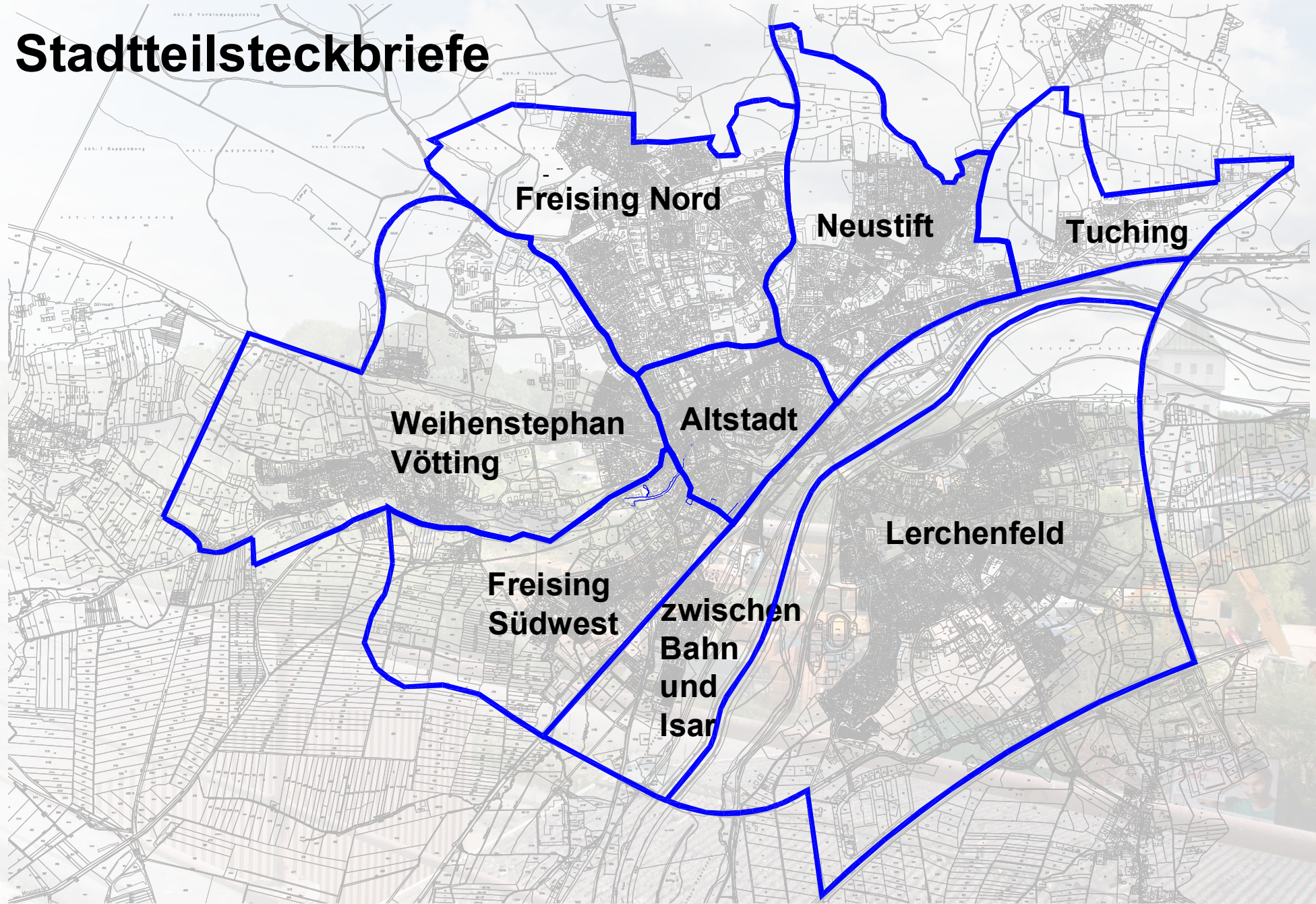


# Freising Südwest

## Stadtteilsteckbriefe





# Legende



## Stadtmarke / Identifikationspunkt

Bauwerk oder topographischer Höhenpunkt die die Silhouette der gesamten Stadt maßgeblich prägen



## Stadtmarke / Identifikationspunkt

Bauwerk oder topographischer Höhenpunkt die die Silhouette des Stadtteils maßgeblich prägen



## Städtebaulich schützenswerter Bereich

Bereich mit hohen Gestaltungsqualitäten und besonderer Bedeutung für das Stadtbild, z. B. aufgrund gut erhaltener historische Siedlungsstruktur, historischer Gärten oder prägendem, alten Baumbestand



## Bereich mit städtebaulichen Defiziten

Bereich mit Aufwertungsbedarf, z. B. aufgrund der städtebaulichen Struktur, des schlechten baulichen Zustands der Gebäude, mangelhafter Freiflächen, hoher Verkehrsbelastung, schlechter Infrastruktur oder einseitiger Sozialstruktur (Konzentration von sozial gebundenen Wohnungsbau)



## Schützenswerter Freibereich

Bereich mit hoher Bedeutung als Freiraum, für das Stadtklima, für den Hochwasserschutz oder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen



## Schützenswerte Hangkante

Hangkante mit hoher Bedeutung für das Stadtbild, als Erosionsschutz, als Freiraum, für das Stadtklima oder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen



## Stadteingang

Exponierte bzw. wichtige Stadtzufahrtsituation



## Historische Stadtzufahrt

Zugang in die ursprünglich umfriedete Altstadt





**Fehlender Stadtrand**

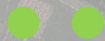
Harte Brüche im Stadt- und Landschaftsbild durch fehlende Eingrünung, ausgefranste Siedlungsränder oder Splittersiedlungen



**Bahnhof**



**Volksfestplatz**



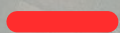
**Größeres Fließgewässer**

Moosach, Isar

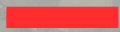


**Kleineres Fließgewässer**

Stadtbach, Moosbach, Graben



**Straße als Barriere**

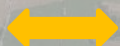


**Bahngleis als Barriere**



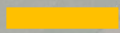
**Mangelnde Fuß- und Radwegeanbindung**

Im Gesamtnetz fehlende oder benutzerunfreundliche Fuß- und Radwegeverbindung



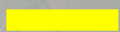
**Fehlende Straßenanbindung**

Lücken im Straßennetz zu Entwicklungsbereichen oder Bereiche mit derzeit unzureichender Erschließung



**Westtangente**

Geplante Westumfahrung Freising

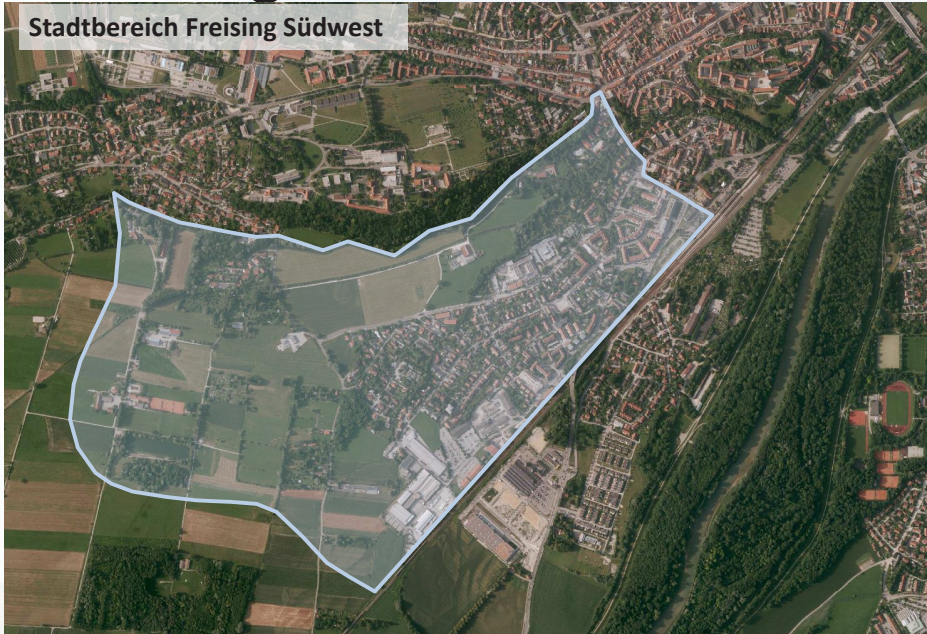


**Hochspannungsleitung**



# Freising Südwest

Stadtbereich Freising Südwest



Stadtbereich Südwest

\*3



historisches Elektrizitätswerk an der Moosach

\*1

**Einwohnerzahl: 3.410**

## Historie

- Historische Nutzung: Landwirtschaft, v.a. durch Vötting und das Kloster bzw. ab 1803 die Landwirtschaftsbetriebe in Weihenstephan
- Spätmittelalter: Entlang der nördlichen Gartenstraße Anlage des „Oberen Krautgartens“, einer Art Schrebergartensiedlung mit Kleinparzellen für den Gemüse- und Kräuteranbau v.a. der Altstadtbewohner
- Ab 1945: Bau von regionaltypischen Siedlerhäusern südlich der Gartenstraße
- 1970er Jahre: Auflösung des „Oberen Krautgartens“ und Siedlungsentwicklung inklusive zahlreicher Infrastruktureinrichtungen (heute Kindergarten St. Georg, Einrichtungen der Lebenshilfe Freising e.V., Telekom), anhaltende Nachverdichtung im Bereich der Siedlerhäuser, mehr oder weniger starke Überformung der Siedlung





Moosach in der Stadt



Blockrandbebauung Kesselschmiedstrasse

## Befund

- Nutzungen: Überwiegend Wohnnutzung, Öffentliche Nutzungen an der Gartenstraße, Brachflächen am Bahnhof, Gewerbegebiet an der Angerstraße, Landwirtschaftliche Nutzung und Erholung in der Moosachau
- Siedlungsstruktur: Verdichteter Geschosswohnungsbau (Blockrand) zur Innenstadt hin, kleinteiligere Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) nach Süden, Von der Innenstadt zur Stadtrand abnehmende Geschossigkeit und Baudichte, Großmaßstäbliche Gewerbebestruktur im Süden, Splittersiedlungen im Moosachmoos und im Freisinger Moos
- Stadtmarken: keine, von außerhalb wirken in den Stadtbereich Weihenstephaner Berg, Dom, St. Georg und die Schlütertürme
- Topographie: eben
- Natur / Freiraum: Innerstädtischer Grünzug Moosachau, Erholungsgebiet Freisinger Moos mit Vöttinger Weiher, Mooskanäle und Gräben im Siedlungsbereich
- Verkehr: Erschließung über die Angerstraße und Gartenstraße ausschließlich von Norden



## Infrastruktur

- Kindergarten, -krippe und -hort St. Georg
- Schulen in der Gartenstraße
- Sporthalle und Lehrschwimmbekken
- Musikschule
- SV Vötting-Weihenstephan
- Vöttinger Weiher
- Ärzte verschiedener Fachrichtungen
- Lebensmitteldiscounter



Lebenshilfe Freising



Bahnhof Freising

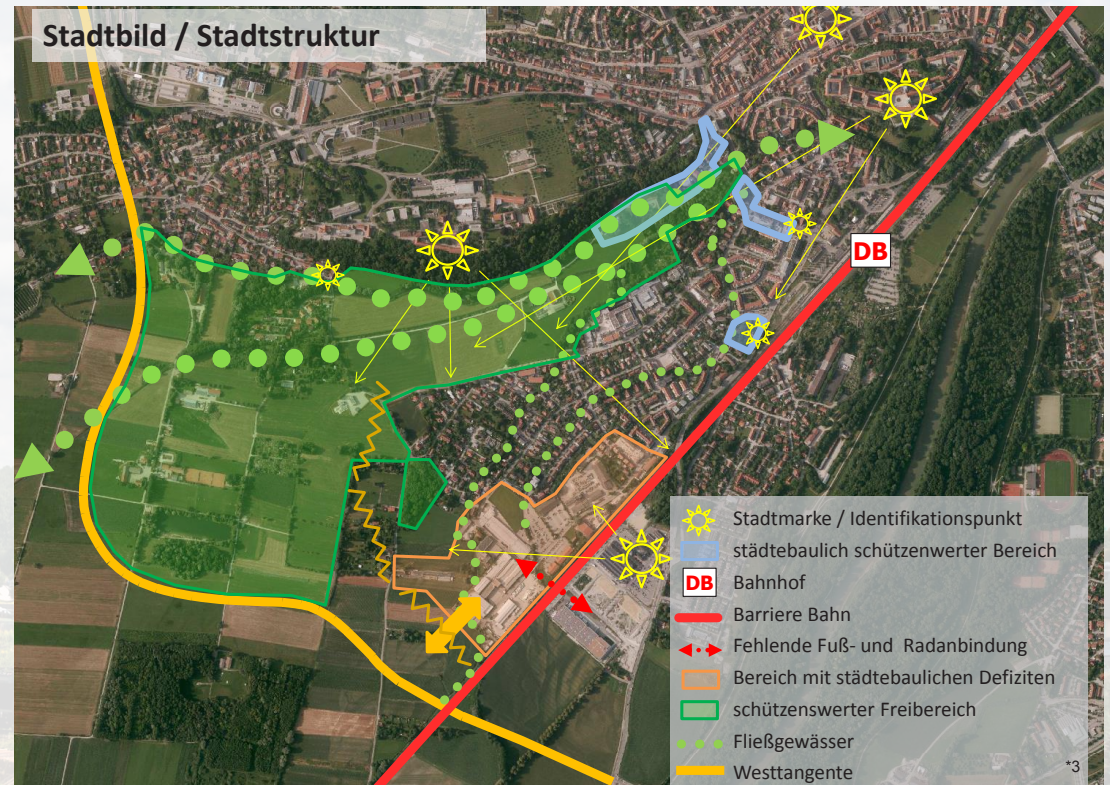


## Qualitäten

- Bahnhofs- und Innenstadtnähe im Norden
- Bildungseinrichtungen, Nahversorgungszentrum
- Gewachsene Wohnsiedlung im Bereich Frühlings-, Liebig-, Gartenstraße
- Bäche im Wohngebiet
- Bezüge im Norden in die Moosachau sowie im Südwesten ins Freisinger Moos
- Moosachau mit sehr hoher naturschutzfachlicher und städtebaulicher Bedeutung: Erholungsfläche, Frischluftschneise, Biotopvernetzung
- Kulisse Weihenstephaner Südhang

## Mängel

- Kein erkennbares Quartierszentrum
- Konflikträchtiges Nebeneinander von Gewerbe, Nahversorgung und Wohnen im Süden
- Leerstand und Verfall zahlreicher (historischer) Bauten
- Erscheinungsbild des Gewerbegebietes an der Angerstraße (Außenlagerflächen, vernachlässigte Bausubstanz)
- Bauliche (Fehl)Entwicklungen innerhalb der Moosachau
- Mangelhafte Erschließung der Freiräume nördlich der Gartenstraße für Fußgänger und Radfahrer
- Hohe Verkehrsbelastung: B 11, Saarstraße
- Barriere Bahngleise, B 11
- mangelhafte Erschließung
- Fehlende Fuß- und Radwegeverbindung ins Schlüterareal aus dem Bereich Angerstraße



Moosachmoos und Weihenstephaner Südhang



Siedlerhäuser



## Flächen- / Entwicklungspotentiale

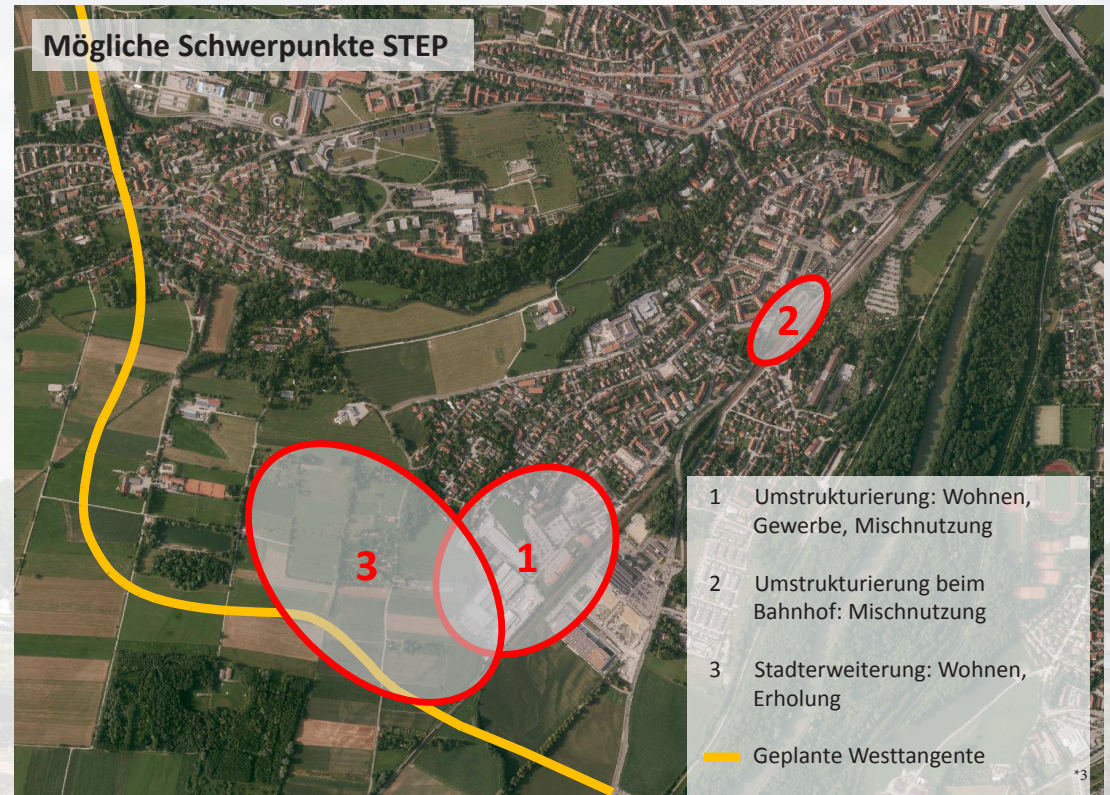
- Geringe Potentiale für Nachverdichtung
- Große Potentiale für Umstrukturierung
- Geringe Potentiale für Stadterweiterung

## Potentielle Ziele STEP

- Entwicklung Wohnstandort im Norden und gewerblicher Standort im Süden
- Erhalt und Entwicklung historischer Bauten / Erstellung von Nutzungskonzepten für Leerstand: Studentisches Wohnen, etc.
- Sicherung und Entwicklung der Moosachau und der innerstädtischen Moosach mit begleitenden Grünflächen
- Entwicklung der Fließgewässer: Reaktivierung von Gräben, Niederschlagswasserrückhalt, Hochwasserschutz
- Entwicklung Erholungsgebiet Vöttinger Weiher
- Verbesserung der Straßenerschließung von Süden
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung

## Potentielle Schwerpunktbereiche STEP

- Umstrukturierung und Stadterweiterung Angerstraße: Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung
- Umstrukturierung Bahnhofsvorfeld: Mischnutzung
- Stadterweiterung Westtangente: Wohnen, Erholung



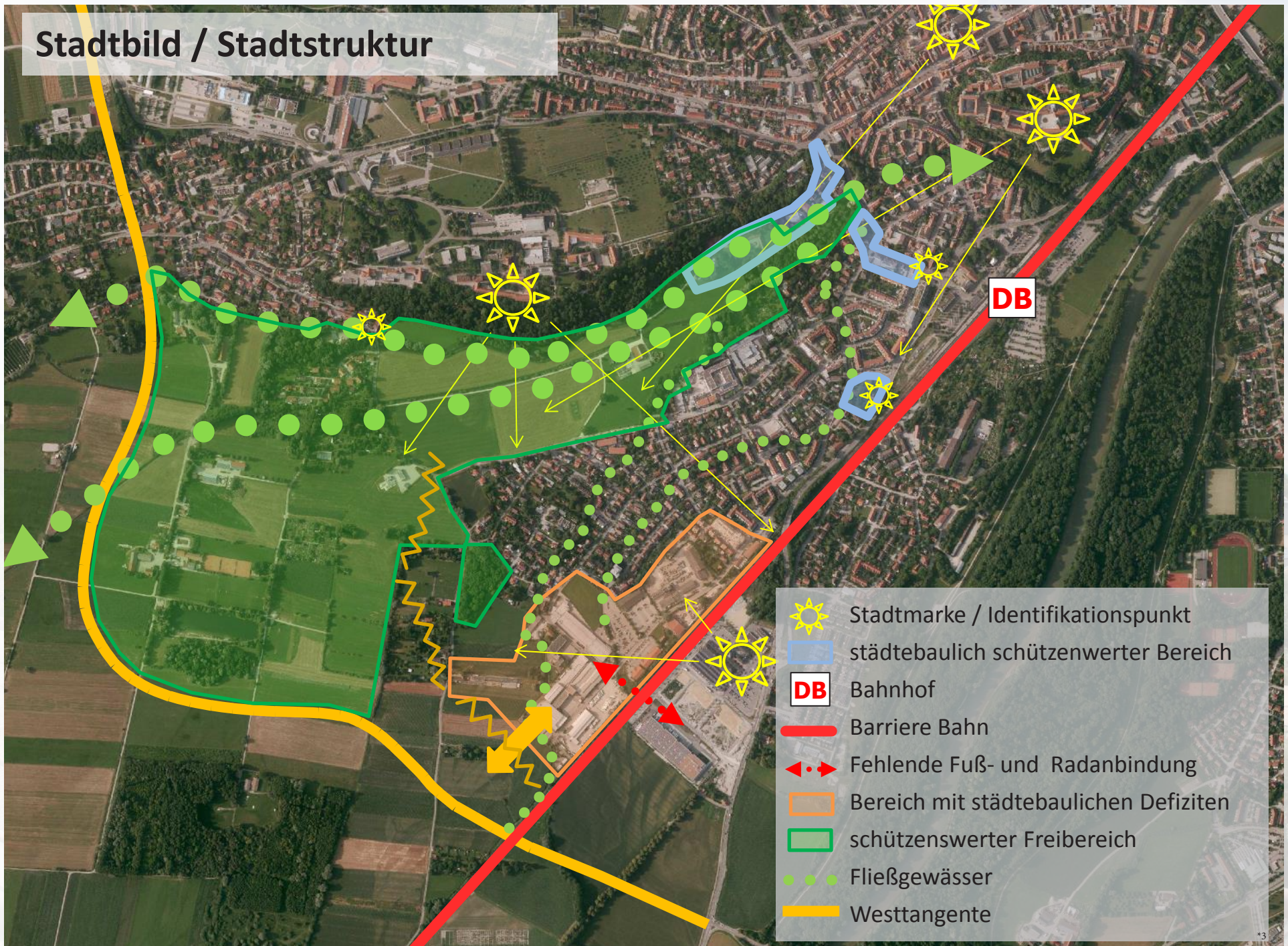
Gewerbegebiet Angerstraße



\*1 Brachfläche am Bahnhof



# Stadtbild / Stadtstruktur



- Stadtmarke / Identifikationspunkt
- städtebaulich schützenswerter Bereich
- Bahnhof
- Barriere Bahn
- Fehlende Fuß- und Radanbindung
- Bereich mit städtebaulichen Defiziten
- schützenswerter Freibereich
- Fließgewässer
- Westtangente