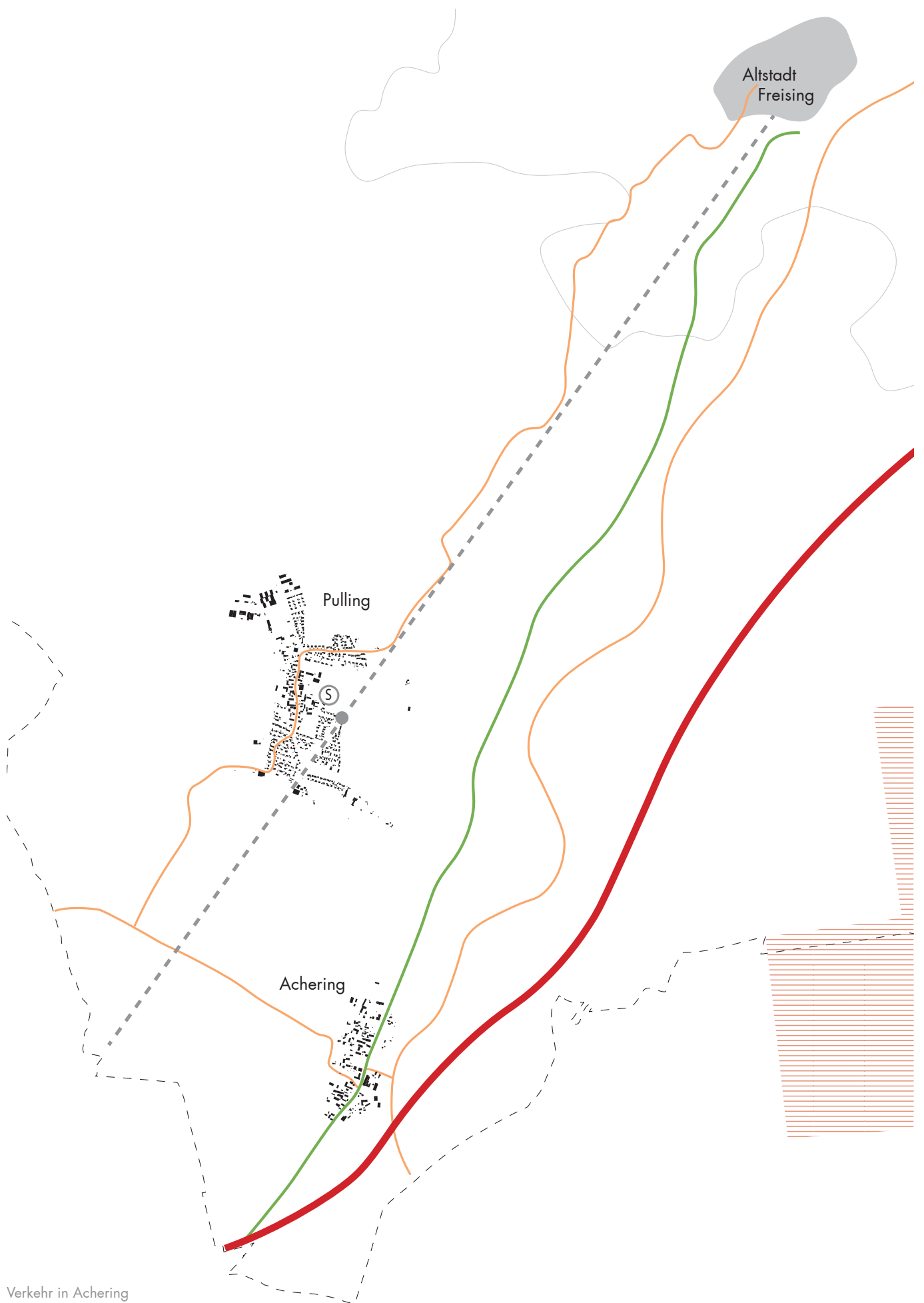
Bodendenkmal B2:

Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße)
(D-1-7636-0139)

Erläuterungen z. B. entlang des Radwegs liegen zu den Denkmälern nicht vor.

LEGENDE
Baudenkmal ■
Bodendenkmal ■

Maßstab 1 : 5.500 ⊕



Verkehr in Achering

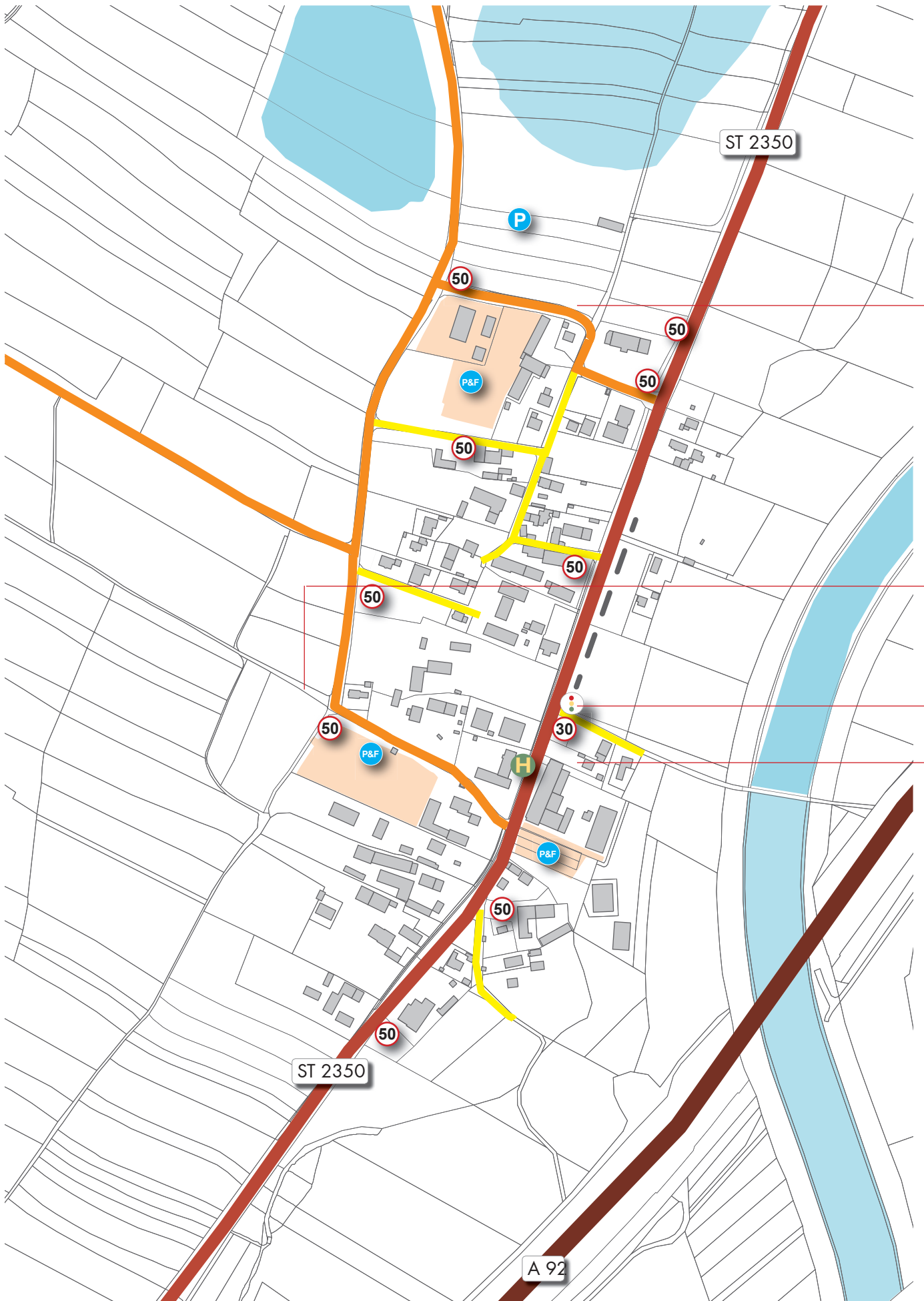
Verkehr

Die Staatsstraße 2350 in Achering ist Vor- und Nachteil zugleich. Einerseits sichert diese Verbindungsstraße die Erreichbarkeit, gerade für die autoaffinen Gewerbebetriebe. Andererseits liegen hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten und hohes Verkehrsaufkommen vor. Hieraus resultieren schwierige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Analog zu den Ergebnissen in Pulling gilt es auch in Achering, die ÖPNV-Anbindung für die Bürgerinnen und Bürger in Richtung Kernstadt Freising zu verbessern. So befindet sich die nicht überdachte Bushaltestelle für Schüler auf dem Privatgrund des Gasthof Schredl, weitere Angebote (z.B. bedarfsorientierter ÖPNV) liegen nicht vor. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur ist also einseitig auf den Autoverkehr ausgelegt. Optisch ansprechende und gesicherte Fuß- und Radwege sollten sowohl innerorts als auch als Verbindung zu weiteren umliegenden Orten (wie z.B. Neufahrn) ausgebaut werden, um umweltfreundlichen Verkehr zu fördern. Trotz Gewerbe- und Industriegebiet und damit einhergehender Pendlerströme sowie hohem Durchgangsverkehr sind bis jetzt keine Versorgungsstrukturen für den Elektroverkehr in Form von E-Tankstellen geschaffen worden.

LEGENDE

Radwege	—
Acheringer Hauptstraße (St 2350); ab Ecke Kölblstraße in Freising: B 301	—
Autobahn A 92	—
Flughafen	≡
Stadtgrenze	---

Abbildung maßstabslos ⊕



Nicht ausreichende Parkierungsanlagen in den Sommermonaten
Besucher des Pullinger Weiher parken Achering zu
Ordnungsmaßnahmen fehlen










Abstellen von LkWs am Feldweg vor der Kirche
Fehlende Ordnungsmaßnahmen

Lage der Ampelanlage nicht am Radweg direkt gelegen
Ampelanlage immer in Betrieb – keine Drückerampel

Fehlendes Buswartehäuschen

Kartierung des motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Auch innerhalb des Ortsteils dominiert auf Wohnwegen und Nebenstraßen die Geschwindigkeitsbegrenzung von 50km/h. Querungshilfen an der Staatsstraße sind bis auf eine Ampelanlage praktisch nicht vorhanden. Die Ampelanlage wird aufgrund der nördlichen Lage von den Radfahrers teils missachtet und die Straße südlicher gequert. Auch fehlen an der Staatsstraße beidseitige Geh- und Radwege. Diese sind nur zum Teil ausgeführt worden und enden plötzlich. Die Haltestelle für den Schulbus liegt auf Privatgrund und hat keinerlei Buswartehaus. Eine ÖPNV-Linie liegt bislang nicht vor. Die Ortschaftsleiterin hat einen entsprechenden Antrag im Stadtrat zum Ausbau des ÖPNV in den Ortsteilen gestellt.

LEGENDE	
Übergeordnete Erschließung	
Haupterschließung	
Nebenstraßen	
Wohnwege	
Stellplätze	
Park & Fly	
Bushaltestelle	
Ampel	
Zulässige Höchstgeschwindigkeit	
Fehlende Geh- und Radwege	----

Maßstab 1 : 5.500 

Städtebauliche Defizite im Verkehrsraum



Foto 1: Nördlicher Teil der Staatsstraße – beidseitig fehlen Gehwege



Foto 2: Bei neu angelegten Straßen fehlen Gehwege



Foto 3: Im Winter geschlossener Parkplatz am Baggersee

— Schwächen

- Staatsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, bildet eine Barriere innerhalb des Orts
- Fußgänger und Radfahrer benötigen Ampelanlage als Querungshilfe über die Ortsdurchfahrt
- entlang Staatsstraße größtenteils einseitiger Gehweg, Richtung Norden kein Gehweg
- entlang der weiteren Erschließung fehlen Gehwege
- Parkplatz im Winter am Baggersee geschlossen, Autos parken entlang Straßenrand, es entstehen z. T. Gefahrensituationen

Städtebauliche Werte im Verkehrsraum



Foto 4: Dörflich geprägter Bereich



Foto 5: Ampel als Querungshilfe über die Staatsstraße

+ Stärken

- Erschließung entlang Milanweg, dörflicher Charakter
- Wasserradweg und Isarradweg als Attraktoren für Achering

5. Partizipation

„Erkläre mir und ich werde vergessen. Zeige mir und ich werde mich erinnern.
Beteilige mich und ich werde verstehen.“ – Konfuzius

1. Gruppengespräch am 09.05.17

In einem Gruppengespräch mit acht Unternehmen, Bürgern und der Ortsteilsprecherin Heidi Kammler wurden wesentliche Aspekte der Siedlungs- und Strukturentwicklung erörtert.

Notizen aus dem Bürgergruppengespräch vom 09.05.17 zum Thema Grün- und Freiraumstruktur

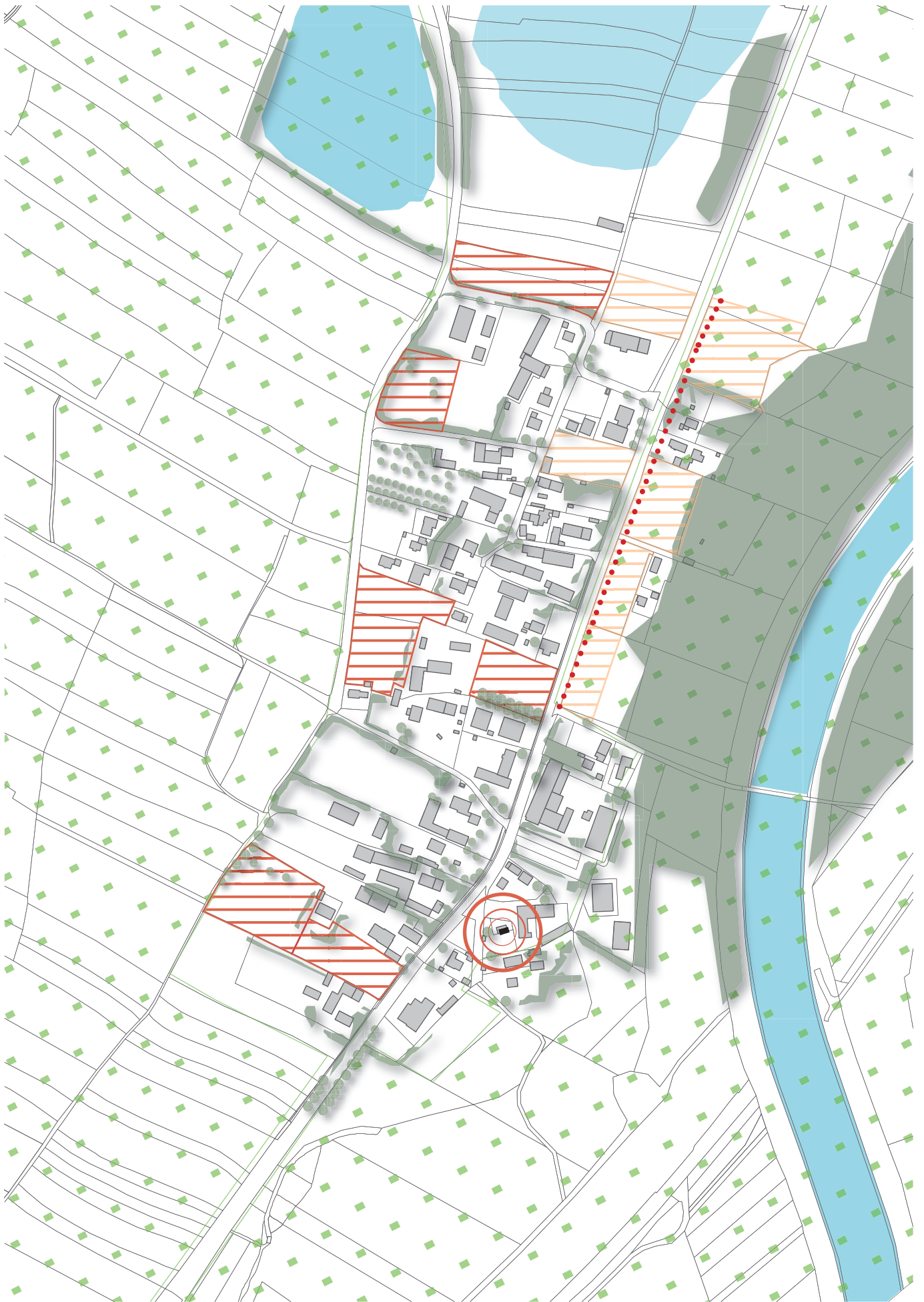
- Radweg nach Neufahrn entwickeln
- Pullinger Weiher als positiver Wert
- Spielplatz fehlt im Ort
- Isarradweg Richtung Freising positiv

Notizen aus dem Bürgergruppengespräch vom 09.05.17 zum Thema Verkehr und Mobilität

- Innerörtlichen Radweg errichten
- ÖPNV-Halt optimieren
- Hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten reduzieren

Notizen aus dem Bürgergruppengespräch vom 09.05.17 zum Thema Bauflächen und Siedlungsentwicklung

- Keine verdichteten Baustrukturen an der Staatsstraße
- Keine Entwicklung im Außenbereich des Ortsteils
- Schließung von Baulücken im Siedlungsbereich
- Stärkere Akzentuierung und Wahrnehmung einer geschlossenen Ortschaft
- Vorhandenes Potenzial für Eigenentwicklung des Stadtteils



2. Ortsspaziergang am 07.10.17

Einen wichtigen Baustein des Ortsentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Achering bildete die Durchführung eines Ortsspaziergangs. Interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Gewerbetreibende hatten die Möglichkeit, am Samstag, den 07. Oktober 2017 um 14.00 Uhr, an einem Ortsspaziergang teilzunehmen. LEUNINGER & MICHLER hatte hierfür eine Route durch die nördlichen und mittleren Bereiche des Ortsteils vorbereitet, bei dem insbesondere die Ortsentwicklungsstrategie insgesamt sowie einzelne Entwicklungsmaßnahmen durchgesprochen wurden.

Rund 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen an dem Ortsspaziergang teil. Mit dabei waren auch Bürgermeisterin Eva Bönig und Ortsteilsprecherin Heidi Kammler. Von Seiten der Stadtverwaltung waren der Stadtbaumeisterin Barbara Schelle und Andrea Brandl, zuständige Projektleiterin im Stadtplanungsamt, anwesend. Vereinbart wurde schon zu Beginn des Spaziergangs, dass zu Einzelgrundstücken separate Gespräche geführt werden, um die unterschiedlichen Interessenslagen zu wahren.

LEGENDE
Ergebniskarte Gruppengespräch 09.05.
Entwicklungspotenzial für Wohn- und
Gewerbegebietsflächen
Entwicklung ehem. Hirtenhaus
Ergänzung einseitiger Fußwege
Maßstab 1 : 5.500



1. Station – Treffpunkt Pullinger Weiher

Der Ortsspaziergang startete am südlichen Parkplatz des Pullinger Weihers. Folgende Aussagen wurden zu dem Standortumfeld festgehalten:

- Der Pullinger Weiher ist für die Bevölkerung eine wichtige Naherholungsmöglichkeit.
- In den Sommermonaten, insbesondere an den Wochenenden, reichen die vorhandenen Pkw-Stellplätze nicht aus. In der Konsequenz nutzen die Besucher des Pullinger Weihers auch Straßenbereiche in Achering (z.B. Milanweg) sowie weitere angrenzende Grünflächen und Straßen als Abstellräume. Zu prüfen wäre ein Halteverbot im Milanweg in Verbindung mit einer stärkeren Verkehrsüberwachung.
- Der vom Arbeitskreis Pulling im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes Pulling erarbeitete Vorschlag eines Rundwegs um den Pullinger Weiher wurde einstimmig begrüßt.
- Grundsätzlich wird bemängelt, dass die Pkw mit hohen Geschwindigkeiten die Straße von Achering nach Pulling nutzen.
- Vorgeschlagen wird, das Ortsschild von Pulling, welches die Ortseinfahrt markieren soll, umzustellen (von der Weiherstraße an die direkte Anbringung an der Verbindungsstraße Pulling/Achering, Kirchenpoint).



2. Station – Treffpunkt Kirchenpoint

In Bezug auf das Umfeld der 2. Station wurden folgende Punkte gemeinsam erarbeitet:

- Die angrenzenden Grünbereiche, d.h. das Freisinger Moos, sind von Baulichkeiten freizuhalten. Im Sinne des innenorientierten Leitbildes des „Acheringer Ei“ bilden die Bereiche westlich der Straße einen sog. Außenbereich.
- Frau Michler empfahl, Blickbeziehungen zur Kirche freizuhalten. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürger wird eine Blickschneise zur Kirche in einen Plan eingetragen.
- Die baulichen Möglichkeiten in diesem Standortumfeld ergeben sich nur durch die Anwendung des sog. § 34 BauGB. Eine großflächige Überplanung in Form eines Bebauungsplanes mit der Nutzung „Wohnen“ ist aufgrund der Fluglärmrestriktionen keinesfalls möglich.
- Der zitierte Paragraph (§ 34 BauGB), die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Innenbereiches nach der näheren Umgebung, lässt Baulichkeiten zu, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung nicht widersprechen und sich in der Dimension und Struktur der baulichen Umgebung anpassen.



3. Station – Treffpunkt Vorfeld der Kirche

Anhand einer ersten Planskizze erläuterte Annegret Michler, dass das Vorfeld der Kirche optisch noch besser gestaltet werden könnte (Erhöhung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität). Die wesentlichen Ergebnisse an dieser Station lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei der Überplanung des Kirchenvorplatzes ist darauf zu achten, dass dennoch genügend Abstellplätze für Pkw für Kirchenbesucher vorhanden bleiben.
- Das „wilde Abstellen“ von Lkw im Bereich des angrenzenden Feldweges wird nicht gewünscht. Hierzu sind bereits mehrere Anfragen an die Stadt Freising gerichtet worden.
- Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Freiraumqualität im Vorfeld der Kirche wird grundsätzlich begrüßt. Sitzgelegenheiten und die Anbringung eines Trinkbrunnens wären – in Verbindung mit einem kleinen Grünbereich – erste mögliche Maßnahmen.



4. Station – Treffpunkt Park & Fly/Boarding-Haus (Kirchenpoint)

Die wesentlichen Ergebnisse an dieser Station lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die bislang entstandenen Park & Fly-Angebote in Achering sind aus der Sicht der Bevölkerung nicht störend. Dieser Ansatz bietet eine Möglichkeit für Immobilieneigentümer, an der Flughafennähe in geringem Umfang zu partizipieren.
- Das im ersten Baukörper fertig gestellte Boarding-Haus wird von der Bevölkerung entsprechend seiner baulichen Kubatur als zu groß eingeschätzt. Von Seiten der Stadtplanung wird informiert, dass ein zweiter Baukörper noch ergänzt wird.
- Frau Stadtbaumeisterin Schelle weist darauf hin, dass sich diese Kubatur an dem vorgelagerten Gastronomie-/Hotelbetrieb Schredl orientiert. Die Kubatur orientiert sich an der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

5. Station – Treffpunkt Gasthof Schredl

LEUNINGER & MICHLER empfahl am Beispiel einer angefertigten Projektskizze, das Standortumfeld im Bereich des Gasthofes aufzuwerten. Die Eigentümerin macht deutlich, dass eine höhere Zugänglichkeit aufgrund von familiären Gegebenheiten nicht gewünscht ist und ein Flächentausch zu negativen steuerlichen Indikationen führt.

Zu prüfen ist, ob durch Ausweisung eines Sanierungsgebietes Investitionsanreize in Form von steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

6. Station – Treffpunkt Hauptstraße

Aus Sicht aller Beteiligten ist die Geschwindigkeit der Pkw und Lkw auf der Acheringer Hauptstraße als viel zu hoch einzustufen. Anhand einer Planskizze erläuterte LEUNINGER & MICHLER, dass durch optische Gestaltungselemente (z.B. ein Anbringen einer Baumreihe) eine Geschwindigkeitsreduzierung erfolgen könnte. Die diesbezüglichen Ergebnisse zum Standortumfeld lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Als negativ wird bewertet, dass die Fußgängerampel im nördlichen Bereich von Achering stets auf „Grün“ für den motorisierten Verkehr steht. Dies impliziert für die Pkw-Fahrer, dass „freie Fahrt“ in Achering besteht und damit die Geschwindigkeit bereits vor dem Ortsausgang wieder deutlich erhöht wird. Angemerkt wird auch, dass die Fußgängerampel sich einige Meter hinter dem Radweg zur Isar befindet (häufig nutzen Radfahrer deshalb die Ampelschaltung nicht). Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass Kinder sehr wohl die bestehende Fußgängerampel nutzen.
- Die Bürgerinnen und Bürger bemängeln, dass einerseits zwar Erschließungsbeiträge bei der Errichtung des Gehweges erhoben wurden, andererseits dieser entlang der Hauptstraße nicht durchgängig ausgeführt wurde. Beim Anbringen neuer Baumreihen wird befürchtet, dass erneut Kosten auf die Anlieger umgelegt werden.
- Ferner wird angeregt zu prüfen, ob im nördlichen Bereich des Ortsteils die Geschwindigkeit durch einen Kreisverkehr oder andere Straßenführungen reduziert werden könne.
- Auch die derzeitige Situation der Bushaltestelle für den Schülerverkehr wird als unzureichend empfunden. Diese liegt auf Privatgrund und ein Buswartehäuschen fehlt.
- Hirtenhaus wurde als Potenzialfaktor angesprochen.

7. Station – Treffpunkt Zufahrt zur Isar

LEUNINGER & MICHLER regten einen Prüfauftrag an, der die Schutzwürdigkeit der Maisfelder entlang der Hauptstraße in dem derzeit definierten Landschaftsschutzgebiet klärt und ob diese Bereiche westlich des neu errichteten Damms einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Die Etablierung von neuen Wohngebäuden in größerem Umfang in diesem Standortbereich ist aus den bereits angesprochenen Gründen der Lärmrestriktion nicht möglich. Denkbar ist aus Sicht von Herrn Dr. Leuninger die Etablierung von einigen Handwerksbetrieben an diesem Standortbereich.

Die wesentlichen Punkte zu dieser Station (inklusive Feuerwehrhaus) werden wie folgt zusammengefasst:

- Die Herausnahme der Maisfelder aus dem Landschaftsschutzgebiet wird grundsätzlich befürwortet. Insbesondere, um damit Möglichkeiten zu eröffnen, ein „geschlossenes Ortsbild“ herzustellen (die Umsetzung bedeutet einen langwieriger Abstimmungs- und Abwägungsprozess, bei dem zahlreiche Institutionen und Behörden eingebunden werden müssen). Mit einem stärker baulich an der Straße markierten Ortsbild könne man aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger auch noch das Durchfahrtstempo reduzieren. Eine reduzierte Nutzung dieser Potenzialflächen als PKW-Abstellmöglichkeit ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.
- Die geplante Verlagerung des Isar-Damms ist bislang noch nicht mit den Bürgerinnen und Bürgern reflektiert worden. Angeregt wird, dass das Wasserwirtschaftsamt den direkten Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern aufnimmt, um auf deren Wünsche und Erfahrungen zurückzugreifen.
- Hingewiesen wird auf die Tatsache, dass durch anstehendes Grundwasser das gesamte Standortumfeld des Feuerwehrhauses häufig „überflutet“ wird. Durch die geplante Dammverlagerung, so die Befürchtung der Bürgerinnen und Bürger, könnte sich dieser Zustand noch verstärken.

- Die Feuerwehr ist ein wichtiger Treffpunkt für die Bevölkerung in Achering. Die Aufwertung des Standortumfeldes der Feuerwehr, auch für Kinder und Jugendliche, wird begrüßt. Dieses wäre eine mögliche Sofortmaßnahme.
- Auch der Vorschlag von LEUNINGER & MICHLER, in den benachbarten Auenwald einen kleinen „Erlebnispfad“ anzubringen, wird grundsätzlich begrüßt. Hingewiesen wird auf die Tatsache, dass sich die derzeit angedachten Flächen in Privatbesitz befinden.

Abschließend fasst LEUNINGER & MICHLER zusammen, dass die Anregungen und Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger einerseits in einer Dokumentation publiziert werden (www.freising.de), andererseits in das Ortsentwicklungskonzept einfließen.

Frau Bürgermeisterin Eva Bönig bedankt sich für das rege Interesse und die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger an dem Ortsspaziergang. Die Möglichkeiten eines weiteren intensiven Dialoges, zu einzelnen Grundstücksflächen bestehen mit dem Stadtplanungsamt.



6. Bewertung und Leitlinien

„Strategisches Planen ist wertlos - es sei denn, man hat zuerst einmal eine strategische Vision.“ -- John Naisbitt (*1930), amerik. Prognostiker

Aus Schwächen Stärken für den Ort entwickeln

In einem schematischen Schnitt durch Achering werden die Kernprobleme überzeichnet dargestellt:

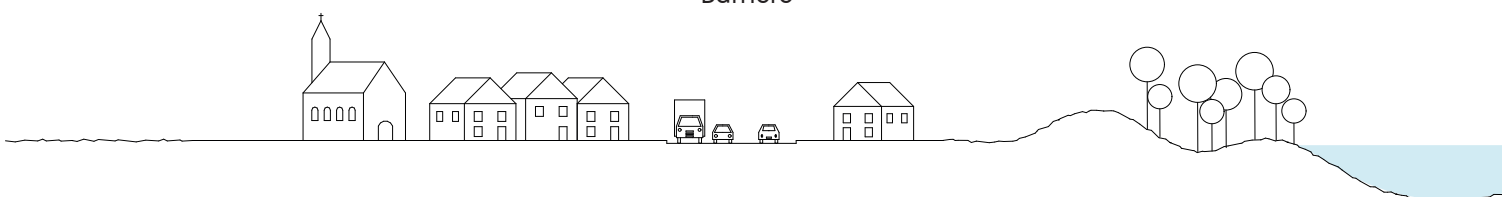
- Die freie Wiese im Westen bietet den Blick auf die Dorfkirche und ist ein wichtiges identitätsbildendes Element für den Ort.
- Der Ort wird durch die breite Staatsstraße vom interessanten Naturraum Isar getrennt und auch die restlichen Gebäudeeinheiten werden hiermit vom Ort abgeschnitten, dennoch bietet die Staatsstraße eine hohe Frequenz, die sich positiv auf die Gewerbestrukturen auswirkt.
- Die Deichkrone bietet zum einen Schutz vor Hochwasser, aber wirkt auch als trennendes zwischen dem Ort und dem Naturraum Isar.
- Die Lage Acherings an der Autobahn bietet gute Grundvoraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung.

⊕ Frequenz
Besucher

⊖ Lärm
räumliche
Barriere

⊕ Hochwasserschutz
Grenze
Landschaftsschutzgebiet

⊖ räumliche
Barriere



Freies Feld

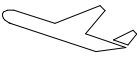
Landmark Kirche mit Dorfumfeld

Staatsstraße vereinzelt Gebäude

Deich Auwald

Isar

Aus dieser hohen Anzahl an bestehenden Rahmenbedingungen muss die zukünftige Entwicklung des Ortes Perspektiven zur Lebensqualität der dortigen Bevölkerung aufzeigen und mit neuen Freiraumqualitäten oder auch architektonischen Gestaltungsansprüchen eine Wertigkeit für Anwohner, Grundstückseigentümer und auch Besucher generieren.



⊕ optimale überregionale Anbindung

⊖ Lärmimmissionen

⊕ Wirtschaftskraft Flughafenregion

⊖ Lärmimmissionen
Einschränkung
Wohnnutzung



Autobahn

Flughafen



Fehlender Rundweg für Fußgänger um den Pullinger Weiher
sichere Rad- und Fußwegeverbindung von Achering nach Pulling

Fehlende Freiraumgestaltung im Übergang Ortsteil zum Naherholungsgebiet des Weihers

Problem mit hoher Anzahl an Wildparkern, die im Sommer den Pullinger Weiher besuchen

Gestaltung nördlicher Ortsrand – Deichführung nachrichtlich übernommene Planung
Verbesserung Hochwasserschutz
Fehlende Planung eines Ortseingangs im Übergang zur Landschaft inkl. der Eingrünung des Hochwasserschutzes

Lage der Gewerbeflächen im aktuellen FNP in Richtung Freisinger Moos nicht optimal bzgl. Erschließung und Ortsbildentwicklung

Hohe Immissionen durch Autobahn und Staatstrasse
Ampel wird selten benutzt, unsichere Querungen vor der Ampel durch Radtouristen
Einseitige oder fehlende Rad- und Fußwege an der Hauptstraße

Freiraum und Treffpunktfäche an der Feuerwehr muss in die Veränderung der Dammzone eingeplant werden

Bushaltestelle auf Privatfläche und fehlender Bushalteunterstand
ÖPNV nicht ausgebaut

Keine öffentliche Zugänglichkeit altes Hütterhaus, sanierungsbedürftig, Pflege eines Baudenkmals

fehlende Markierung und Gestaltung des südlichen Ortseingangs
fehlende Eingrünung der parkenden Autos
Hohe Durchgangsgeschwindigkeiten des MIV

SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

- Belastungen und planerische Einschränkungen durch den Fluglärm
- Städtebauliche Lücken im nördlichen Ortseingangsbereich
- Verkehrsemissionen durch die Staatsstraße in Verbindung mit hohen Durchfahrtsgeschwindigkeiten
- Keine eindeutige Markierung der Ortseingangsbereiche Acherings
- Noch keine mit den Bürgern abgestimmten Planungsprozesse zur vorgesehenen Isar-Deichverlagerung
- Verbesserungsfähiges Erscheinungsbild der Park & Fly-Angebote
- Geringes Siedlungsflächenpotenzial (Gewerbe, Wohnen) durch die fluglärmbedingten planerischen Restriktionen
- Sanierungsbedürftige Identifikationsorte und Freifläche


LEGENDE

Lärmschutzbereich Flughafen 

Nacht-Schutzzone LAeqTNacht = 60 dB(A)

Lärmschutzbereich Flughafen 


Nacht-Schutzzone LAeqTNacht = 50 dB(A)

Flugroute 3. Startbahn 

Problem Parkierung 

Mangel ÖPNV 

Unattraktive Freiflächen 


Umfeld Hirtenhaus 

Verkehrsimmissionen Staatsstraße 

Baulücken – fehlende Raumkanten 

Fehlender Rundweg – Pullinger Weiher 

Fehlender Radweg Achering – Pulling 

Veränderungszone Hochwasserschutz 

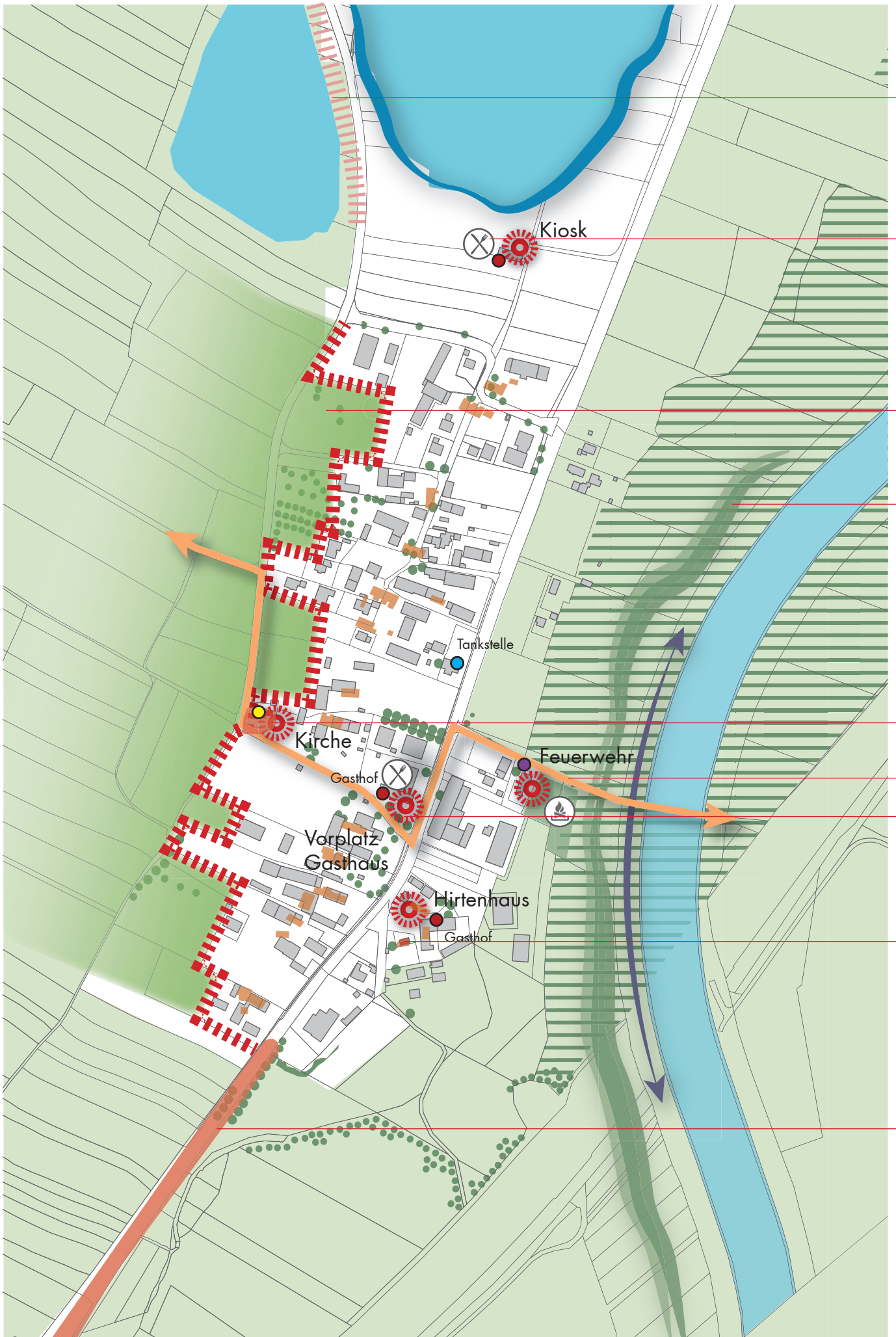
Aktuelle Deichlinie 

Deichlinie nach Planung WWA 

Fehlende gestaltete Ortseingänge 

Lage der GE Einheiten laut FNP 

Maßstab 1 : 5.500 



Charme der alten Kiesförderanlagen
evtl. in die Neugestaltung der Uferplanung einbeziehen, Wissens-
vermittlung an Schautafeln für Radtouristen

Naherholung vor der Haustüre – Badesee mit Kiosk

Qualität der offenen Landschaft und offenen Übergangs des Ortes
in das Landschaftsschutzgebiet des Freisinger Moores

Qualität des Auwaldes an der Isar

Lage der Kirche am freien Feld und am Wasserradweg

Treffpunktes der Bürgerschaft an der Feuerwehr
Grillstelle zum Auwald

Treffpunkt Gastwirtschaft mit Biergarten und Maibaum

Interessantes historisches Baudenkmal – Hirtenhaus mit altem
Einzelgroßbaum im Außenraum

Historische Bezüge Acherings in die Römerzeit
Bodendenkmal

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Spezifisches Freizeitangebot durch die direkte Nähe Acherings zum Pullinger Weiher und zu den Isarauen; Perspektiven eines Rundweges um den Weiher (gemeinsames Projekt Achering und Pulling)
- Trotz der recht geringen Einwohnerzahl des Stadtteils gibt es ein gesellschaftliches Miteinander (u. a. Feuerwehr als Treffpunkt)
- Die stabile bis wachsende Bevölkerungszahl – mit einer entsprechenden Wohnraumnachfrage – sichert die grundlegenden Siedlungsstrukturen Acherings
- Vorhandene Gastronomie- und Beherbungsangebote (auch mit Treffpunktfunktion)
- Vorhandene Arbeits- und Ausbildungsplätze mit Perspektiven einer positiven, aber moderaten Bestandsentwicklung

LEGENDE

- Landschaftsraum mit Erholungs- und Ortsbildfunktion 
- Landschaftsschutzgebiet 
- Attraktiver Ortsrand 
- Denkmäler 
- Alte historische Spuren der landwirtschaftlichen Hofstellen 
- Wasserradweg 
- Auwald 
- Isarradweg 
- Freizeit am Wasser – Pullinger Weiher 
- Kiesförderanlagen 
- Feuerstelle 
- Orte + Räume mit Treffpunktqualität 
- Gastronomie 
- Infrastruktur 

Maßstab 1 : 5.500 

LEITLINIEN FÜR ACHERING

Grundannahmen aus dem Stadtentwicklungsplan (Steckbrief Achering)

Die im Rahmen des Stadtentwicklungsplans 2030 Freising erstellten Steckbriefe bilden eine erste Grundlage für die Formulierung der Zukunftsleitlinien der Ortsentwicklungen Achering. Insgesamt werden mittlere Potenziale für Nachverdichtungen und Strukturierungen gesehen – jedoch keine Flächenpotenziale für eine Ortserweiterung. Die im STEP formulierten Zielsetzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung des Wohnstandortes Achering
- Sicherung des Gewerbestandortes mit unterschiedlichen Nutzungselementen (Landwirtschaft, Handwerk, Beherbergung)
- Sicherung der noch vorhandenen historischen Siedlungsstrukturen
- Aufwertung des Straßenumfeldes der B11
- Verbesserte Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet
- Städtebauliche Ordnung inklusive Entsiegelung, Durchgrünung und Ortsrandbegrünung

In den vorangegangenen Analyseschritten wurden die Nutzungszusammenhänge in Achering aufgezeigt, geordnet und bewertet.

Die wesentlichsten Funktionszusammenhänge ergeben sich einerseits durch die Lage- und Verkehrsbedingungen (u. a. Flughafennähe, Autobahnnähe, B11 als frequentierte Durchgangsstraße) sowie die Prägung der Siedlung durch die Isar bzw. Isarauen, landwirtschaftliche Flächen sowie den nördlich gelegenen Pullinger Weiher.

Neben den sichtbaren Merkmalen der Siedlungs- und Freiraumstruktur sind den Leitgedanken insbesondere auch die Ergebnisse der Vor-Ort-Gespräche zuzuordnen. Denn nur auf diesem Weg gelingt es, Facetten wie Identität, Lebensgefühl und Siedlungsqualitäten aufzunehmen. Nachfolgend werden wesentliche Merkmale von Achering vorgestellt und erläutert. Diese können als städtebaulich-funktionale Leitbilder für die weitere Siedlungsentwicklung zu Grunde gelegt werden.

1. Achering ist ein Wohnstandort

Trotz der Lärmemissionen durch den Flughafen sowie den intensiven Verkehrsbewegungen auf der B11 wird Achering von der Bevölkerung als guter Wohnstandort empfunden. Dies belegt die in den letzten Jahren vollzogene positive Einwohnerentwicklung. Auch die Vor-Ort-Gespräche haben deutlich gemacht, dass auch die jüngeren Generationen gerne in Achering bleiben. Als wesentliche positive Merkmale werden die Lage in der Metropolregion, die Nähe zur Kernstadt Freising mit ihrem umfassenden Freizeit-, Bildungs-, Einkaufs- und Kulturangebot sowie naturräumliche Qualitäten und Freizeitmöglichkeiten angesprochen.

Der zentrale Leitgedanke der Siedlungsentwicklung liegt darin, auch für die jüngeren Generationen Möglichkeiten von Wohnraumoptionen anzubieten. Größere Wohnraum- und Nachverdichtungsprojekte, die alleine auf einen Zuzug „von Außen“ angelegt sind, sind in diesem Zusammenhang als nicht zielführend zu bewerten und werden von der Bevölkerung abgelehnt. Die Sicherung der Bevölkerungszahl und -struktur benötigt einerseits eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes, andererseits eine bessere Anbindung mit dem ÖPNV und Fahrrad sowohl in Richtung Kernstadt als auch in Richtung Neufahrn. Um gerade die jungen Bevölkerungsgruppen zu binden, ist das Vorhandensein von Arbeits- und Ausbildungsplätzen ein wichtiges Argument in Achering. Die Umsetzung des Entwicklungsleitbildes kann jedoch nur erfolgreich sein, wenn es Optionen gibt, den jungen Personengruppen auch attraktiven Wohnraum anzubieten bzw. entsprechende Entwicklungsoptionen zugrunde zu legen.

2. Achering ist ein Gewerbestandort

Der räumliche Zusammenhang zwischen Gewerbe (= Arbeits- und Ausbildungsplätze) sowie dem Wohnen ist ein zentrales Merkmal der Ortsstruktur. Aktuell sind insbesondere mittelständische Strukturen zu beobachten, deren Eigentümer/Betreiber überwiegend auch in Achering wohnen. Aufgrund der Lage- und Verkehrsbedingungen ergibt sich eine Fokussierung auf das autoaffine Gewerbe im Bereich der Staatsstraße.

Auch zukünftig ist der eindeutige Schwerpunkt darauf zu legen, mittelständische Strukturen zu erhalten und – im Sinne einer Bestandsentwicklung – auch Optionen für Erweiterungsvorhaben zu entwickeln. Hierfür ist die Aktivierung von Flächen im Innenbereich notwendig.

Die Leitbildorientierung bei der Gewerbegebietsentwicklung muss auch die Umfeldstrukturen berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund gilt es insbesondere auf die großflächigen Logistikbereiche in Neufahrn hinzuweisen. In der Gesamtabwägung der städtebaulichen Strukturen und den wirtschaftsstrukturellen Entwicklungsoptionen der Gesamtstadt Freising bildet diese Ausrichtung keine geeignete Grundlage für Acherling (Hinweis: ein gesamtstädtisches Gewerbeflächenkonzept liegt nicht vor). Wengleich grundsätzlich im direkten Bereich der Autobahnanschlussstelle Freising-Süd entsprechende Flächenoptionen zu entwickeln wären.

Das gewerbepolitische Leitbild berücksichtigt auch die Gegebenheit, dass Acherling selbstverständlich auch von der Flughafennähe profitieren muss. Die Weiterentwicklung des Beherbergungsbereiches wäre eine solche Zielsetzung. Die Neuausweisung von weiteren Park & Fly-Angeboten trägt dem Gedanken einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung demgegenüber nicht Rechnung, insbesondere da die Wertschöpfung und der städtebauliche Nutzen doch eher begrenzt sind.

In der Gesamtbetrachtung wird die Leitbildorientierung so formuliert, dass dem Themenbereich der mittelstandsorientierten Bestandspflege bzw. Bestandsentwicklung eine hohe Priorität einzuräumen ist. Die projektbezogene Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten trägt diesem Ansatz Rechnung. Die Flughafennähe als Standortfaktor ist konsequent zu nutzen.

3. Acherling setzt auf Treffpunkte und Ortsbildqualität

Die Feuerwehr in Acherling ist der wichtigste gesellschaftliche

Treffpunkt. Eine Reihe von Bürgern sind hier ehrenamtlich engagiert. Der Feuerwehr in Acherling kommt damit auch eine identitätsstiftende Funktion zu.

Ergänzt man diesen wichtigsten Treffpunkt um die Kirche und das Gasthaus, sind die wesentlichsten Kommunikationsorte in Acherling aufgeführt. Die genannten Treffpunkte sind in jedem Fall zu erhalten und im Einzelfall auch städtebaulich aufzuwerten. Denn diese Treffpunkte sind auch ein Ausdruck des Zusammengehörigkeitsgefühls der Bevölkerung in Acherling.

4. Acherling braucht mehr Ortsbild- und baukulturelle Qualität

Zunächst ist festzuhalten, dass Acherling als eigenständige Ortschaft aufgrund der aktuellen Siedlungsstruktur kaum wahrgenommen wird. Entsprechend hoch sind auch die Pkw-Geschwindigkeiten, insbesondere von Norden herkommend. Diese Bewertung resultiert nicht zuletzt aus den vorhandenen baulichen Lücken, insbesondere im isarseitigen Bereich. Ein Leitgedanke liegt demzufolge darin, die Wahrnehmung von Acherling als geschlossene Ortschaft deutlich auszubauen. Desweiteren ist auch Acherling in den regionalen Radweg einzubauen und die örtlichen Potenziale weiter zu profilieren: Umfeld um die Kirche, Gasthaus und der öffentliche Raum am Feuerwehrhaus im Übergang Isarbereich. Die Neugestaltung des Deichs muss die Freiraumqualitäten in Acherling erhöhen anstatt sie zu schwächen.

LEITSÄTZE

ACHERING ...

- ...ist ein Wohnstandort
- ...ist ein Gewerbestandort
- ...setzt auf Treffpunkte
- ...braucht mehr Ortsbild- und baukulturelle Qualitäten



7. Entwicklungsziele und Zielplanung

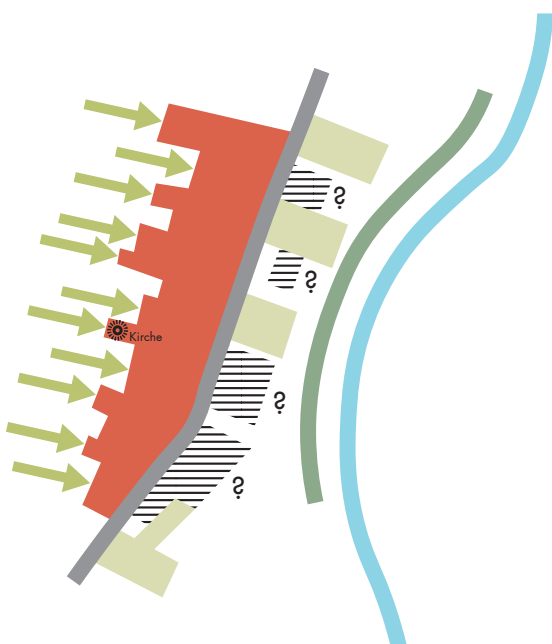
„Strategisches Planen ist wertlos – es sei denn, man hat zuerst einmal eine strategische Vision.“
– John Naisbitt (*1930), amerik. Prognostiker

Grundlage des Entwicklungskonzeptes für Achering bilden einerseits die beschlossenen Ziele aus dem STEP 2030, andererseits die durchgeführten Analyse-schritte und Abstimmungsprozesse. Die Sicherung des Stadtteil Acherings als Wohn- und mittelständischer Gewerbestandort bedarf einer Reihe von aktiven Handlungsansätzen. Das Maßnahmenbündel beinhaltet eine Reihe von Ansätzen, die die Bereiche Verkehr, Entwicklung von Flächenpotenzialen, Weiterentwicklung des Freizeit- und Naturraumpotenzials, Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualitäten umfassen.

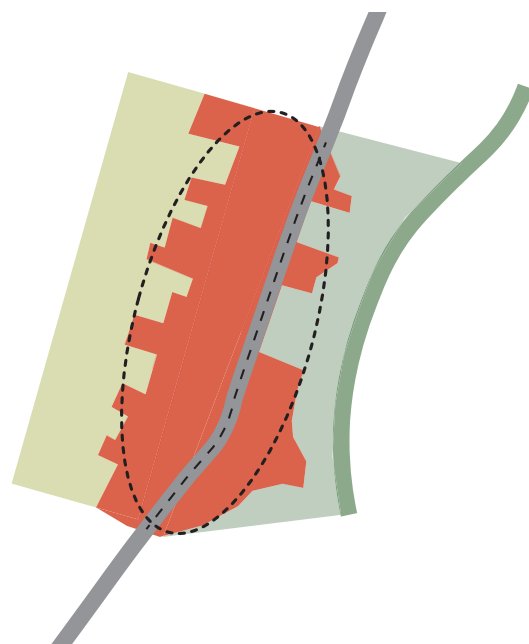
Räumlich sind die Maßnahmen dem gesamten Siedlungsgebiet, einschließlich den Bereichen der Isar-Auen und des Pullinger Weihers, zuzuordnen.

Zwei grundlegende Zielsetzungen sind als Oberziele zu berücksichtigen:

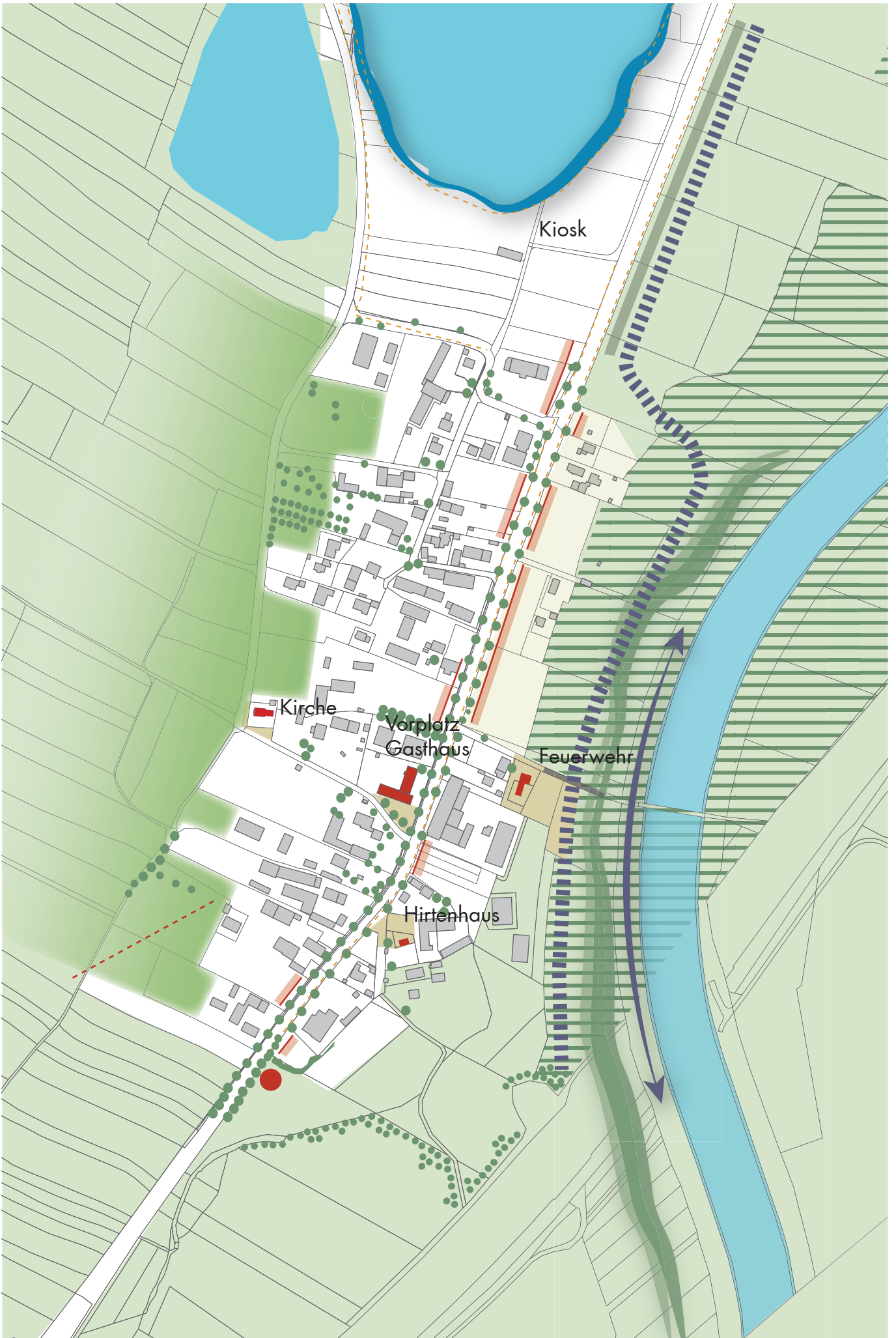
- Sicherung von Achering als mittelständischer Gewerbe- und Wohnstandort mit moderaten Entwicklungsperspektiven
- Fokussierung aller Maßnahmen auf die bauliche Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung.



Piktogramm 1 Ist-Zustand des Ortes



Piktogramm 2 Räumliche Entwicklungsstrategie



Zielplanung

Aufgrund der lärmindeziierten planerischen Rahmenbedingungen, die u. a. keine Neuausweisung von Wohngebieten zulassen, ist im Bereichen Wohnen ein Schwerpunkt auf die punktuelle Nachverdichtung zu legen. Damit sind (Flächen-)Potenziale zu entwickeln, um auch den jüngerer Bevölkerungsgruppen, die durchaus gerne in Acheriing leben, an den Ortsteil zu binden. Weitere Flächen im Innenbereich sind für gewerbliche Nutzungen zu aktivieren. Hierbei ergeben sich ggf. Flächenpotenziale durch die geplante Verlegung des Isar-Hochwasserdamms.

Die bauliche Nachverdichtung, insbesondere im nordöstlichen Eingangsbereich von Acheriing, führt im Ergebnis auch dazu, dass die Ortschaft stärker erkennbar wird. Mit einer deutlicheren baulichen Fassung des Ortseingangsbereiches, der qualitativ voll ausgeprägt werden muss, werden auch notwendige Rahmenbedingungen geschaffen, um die Geschwindigkeiten des Durchgangsverkehrs zu reduzieren.

Die Freizeit- und Naherholungspotenziale in Acheriing sind weiterzuentwickeln. Hierbei ist die aktuell im Stadtteil Pulliing entwickelte Idee aufzugreifen, die Potenziale des Pullinger Weiher durch einen naturnahen Rundweg noch stärker für die Bevölkerung nutzbar zu machen. Auch die verbesserte Anbindung der Isar für Radfahrer und Fußgänger dient einer Erhöhung der Lebensqualität. Bislang ist Acheriing auf den Rad-Wanderkarten des Landkreises noch nicht „vertreten“.










Die Kirche Peter und Paul ist als markante und identitätsstiftende „Landmarke“ zu sichern (u.a. durch die Freihaltung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen). Direkt im Umfeld der Kirche können städtebauliche Qualitäten durch eine neue Platzgestaltung weiterentwickelt werden. In punkto städtebaulicher Qualitäten sind Ansätze zu entwickeln, wie die vorhandenen und ggf. weiteren Park & Fly-Angebote in ihrem optischen Erscheinungsbild verbessert werden können (z. B. durch entsprechende Grünraumplanungen). Auch in der Ortsmitte im Bereich des bestehenden Gasthauses sind Verbesserungen im öffentlichen Raum sinnvoll. Diese könnten sich u. a. bereits durch eine Neugestaltung der Bushaltestelle ergeben.

Die Weiterführung des recht abrupt endenden Fußgängerweges in Richtung Norden stellt einen weiteren Ansatz im Rahmen des Entwicklungskonzeptes dar. Zur Stärkung der stadträumlichen Qualitäten zur

Entwicklung eines weiteren Treffpunktes gilt es, das Hirtenhaus zu nutzen. Dieser Ort bietet sich aufgrund der zentralen Lage in Acheriing als entwicklungsfähiger Treffpunkt mit identitätsstiftenden Aspekten an. Auch der Standortbereich der Feuerwehr, derzeit der wichtigste Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger in Acheriing, könnte durch eine Gestaltung des Außenbereiches weiter mit seinen Treffpunktfunktionen aufgewertet werden.

Für den gewerblichen Bereich, d. h. die Sicherung und moderate Entwicklung des Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebotes, sind Flächen im Innenbereich zu aktivieren. Mit einer moderaten, gewerblichen, mittelstandsorientierten Entwicklung wird ein positiver Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils geleistet. Nach aktuellem Sachstand sind hierbei Siedlungslücken im nordöstlichen Bereich der Bundesstraße in erster Linie zu nutzen. Die Weiterentwicklung von Gewerbestrukturen in Richtung Autobahn würde nicht den Zielsetzungen der Ortsentwicklung entsprechen. Mittelständische, autoaffine Gewerbe sowie weitere Park & Fly-Flächen (mit entsprechenden Qualitätsmerkmalen) bieten sich als Nutzungselemente an. Sollte sich in Pulliing in zentraler Lage keine Versorgungseinrichtung etablieren lassen, wäre perspektivisch zu prüfen, im verkehrsgünstig gelegenen Acheriing eine größere Versorgungs-Infrastruktur (Lebensmittelmarkt) zu etablieren (zumal ein Lebensmittelmarkt kompatibel mit den lärmemissionsbedingten planerischen Restriktionen wäre).

LEGENDE

Landschaftsraum mit Erholungs- und Ortsbildfunktion	
Freihalten Ortsrand	
Aufwertung der Fuß- und Radwege	
Auwald	
Klärung der neuen Dammlage	
Freizeit am Wasser – Pullinger Weiher	
Aufwertung der Erinnerungsorte und Treffpunkte	
Aufwertung Freiräume	
Bildung von Raumkanten	

Maßstab 1 : 5.500 

8. Impulsprojekte und Maßnahmen

„Die vortrefflichsten Dinge verlieren durch unzweckmäßige Planung ihren Wert.“
– Le Corbusier

Aus der Sicht des Fachbüros erscheinen eine Konzentration auf 10 zeitnahe Umsetzungsbausteine als sinnvoll, bevor über eine zu umfangreiche Maßnahmenliste der Überblick und die finanzielle Ausgestaltung verloren geht. Unter dem Motto ACHERING 2017PLUS gilt es zeitnah sichtbare räumliche Veränderungen anzuschieben, als auch den begonnenen Bürgerdialog fortzusetzen.

ACHERING 2017PLUS – 10 PUNKTE ZUR ZUKUNFTSSICHERUNG

1. Baurechtliche Klärung diverser Wohnnachfragen mit den Eigentümern mit Klärung von möglichen Potenziale der Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB.
2. Entwicklung von Flächenpotenzialen für mittelständische gewerbliche Neuentwicklungen – auch zur klaren räumlichen Strukturierung des Ortes – entlang der Hauptstraße (Antragstellung Entnahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze aufgrund des Dammbaus) laut städtebaulichen Rahmenplan mit Gestaltungsvorgaben sowie Verbesserung der Gestaltung der Park&Fly-Flächen.
3. Weiterentwicklung der fehlenden Fußwege entlang der Hauptstraße in Verbindung mit einer verbesserten Gestaltung der (Schul-)Bushaltestelle.
4. Gestalterische Weiterentwicklung der Freiraumflächen im Bereich des „Treffpunktes“ Feuerwehrhaus, des Hirtenhauses und der Kirche.
5. Entwicklung naturräumlicher Pfade im Auwald als Spielräume für Kinder entwickeln.
6. Realisierung einer sicheren Radwegeverbindung zwischen Pulling und Achering entlang des Pullinger Weihers inkl. eines Fußweges entlang des Sees.
7. Einbindung Acherings in die Radwegkarte des Landkreises und optimierte Ausschilderung der Potenziale am Isarradweg.
8. Sicherung der Grünräume am westlichen Ortsrand, Freihalten der identitätsstiftenden Blickbezüge auf die Kirche verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung des direkten Umfeldes der Kirche
9. Umgestaltung des Straßenquerschnitts in der engeren Ortsmitte Acherings (Gasthof Schredl) und Schaffung verbesserter Querungsmöglichkeiten.
10. Bessere Markierung der Ortseingangsbereiche an der Hauptstraße, auch zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten durch baukulturelle Akzente.

I AUFWERTUNG DURCH BAUKULTURELLE OBJEKTPLANUNGEN

Nachfolgende Referenzbeispiele zeigen Möglichkeiten der baukulturellen und somit bislang fehlenden räumlichen Gestaltung des Ortes und somit des Ortsbildes.



Referenzbeispiel zur Stärkung der Identität und Geschichte des Ortes Achering

Aufgrund der vorliegenden Bodendenkmäler könnte zum Beispiel in Verknüpfung mit der Zielsetzung, einen Ortseingang zu gestalten, die historische Identität auszubilden und auch für die hohe Anzahl der Fahrradtouristen am Isarradweg, ein „Landmark“ analog des Freilichtmuseums Römervilla in Rankweil/ Voralberg errichtet werden.



Quelle:
<http://www.vorarlbergmuseen.at/museen/freilichtmuseum-villa-rustica-rankweil/>



Referenzbeispiel zur Stärkung der Erholungsfunktion des Isarraumes bei Achering

Die Überlegungen den Auenwald neu zu erleben könnte analog der kreativen und künstlerischen Ansätze des Büros Officina für den Bereich der Donau entwickelt werden. Diese Attraktion ersetzt einen fehlenden Spielplatz in Achering und bietet evtl. einen überregionalen Anziehungspunkt an der Isar mit positiven Wirkungen für die beiden bestehenden Gastronomien.



<http://www.oficinaa.net/work/clearing/>



1 Scheunenhaus Design von Yukiharu Suzuki & Associatres, unter <http://artboom.info/architecture/yukiharu-suzuki-associates-barn-home.html>

2

3 Bauhof / Tischlerei Getzner Textil AG/
<http://www.holzbaukunst.at/holzbau/objekt/414.html>

4

5 Forstwerkhof http://www.architektourist.de/wp-content/uploads/bauzeit-architekten_Forstwerkhof_01.jpg



Referenzbeispiel zur Stärkung des gewerblichen Standortes Achering und Schaffung eines homogenen und geschlossenen Ortsbildes

Fehlende Raumkanten entlang der Hauptstraße erzeugen bislang keine geschlossene Ortschaft von Achering. Eine Weiterentwicklung des Ortes kann aufgrund des Flughafens und dessen Immissionen nur im gewerblichen Bereich erfolgen. Folgende Referenzbeispiele zeigen zum Beispiel gewerbliche Referenzbeispiele zum Beispiel für den kleinen Ort verträgliche

Holzbauten, die auch die jetzige Nutzung der Park & Fly- Angebote beinhalten könnten, wenn durch einen Rahmenplan die Zielsetzung „Raumkanten“ eingefordert werden. Auch das Beispiel eines Wertstoffhofes aus Feldkirch könnte neben der architektonischen Vorbildfunktion auch ein funktioneller Ansatz sein. Die Verlagerung des städtischen Bauhofes nach Achering wäre hier ein Ansatz zur Wohnraumschaffung im Innenstadtbereich von Freising direkt am Bahnhof.



Altstoffsammelstelle von Marte.Marte in Feldkich, Vorarlberg unter <https://www.architektur-aktuell.at/projekte/marte-marte-altstoffsammelzentrum-feldkirch-eine-kathedrale-fuer-den-muell>

Referenzbeispiel zur Sanierung des Hirtenhauses

Das Hirtenhaus stellt neben der Dorfkirche das zweite Denkmal und somit einen historischen Bezug zu den landwirtschaftlichen Wurzeln von Acherding her. Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Hauses könnte für die Dorfgemeinschaft ein neuer Mittelpunkt neben dem Feuerwehrhaus werden als auch eine ergänzende Nutzung für Radltouristen als besondere Unterkunft.

Als Referenzbeispiele sind zum einen das Hirtenhaus in Ailsbach zu erwähnen. Dieses wird von der Dorfgemeinschaft regelmässig genutzt und im Umfeld noch weitere Angebote für Kinder geschaffen oder unterschiedliche Stadtbauten für Übernachtungszwecke. Eine schlichte Sanierung der Außenhaut mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Freiraum ist ein weiterer Ansatz als eine reine Raststation für Radfahrer.



<https://www.urlaubsarchitektur.de/de/stadl-altenbach/>



IMA_Bergkapelle-Wirnboden_AdolfBereuter



<http://www.tt.com/lebensart/11835968-91/ein-neues-leben-fuer-den-stadl.csp>

Auszug aus der Internetpräsentation:

„Das Hirtenhaus Ailsbach ist ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude in Ailsbach, einem Stadtteil von Lonnerstadt und dient als Dorfgemeinschaftshaus und Sitz des Vereins Dorfgemeinschaft Ailsbach e.V..

Unter der Bauleitung der im Ort lebenden Architekten Franz und Maria Schubert wurde das Objekt seit 1986 saniert. Am 24. September 1989 erfolgte die feierliche Eröffnung des Hauses. Die Kosten für die Sanierung hatten dank der Mithilfe der Ortsbewohner 113.000 DM betragen. Im November 1990 wurde die Marktgemeinde Lonnerstadt vom Bezirk Mittelfranken für die hervorragende denkmalgerechte Renovierung des Hirtenhauses ausgezeichnet...

Hirtenhaus Kernsanierung:

im Untergeschoss: großer Gastraum mit Kachelofen und Holzdielenboden, Artellier im Eingangsbereich, Gastro-Küche, Toiletten

im Obergeschoss: kleiner Gastraum, Jugendraum (mit Billard / Tischkicker / Dart-Anlage), Lagerraum, Archiv

Hirtenhöhe: Am Bierkeller an der Hirtenhöhe wird jährlich am ersten Wochenende im August das Sommerfest ausgerichtet. Hierzu wird die angrenzende Maschinenhalle mit einem temporären Vorbau erweitert und dient somit als Bewirtungsfläche.

Anfangs war der Bierkeller an der Hirtenhöhe der einzige Dorf-Treffpunkt, bevor das Hirtenhaus als Vereinsheim kernsaniert wurde.

In der Hirtenhöhe wird in den Sommermonaten der „Dämmerschoppen“ abgehalten...Abenteuerspielplatz an der Hirtenhöhe.“



https://de.wikipedia.org/wiki/Hirtenhaus_Ailsbach

II AUFWERTUNG DURCH FREIRAUMQUALITÄTEN

Hot Spots am Wegesrand –
Attraktive Querverbindung durch Achering

Die Struktur von Achering ist stark geprägt von Infrastrukturen, die größtenteils in Nord-Süd-Richtung verlaufen.

Hierzu zählen:

- die Bundesstrasse
- der Isarradweg
- der geplante Deich
- die Isar.

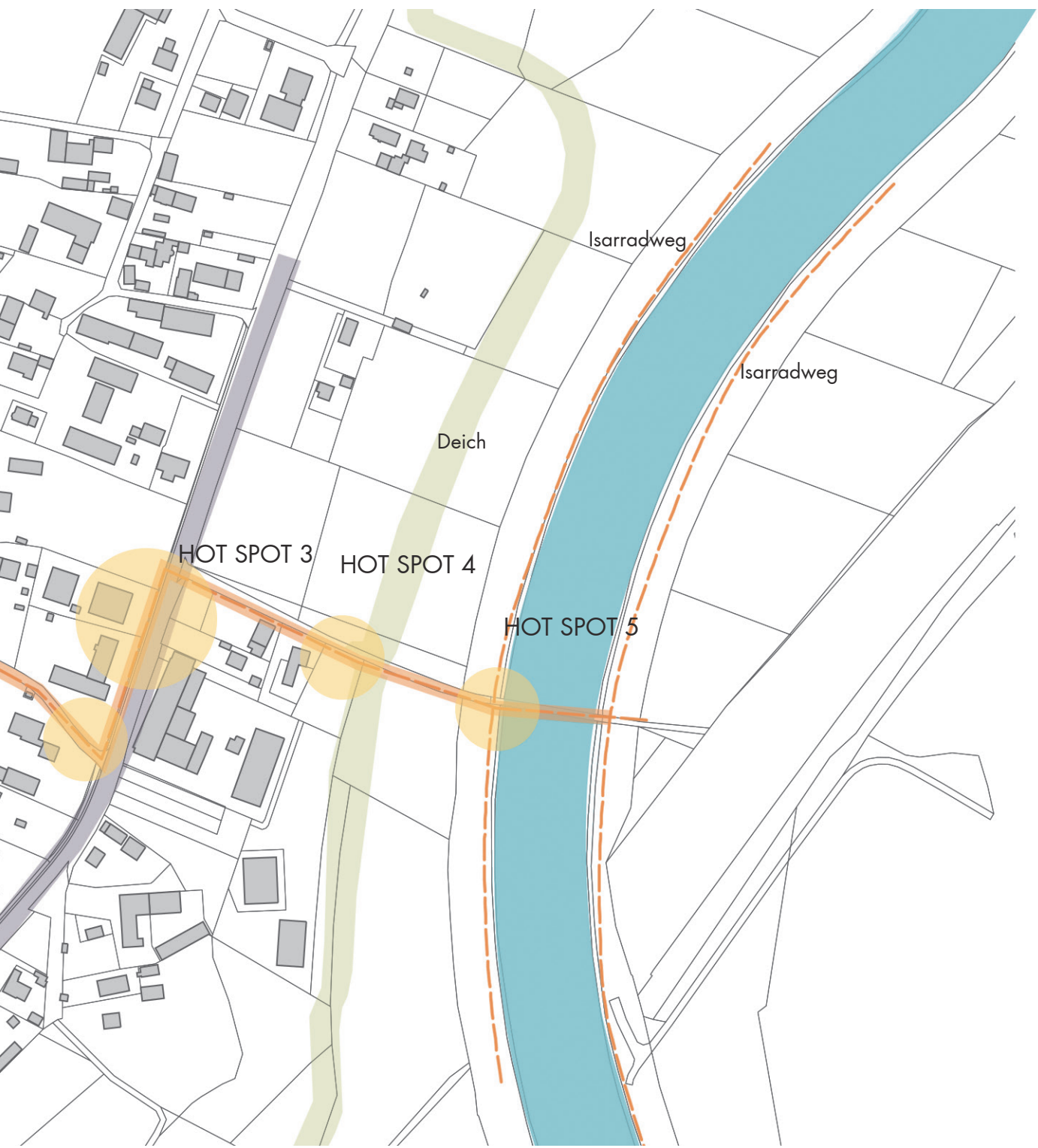
Besonders die Hauptstrasse zerschneidet auf diese Weise den Ort in zwei Bereiche. Die Überwindung dieser ‚Barriere‘ ist aktuell nur schwierig möglich. Daher wird eine neue Wegeverbindung in Ost-West-Richtung vorgeschlagen. Diese soll durch ihre Gestaltung und Ausstattung neue Impulse geben. An diesem neuen Weg sollen ergänzend besondere Orte als ‚hot spots‘ neu platziert und in ihrer Bedeutung gestärkt werden, um so ansprechende Aufenthaltsqualitäten für Besucher und Einheimische zu schaffen.

Folgende Hot Spots werden im ersten Schritt benannt:

- Hot Spot 1: Kirchplatz am Kirchpoint
- Hot Spot 2: Pausenplatz beim Gasthof Schredl
- Hot Spot 3: Übergang Bundesstrasse
- Hot Spot 4: Feuerwehrhaus
- Hot Spot 5: Abenteuerpfad in der Isaraue



Konzeptskizze o.M.



Die Gestaltung des Weges

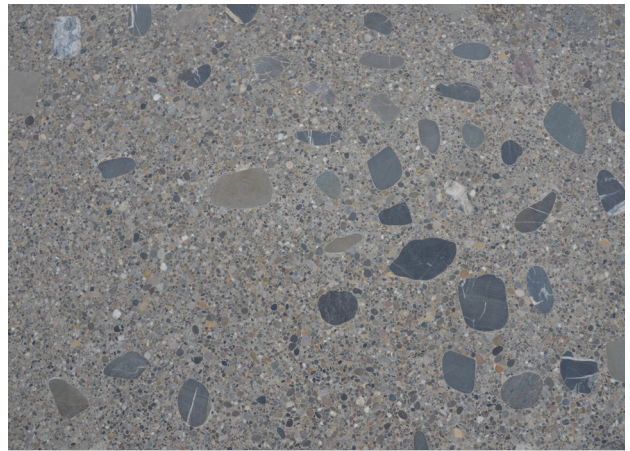
Die neue Wegeverbindung soll sich deutlich sichtbar als neuer Layer ins Ortsbild einfügen. Dazu werden folgende Gestaltungselemente eingesetzt:

- markanter Bodenbelag
- gezielte Begrünung
- einheitliche Beschilderung.

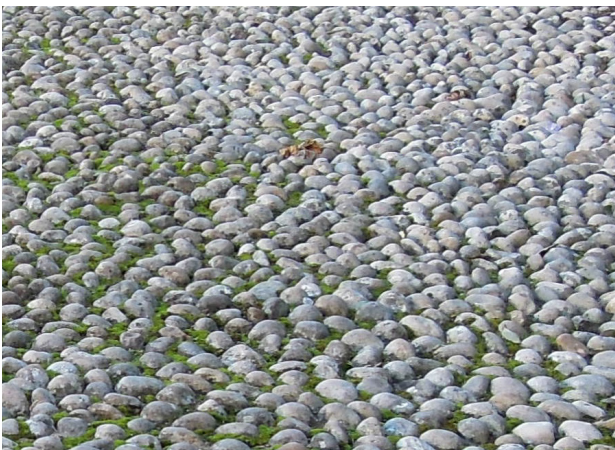
Bodenbeläge und Bepflanzung können Bezug zum Naturraum aufnehmen. So kann der Belag beispielsweise in der Materialität auf die Kiesbänke der Isar anspielen. Das wäre zum Beispiel mit einem gegossenen Belag mit Kieseinstreu möglich. Es kann sich aber auch ein formales Spiel ergeben, bei dem sich der Gehweg-/ Radfahrbereich etwas mäandernd im Belag abbildet.



Natursteinpflaster



Gegossener Belag mit eingestreutem Flusskiesel, geschliffen



Flusskieselbelag



Gestaltung über Oberflächenbearbeitung

Fahrspur

Rad-/ Fußweg

fließende Wegspur mit klarer Trennung der Beläge

Fahrspur

Rad-/ Fußweg

lineare Abgrenzung über Materialität

Fahrspur

Rad-/ Fußweg

klare Abgrenzung der Spuren, innerhalb der Fußwegspur Variation der Oberflächenbearbeitung

Varianten zur Gestaltung einer neuen Wegeverbindung

HOT SPOT 1 'KIRCHPLATZ'

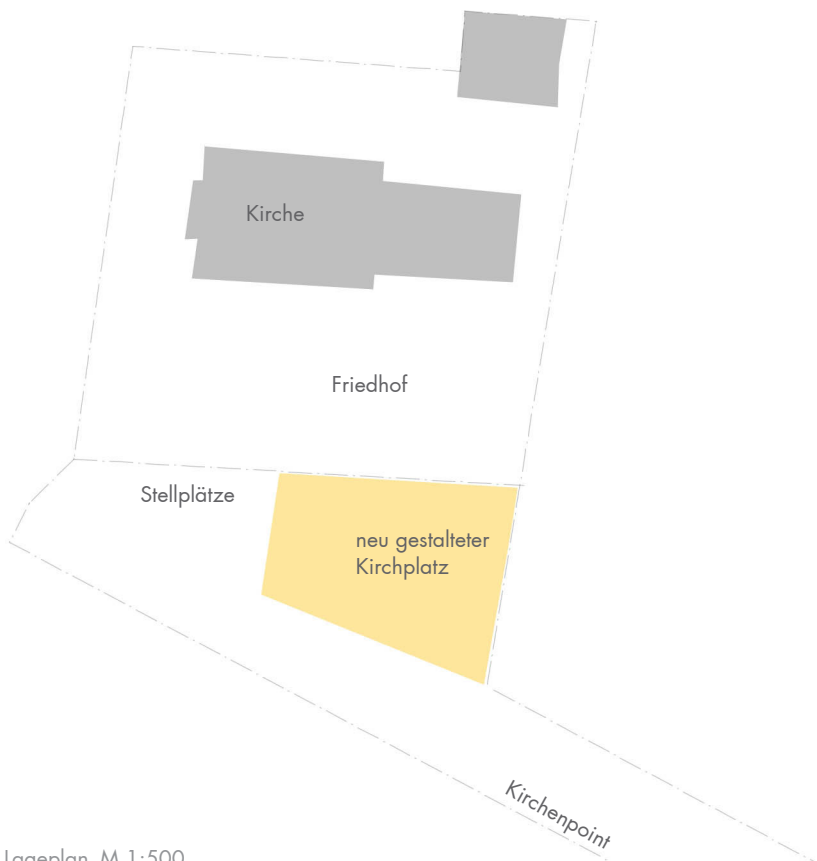
Erster Hot Spot ist der Vorbereich der Kirche im Kirchenpoint. Hier erscheint es sinnvoll, den bisher lediglich als Stellplatzbereich genutzten Straßenraum zu einem kleinen Platz zu entwickeln, um hauptsächlich Radfahrern des Wasserradwegs eine Station zum Verweilen zu bieten.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- neuer Bodenbelag analog Verbindungsweg
- Platzbereich deutlich abgesetzt zu Straßenraum
- (eventuell kleine Stufe)
- Möblierung: Trinkbrunnen/Bänke/Fahrradparker/ Mülleimer
- Begrünung mit heimischen, dörflich anmutenden Pflanzen
- Informationstafeln zu Ort/ Radwegenetz

Rückmeldung aus Dialogverfahren / Diskussion:

Die Sanierung des Kirchplatzes mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird positiv beurteilt. Das notwendige Stellplatzangebot für die Besucher der Kirche ist jedoch zu beachten.



Lageplan M 1:500



Ideenskizze



Beispiele für Trinkbrunnen, Bank und Gehölze

HOT SPOT 2 'GASTHOF SCHREDL'

Als zweiter wichtiger Standort entlang der Querverbindung wird der Freibereich des Gasthofs Schredl angesehen.

Bisher wenig attraktiv, hat dieser Ort das Potential zum wichtigen Treffpunkt zu werden. Durch seine strategisch günstige Lage am Kreuzungspunkt zwischen Bundesstraße und dem Wasserradweg kommt ihm besondere Bedeutung zu. Die direkte Lage an der Bundesstraße stellt überdies besondere Ansprüche an die Freiraumgestaltung.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

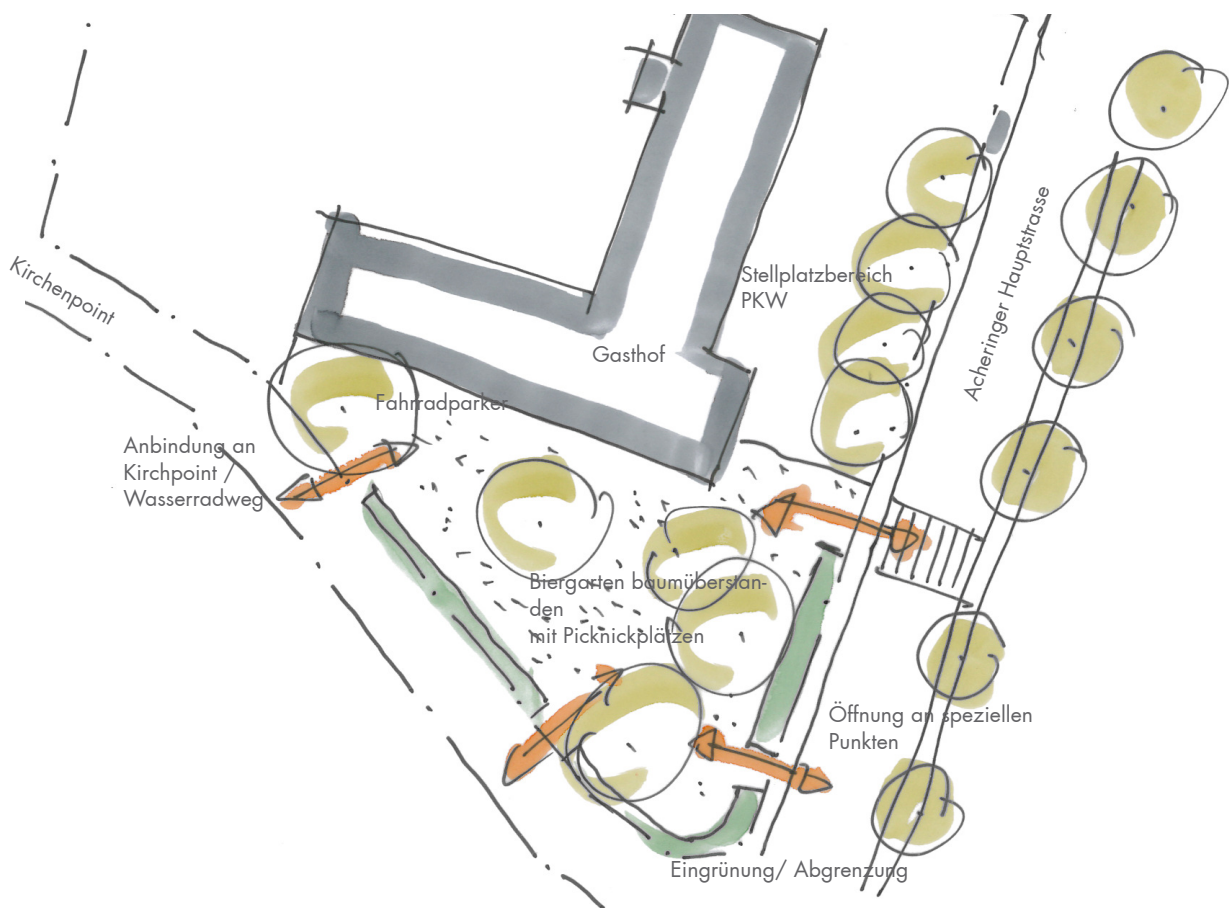
- neuer Bodenbelag in Teilen analog Verbindungsweg
- Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im Biergarten
- gezielte Anpflanzung/ Abtrennung zur Staatsstraße
- trotzdem deutlich sichtbar auch von Staatsstraße
- gestaltete Stellplatzbereiche für Fahrräder und PKWs

Rückmeldung aus Dialogverfahren / Diskussion:

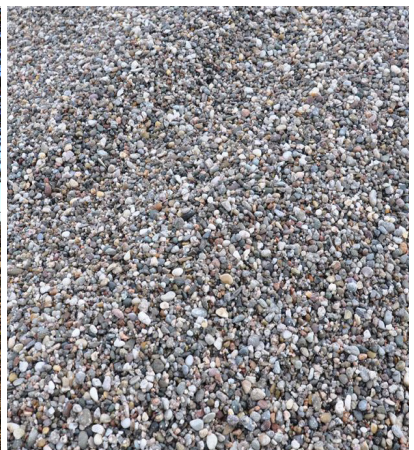
Die kurzfristige Umsetzung der Maßnahme wird von der Eigentümerfamilie derzeit nicht angestrebt.



Lageplan M 1: 1.000



Ideenskizze



Beispiele für Biergarten, Eingrünung mit heimischer Schnitthecke und Apfelbäumen, Biergartenriesel

HOT SPOT 3 'ÜBERGANG UND BEGRÜNUNG BUNDESSTRASSE'

Die Acheringer Hauptstraße ist in der Ortsstruktur das Element, das am stärksten zur Teilung des Ortes in Ost und West beiträgt. Dafür gibt es folgende Ursachen:

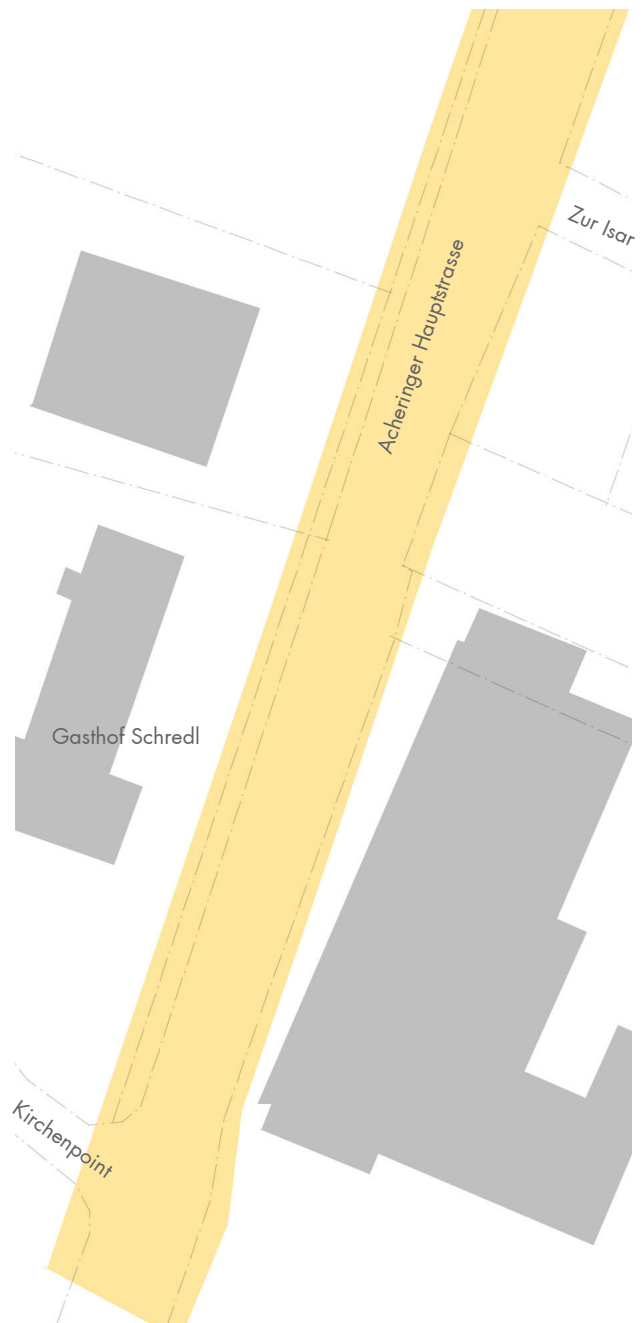
- wenig bis keine Eingrünung und bewußte Gestaltung der Strassenränder
- keine sicheren Querungsmöglichkeiten
- nur einseitiger Gehweg
- Straße rauscht gefühlt durch den Ort
- keine interessanten ‚Ableitungen‘ in den Ort.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Schaffung von mehreren sicheren Querungsmöglichkeiten
- Begrünung mit Gehölzen und eventuell bunte Unterpflanzung
- Verkehrsberuhigung
- attraktive Gestaltung des Gehwegbereiches, im Bereich des neuen Verbindungsweges Belag anpassen
- einheitliche Beschilderung in mehreren Kategorien (Infrastrukturen, wie Park & Fly und ortsansässige Unternehmen, Naturräumliche Erlebnisräume, wie Isar, Ortsgeschichtliche Stationen, wie Kirche oder alte Höfe und Gastronomie)
- Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im Biergarten
- gezielte Anpflanzung/ Abtrennung zur Staatsstraße
- trotzdem deutlich sichtbar auch von der Staatsstraße
- gestaltete Stellplatzbereiche für Fahrräder und PKWs

Rückmeldung aus Dialogverfahren / Diskussion:

Die Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit durch geeignete Maßnahmen wird als notwendig erachtet. Die Eigentümer nicht jedoch nicht wiederholt bereit hierfür Erschließungsbeiträge einzubringen.



Lageplan M 1: 1.000



Ideenskizze



Beispiele für Biergarten, Eingrünung mit heimischer Schnitthecke und Apfelbäumen, Biergartenkiesel

HOT SPOT 4 'FEUERWEHRHAUS'

Das Feuerwehrhaus ist in der Wahrnehmung der Bevölkerung ein zentraler Punkt im Ort. Durch eine attraktivere Gestaltung des Freiraums könnte sich daraus in Abstimmung mit der Feuerwehr ein Treffpunkt für die Einwohner des Ortes entwickeln.

Aktuell befindet sich im Vorbereich der Feuerwehr eine einfache Asphaltfläche. Durch eine Variation der Beläge könnte die Feuerwehrezufahrt (als stark belasteter Bereich) von einem lediglich begangenen Freibereich abgesetzt werden.

Auch für Fahrradfahrer könnte der Punkt als Pausenplatz am Übergang zwischen Isarauen und dem Ort Achering genutzt werden.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

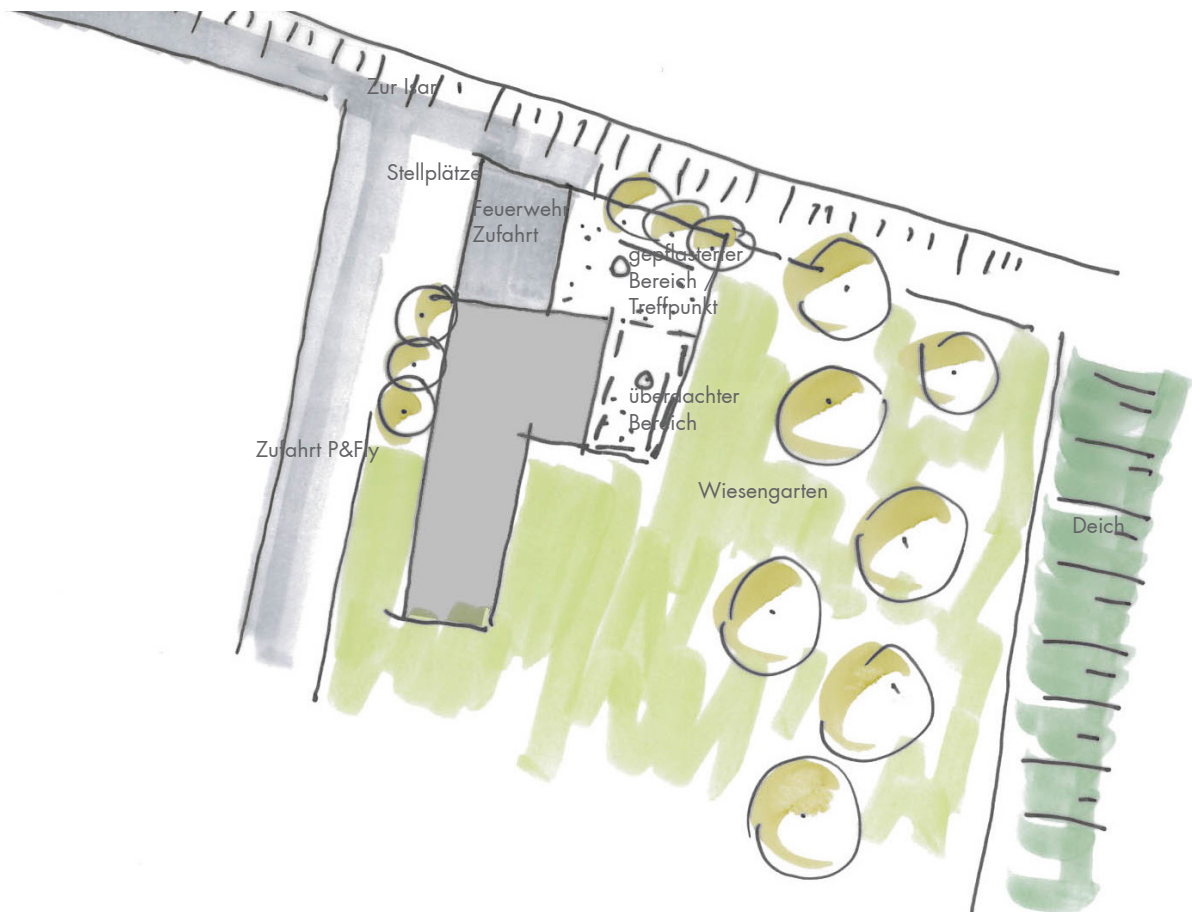
- Zonierung des Freibereiches in Feuerwehrezufahrt und begehbaren Freibereich
- Sitzmöglichkeiten
- Möglichkeit der Überdachung eines Teilbereiches
- fest installierter Grillplatz
- Informationstafeln zum Radwegenetz und zum Ort
- trotzdem deutlich sichtbar auch von Staatsstraße
- gestaltete Stellplatzbereiche für Fahrräder und PKWs

Rückmeldung aus Dialogverfahren / Diskussion:

Die Umfeldgestaltung des Feuerwehrhauses wird von der Bürgerschaft positiv beurteilt. Die Hochwasserthematik und der Naturschutz sind zu beachten.



Lageplan M 1: 500



Ideenskizze



Beispiele für Treff mit Grill, Pflasterfläche und Weidengebüsche

HOT SPOT 5 'ABENTEUERPFAD IN DER ISARAUE'

Ein attraktives neues Erlebniselement in Achering könnte ein neuer Abenteuerpfad sein, der sich in einem kleinen Bereich zwischen neuem Deich und dem Isarweg erstrecken könnte.

Über Stege, kleine Hängebrücken und Hüpfsteine geht es durch den Auwald auf Entdeckungstour. Möglicherweise kann auch die Böschung des Deiches als ‚Spielbereich‘ genutzt werden (Rutsche?). Der Weg könnte in zweiter Bedeutungsebene auch Informationen zum Naturraum Isar und den Isarauen geben.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Entwicklung eines spannenden Pfadnetzes durch einen kleinen Bereich der Isaraue
- ‚Einstieg‘ bzw. Start des Weges ‚Zur Isar‘
- eventuell Verbindung mit Deichkrone

- kleine Plattformen auf verschiedenen Ebenen
- Informationspunkte zur Isar und der Isaraue
- Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im Biergarten
- gezielte Anpflanzung/ Abtrennung zur Staatsstraße
- trotzdem deutlich sichtbar auch von der Staatsstraße
- gestaltete Stellplatzbereiche für Fahrräder und PKWs

Rückmeldung aus Dialogverfahren / Diskussion:

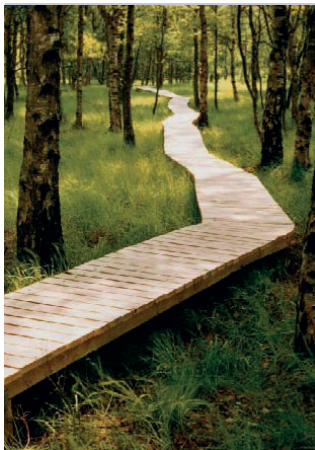
Der Projektvorschlag wird von der Bevölkerung sehr positiv beurteilt. Die Eigentumsverhältnisse sind zu beachten.



Lageplan M 1: 500



Ideenskizze



Beispiele für Wege in verschiedenen Ebenen und Podeste um Bäume



9. Maßnahmenplan

M 7
Sichere Rad- und Fußwegeverbindung Achering - Pulling - Freising

M 9 Qualifizierung der Eingrünung und bestehender Freiraumflächen zwischen See und Ort
M 2 Ordnungsrechtliche Vorkehrungen bei den Parkplatzflächen am See

Klärung der Dammlinie mit dem WWA, Eingrünung und landschaftsplanerische Einbindung des Dammes

Prüfung Grenze Landschaftsschutzgebiet aufgrund Verlängerung des Dammes und somit der Lage des Auwaldes

M 8 Ausbau Wasserradweg Landkreis und Isar
M 10 Leitsystem und Markierung der Wegeverbindungen für Radtouristen

M 6 Entwicklung des Freiraumes mit Thema Naturpfad im Auwald

M 2 Ordnungsrechtliche Vorkehrungen im Umfeld der Kirche

M 4 Ausbau der beidseitigen Fußwege an der Hauptstraße und Errichtung einer attraktiven Bushaltestelle

M 5 Aufwertung der Freiräume bei der Kirche und dem Feuerwehrhaus
M 6 Entwicklung des Freiraumes mit Thema Naturpfad im Auwald

M 12 Aufwertung des Freiraumes und Sanierung des Hirtenhauses, Zugänglichkeit für Öffentlichkeit, Hinweis auf Erinnerungsort des Kirchdorfes Achering

M 11 Aufwertung des Ortseingangs durch baukulturelle und räumliche Akzente, z.B. Landmark, Aussichtsturm, Hinweis auf Bodendenkmäler s. Referenzen

LEGENDE	
Landschaftsraum mit Erholungs- und Ortsbildfunktion	
Freihalten Ortsrand	
Aufwertung der Fuß- und Radweg	
Auwald	
Aktuelle Deichlinie	
Deichlinie nach Planung WWA	
Freizeit am Wasser – Pullinger Weiher	
Aufwertung der Erinnerungsorte und Treffpunkte	
Aufwertung Freiräume	
Bildung von Raumkanten	
Gehwegausbau beidseitig mit Begrünung	
Aufwertung der Ortseingänge	
Reduzierung der Geschwindigkeit	

Maßstab 1 : 5.500

10. Fazit

Zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde LEUNINGER&MICHLER GmbH, Kaufbeuren, von der Stadt Freising beauftragt, ein Ortsentwicklungskonzept für den Stadtteil Achering zu erarbeiten. Dieses Projekt war bereits im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 als wichtige Maßnahme verankert. Die grundlegenden Zielsetzungen des STEP bilden folgerichtig wichtige Parameter für die Konzeptentwicklung, waren aber im Projektverlauf zu konkretisieren.

Achering ist mit rund 240 Einwohnern einer der kleineren Stadtteile des Oberzentrums Freising. Achering ist nicht nur Wohnstandort, sondern verfügt auf Grund der Verkehrsgunst auch über einige, überwiegend autoaffine, mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe. Hierzu zählt u.a. auch ein im Bau befindliches Boardinghouse. Landwirtschaft wird in Achering im Nebenerwerb bzw. Zuerwerb betrieben. Geprägt wird der Stadtteil durch die Lage zu bedeutsamen Infrastrukturen. Zu nennen ist in erster Linie der Airport München aber auch die Autobahn und die Staatsstraße haben Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur. Aus naturräumlicher Sicht ist auf die Nähe zur Isar, den im Sommer stark frequentierten Pullinger Weiher sowie das Freisinger Moos hinzuweisen.

Neben einer Analyse der sozioökonomischen, planerischen, städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen ging es in der dialogorientierten Konzepterarbeitung insbesondere darum, das Lebensgefühl der Menschen einzuordnen und hieraus die fachlichen Schlussfolgerungen zu ziehen. Im Ergebnis konnte das zentrale Konfliktfeld für Achering herausgearbeitet werden: die Bürgerinnen und Bürger – auch die jungen Personen – leben gerne in Achering. Für die nachhaltige Stabilisierung der Ortsentwicklung werden aber Siedlungsflächen benötigt, einerseits für neue Wohnmöglichkeiten für die jungen

Menschen, andererseits für die Weiterentwicklung der gewerblichen Strukturen. Und diese Zielüberlegungen erhalten durch die vorhandenen planerischen Restriktionen, zu nennen sind das Landschaftsschutzgebiet sowie flughafenbedingte Einschränkungen bei der Bauleitplanung, recht enge Grenzen.

Im Ergebnis der skizzierten Rahmenbedingungen sind folgende Leitlinien für die Ortsentwicklung von Achering zu formulieren:

- Wohnen und Arbeiten: Achering ist sowohl Wohnstandort als auch Gewerbestandort. Beide Funktionen ergänzen sich in diesem Freisinger Stadtteil. Für das Wohnen wird in erster Linie eine endogen orientierte Entwicklung angestrebt, für den Themenbereich Arbeiten stehen mittelständische, stark flughafen- und PKW-affine Betriebe im Mittelpunkt. Großvolumige gewerbliche Strukturen im direkten Ortsumfeld, z.B. Logistik, werden nicht angestrebt.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Im Dialog mit der Bürgerschaft wurde das Leitbild des „Acheringer Ei“ entwickelt. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsflächen im Außenraum wird nicht angestrebt. Im Innenbereich sind die vorhandenen Flächenpotenziale jedoch aktiv zu entwickeln. Die räumliche Fokussierung ist klar: gewerblichen Weiterentwicklung orientiert sich an der Staatsstraße, Wohnfunktionen im Raum Richtung Freisinger Moos.
- Achering braucht Raumqualitäten und Treffpunkte: Die zukünftige Entwicklung Acherings kann sich nicht ausschließlich an historischen Strukturen orientieren. Vielmehr gilt es, bei der zukünftigen

Ortsentwicklung die bestehenden Potenziale und Werte weiterzuentwickeln. Besondere Werte stellen insbesondere die Kirche sowie die Feuerwehr mit ihren Treffpunktfunktionen dar. Die Ortseingangsbereiche und die Ortsdurchfahrt sind jedoch viel stärker räumlich und gestalterisch auszuformulieren.

- Der Landschaftsraum als Potenzialbereich: Die Bürger schätzen den umgebenden Landschaftsraum. Sowohl als Identifikationsmerkmal, aber auch mit den Möglichkeiten für die Freizeitnutzung. U. a. ergeben sich durch die geplante Verlegung des Isardamms neue Perspektiven. Die verbesserte Zugänglichkeit und Weiterentwicklung des Pullinger Weihers wurde auch im parallel bearbeiteten Ortsentwicklungskonzept Pulling als sinnvoller Ansatz formuliert.

Aufbauend auf den Entwicklungsleitlinien wurde im Ortsentwicklungskonzept ein Maßnahmen- bzw. Impulsprogramm ausgearbeitet.

Wichtig ist, dass zügig mit Sofortmaßnahmen gestartet wird (z.B. Reduzierung des „wilden Parkens“, sowohl von gewerblichen Fahrzeugen als auch durch den Freizeitverkehr am Pullinger Weiher).

In der Gesamtbetrachtung gibt es in Achering sowohl eine interessierte Unternehmerschaft als auch eine mit dem Ort verwurzelte Bürgerschaft. Dies bildet eine gute Grundlage, um in einem diskursiven Prozess die Zielsetzungen, Leitlinien und Maßnahmen der Ortsentwicklung Achering Schritt für Schritt und konsequent anzugehen.

11. Anhang

Presserückblick

Freisinger Tagblatt 21.5.01

Die Ortschaft wandelt sich

Achering: Standort für Gewerbe

Achering (sb) Die Flugzeuge starteten fleißig über Achering, als am Freitag Abend Max Mayer, Heidi Auktor-Kammler und Eckhardt Kaiser von der SPD-Stadtratsfraktion mit einigen Bürgern die kleine Ortschaft besichtigten. Allerdings war nicht der Fluglärm, sondern die Bebauung Achering das vorrangige Thema bei der anschließenden Diskussion im Gasthaus Schredl.

Fraktionschef Max Mayer betonte nach der Ortsbegehung, dass sich in Achering „ein Strukturwandel vollzieht“. Da die Landwirtschaft immer unrentabler wird, schauen sich die betroffenen Bauern nach einer Alternative für ihre Grundstücke um. Da müsse die Stadt Freising aktiv werden. Mayer kündigte an, einen Antrag zu stellen, damit die Stadt eine mittelfristige Planung für die zukünftige Gestaltung Achering erstelle. Dabei sollten auch die Bürger miteinbezogen werden. „Da müssen sie ihre Vorstellungen konkretisieren“, be-

tonte der SPD-Politiker. Eine Wohnbebauung in Achering hält Mayer für wenig sinnvoll. Es biete sich eher eine gewerbliche Nutzung an. „Das Gewerbe soll aber in Ansätzen zum Charakter Achering passen.“ Bei der Ortsbegehung sprachen die Bürger die SPD Stadträte auf eine Schließung der Baulücken an, etwa auf die Fläche zwischen der Tankstelle und den Tennisplätzen an der Acheringer Hauptstraße und dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Meyer sagte, dass eine Bebauung durchaus möglich sei. Schwierig sei es nur mit Grundstücken, die als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind. Da müsse die Stadt planerisch einschreiten. Sauer stößt den Bewohnern Achering der Durchgangsverkehr durch den „Kirchenpoint“ auf. Die meisten Autofahrer nutzen diesen engen Weg, anstatt durch die wesentlich breitere „Weiherstraße“ auf die B 11 zu fahren. Die Stadträte versprachen, dieses Problem mit Tiefbauamtschef Franz Piller zu besprechen.

B, FNN
vom 29.01.98

Achering soll wachsen

Weg für Bebauungsplan und Umzug Mühlbauers frei

Freising - Der Freisinger Planungsausschuß hat gestern den Bebauungsplanentwurf „Achering-Nord“ bewilligt. Ziel ist es zum einen, eine sinnvolle Weiterentwicklung des Orts zu erreichen. Vor allem aber soll der Weg für die Ansiedlung der Müllentsorgungsfirma Mühlbauer geebnet werden.

Umstritten ist noch die Erschließung. Die Verwaltung hatte zwar auf Betreiben der Stadträte die Abbiegemöglichkeit am Ortseingang um 50 Meter nach Norden verlegt. Dennoch gab man sich mit dieser Lösung gestern nicht zufrieden, weil die vorgesehene Trasse nicht geradlinig verläuft. Planungsreferent Josef Krimmer (CSU) sprach von einer „gekünstelten Einfahrt“. Er forderte eine optimale Anbindung „der Ortschaft zuliebe.“

Nicht ganz unschuldig am Hickhack um die Erschließung scheint

das Straßenbauamt zu sein. Laut Martin Kornacher vom Planungsamt hat die Stadt nämlich an die übergeordnete Behörde geschrieben, welche Lösung möglich sei. „Leider haben wir bis heute keine Antwort bekommen“, meinte Kornacher. Die jetzige Variante müsse deshalb als vorläufiger Kompromiß angesehen werden. Max Mayer (SPD) bezeichnete das Vorgehen staatlicher Ämter als „äußerst problematisch.“ Bei der Erschließung der Molkerei etwa, die an einer wesentlich prekäreren Stelle verlaufe, habe das Straßenbauamt rasch zugestimmt. Offenbar werde da mit zweierlei Maß gemessen.

Krimmer gefiel am Bebauungsplan nicht, daß kaum Gewerbeflächen ausgewiesen seien. Stadtbau- und Direktor Siegfried Lorenzer erwiderte, daß die Regierung der Stadt schon mit der Ansiedlung Mühlbauers entgegengekommen sei. kv

FT vom
29.01.98

Erschließung noch unklar

Freising (me) - Grünes Licht vom Planungsausschuß für den Bebauungsplan in Achering: Die Festsetzungen wurden jetzt alleamt genehmigt und der Plan kann nun ins Verfahren gehen. Das soll natürlich recht zügig vorangehen, denn die Firma Mühlbauer möchte nun bald seinen Betrieb dorthin auslagern. Wie das Sondergebiet „Ver- und Entsorgung“ allerdings erschlossen wird, ist noch immer nicht sicher. Denn eine frühere Zufahrt von der B 11 wurde zwar vom Straßenbauamt, nicht aber vom Planungsausschuß für gut heißen. Jetzt wurde eine S-Form gewählt, die aber wiederum von Straßenbauamt noch nicht abgesegnet ist. Und das muß sein. Ja, Wort geben, weil die Zufahrtsstraße von einer Bundesstraße abzweigt.

Fr. Heber z. K.
z. Adl

52, FNN vom 06.10.97

Mühlbauer geht nach Acherling

Betriebsverlagerung des Entsorgungsunternehmens endlich genehmigt

Von Klaus Vick

Freising - Die Verlagerung des Freisinger Entsorgungsunternehmens Mühlbauer von Neustift nach Acherling ist jetzt endlich beschlossene Sache. Der Planungsausschuß billigte während seiner vergangenen Sitzung gegen die Stimme von Herbert Jelinek (CSU) die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans. Allerdings wandte sich der Großteil der Stadträte gegen die von der Verwaltung vorgesehene Erschließung.

Das avisierte Grundstück liegt am Nordwestrand Acherings nahe dem Pullinger Weiher. Die am Ortseingang bestehende Zufahrt von der B 11 sollte nach den Vorstellungen der Stadt dorthin ausgebaut werden, wobei Stadtbauamtsdirektor Siegfried Lorenzer von einer „leicht abgewinkelten“ Straße sprach. Dies rief Planungsreferent

Josef Krimmer (CSU) auf den Plan, der Lorenzer vorwarf, die Sache schönzureden. Krimmer zufolge handelt es sich nämlich keineswegs um „leicht abgewinkelte“, sondern um zwei 90-Grad-Kurven. Eine nach Dafürhalten des Planungsreferenten unzumutbare Erschließung in Anbetracht des notwendigen Lkw-Verkehrs. Krimmer meinte, es gebe ohnehin keine einzige vernünftige Einfahrt von der B 11 nach Acherling. Er könne deshalb nicht nachvollziehen, weshalb man nicht zumindest dieses Mal eine geradlinige Erschließung wähle. Auch Jutta Radojkovic (SPD) sprach von einer „ungeheuerlichen Erschwernis“ für Mühlbauer.

Lorenzer wies jedoch darauf hin, daß das Straßenbauamt keine neue Lösung wünsche. Die Behörde befürchte, daß auf einer geraden Straße schneller gefahren werde. Diese Argumentation hielt wiederum

Krimmer für fadenscheinig, weil die Straße ohnehin nur 200 bis 300 Meter lang sei. Bevor die Lkw Gas geben könnten, müßten sie schon wieder abbremsen, sagte der Planungsreferent. Anna-Maria Sahlmüller konnte Lorenzers Verteidigungsrede ebensowenig abgewinnen. Die FDP-Stadträtin beteuerte, die Erschließung habe so zu sein, „daß es für das Gewerbe optimal ist.“ Scharfe Kurven seien kontraproduktiv. Sahlmüller meinte, wenn man dem Straßenbauamt dies so vortrage, werde sich die Behörde einer neuen Zufahrt bestimmt nicht verschließen.

Der Planungsausschuß beschloß jedenfalls auf Antrag Krimmers, daß die Zufahrt um 50 Meter nach Norden verschoben werden soll, um eine geradlinige Erschließung zu ermöglichen. Nur die Grünen sowie Max Mayer und Birgit Großkopf (beide SPD) votierten dagegen.

Recycling-Firma soll nach Acherling

Regierung erlaubt offenbar Umzug aus Neustift / Stadt kündigt Lärmmessungen an

Freising - Eine schier unendliche Geschichte scheint nun doch eine glückliche Wendung zu nehmen. Seit fünf Jahren sucht der Freisinger Recycling-Unternehmer Franz-Xaver Mühlbauer ein neues Betriebsgelände. Bislang wurde kein Standort gefunden, den die Behörden genehmigt hätten. Im Planungsausschuß hat OB Dieter Thalhammer gestern jedoch eine neue Variante ins Spiel gebracht.

Laut OB ist die Ansiedlung des derzeit in Neustift untergebrachten Betriebs auf einem Grundstück im Nordwesten Acherings möglich. Nach Gesprächen mit der Regierung sei man zu diesem „befriedigenden Ergebnis“ gekommen. Ursprünglich hatte die Regierung die Ausweisung weiterer Bauflächen in Acherling nicht akzeptiert. Offenbar

hat die Genehmigungsbehörde nun aber die Notsituation Mühlbauers anerkannt. Ein Standort am Schlüterhof südlich der gerade im Bau befindlichen Molkerei wurde in der Vergangenheit von der Regierung immer strikt abgelehnt.

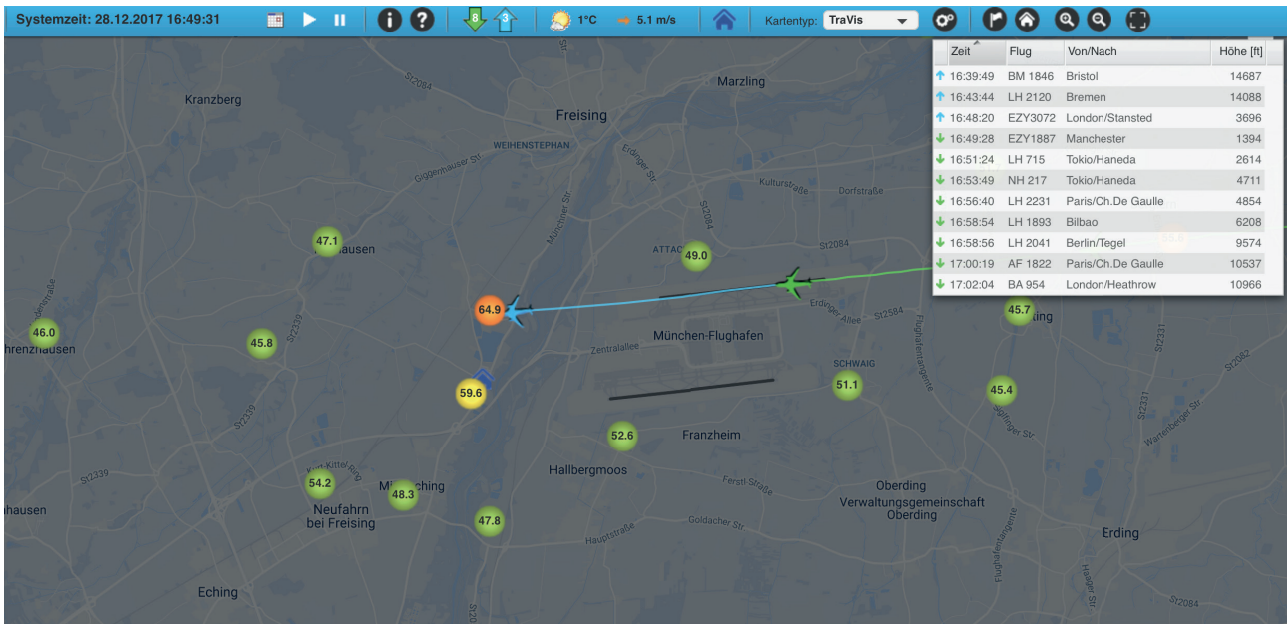
Der jetzige Standort liegt zwischen der Pullinger Straße und dem Ortsbereich Acherling. Martin Kornacher von der Stadtverwaltung kündigte an, daß deshalb auch Untersuchungen über die Lärmauswirkungen auf die Nachbarn notwendig seien. Planungsreferent Josef Krimmer (CSU) hielt dies für unabdingbar. Die Frage des Lärms müsse schon im Vorfeld abgeklärt werden. Krimmer befürchtete ansonsten ähnliche Verhältnisse wie vor einigen Jahren in Pulling, als die Stadt dorthin den Schlachthof verlagern wollte. Die Bevölkerung hatte

damals knallhart gegen die städtischen Pläne protestiert. „Unschlag die blinde Wut der Bürger entgegen“, meinte Krimmer.

Prinzipiell wurde die Verlagerung der Firma Mühlbauer von Neustift nach Acherling von allen Stadträten jedoch begrüßt. SPD-Fraktionschef Max Mayer erinnerte daran, daß das Unternehmen derzeit in einem reinen Wohngebiet untergebracht sei. Herbert Jelinek (CSU) und Charlotte Reitsam (Grüne) hätten es zwar besser gefunden, wenn ein Grundstück im Süden Attachings ausgewählt worden wäre. Thalhammer mahnte jedoch an, dies könne sich die Stadt nicht aussuchen. Es sei nun einmal nur das vorgeschlagene Grundstück verfügbar und auf absehbare Zeit werde sich auch keine andere Lösung finden lassen.

kv

Fluglärm



Fluglärmüberwachung

Quelle: <https://travis-web01.munich-airport.de/data/travis.php>

Tabelle 13 Übersicht Förderprogramm München (erweitertes Nachtschutzgebiet)

Flughafen	München	
	Zeitraum	Rechtsgrundlage
Förderprogramm	Antragsfrist endet 31. Dez. 2006	erweitertes Nachtschutzgebiet basiert auf Änderungsgenehmigung vom 23. März 2001
Schutzgebiet	Abgrenzung	Berechnung nach ..
	Nacht: 6-mal 70 dB(A) L _{max} plus diverse Ortslagen Tag: 67 dB(A) L _{eq} plus diverse Ortslagen jeweils außen	AzB mit AzB _{Entwurf} , alle Pegel mit 100/100-Regel; wors case Prognose (140 Nachtflüge)
Schutzziel	Abgrenzung	Definition
	Nacht: in der Regel 55 dB(A) L _{max} ausreichende Belüftung Tag: 55 dB(A) L _{max} jeweils innen und geschlossenes Fenster	Nacht: Schutz vor unzumutbarer Beeinträchtigung der Nachtruhe Tag: Schutz vor unzumutbarem Lärm
Bemerkung	Derzeit befindet sich die Erweiterung des Nachtschutzgebiets in Bearbeitung; zuvor wurden bereits Förderprogramme für den Tag- und Nachtschutz durchgeführt. Angaben zum Tag in Grau (zuletzt geändert Feb. 1995).	

Passiver Schallschutz an europäischen Flughäfen
Quelle: <https://www.oeko.de/oeko-doc/342/2006-025-de.pdf>

Impressum

Auftraggeber:



Stadt Freising
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising

Projektleitung: Andrea Brandl

LEUNINGER & MICHLER

STADTENTWICKLUNG STADTPLANUNG

Dr. Stefan Leuninger
Dipl. Ing. Annegret Michler

Mitarbeit:

Anja Bosse
Mona Dörner
Teresa Hoffmann
Franziska Meyer-Fey
Elisabeth Michler

Stand: 13.03.18



DIE STADTENTWICKLER

Impressum

Auftraggeber:



Stadt Freising
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising

Projektleitung: Andrea Brandl



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

LEUNINGER & MICHLER

STADTENTWICKLUNG STADTPLANUNG

Dr. Stefan Leuninger
Dipl. Ing. Annegret Michler

Mitarbeit:

Anja Bosse
Mona Dörner
Teresa Hoffmann
Franziska Meyer-Fey
Elisabeth Michler

Stand: 13.03.18



DIE STADTENTWICKLER