



# Sanierungssatzung - Sanierungsgebiet II Altstadt

(Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)





# Inhalt

Sanierungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt II (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)	4
Vorbemerkung	4
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt II	6
Begründung	10
1. Ausgangssituation	10
2. Mängel und Konfliktbereiche	11
3. Sanierungsziele	12
3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur	13
3.2 Ziele zur Stadtgestalt	13
3.3 Ziele zum Freiraum	13
3.4 Ziele zu Gewässern	14
3.5 Ziele zum Verkehr	14
3.6 Ziele zum Klimaschutz	14
4. Langfristige Sicherung der Sanierungsziele durch Bauleitplanung	15
5. Bereits abgeschlossene Maßnahmen der Innenstadtkonzeption	15
6. Umgriff des Sanierungsgebietes	15
7. Wahl des Verfahrens	16
8. Genehmigungspflichten	16
9. Ergänzende Hinweise	17
Merkblatt - Bauen im Sanierungsgebiet	19
Allgemeinverfügung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB	21
Impressum	22
Umgriff des Sanierungsgebietes Altstadt II	23

Dieses Projekt wird im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr





# Sanierungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt II

(Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)

## Vorbemerkung

Bereits im Jahr 1989 hat die Stadt Freising die erste Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet I „Am Wörth“ erlassen. Dieses Sanierungsgebiet wurde abgeschlossen und die Satzung im Jahre 2004 aufgehoben. Im Jahre 1992 folgte das Sanierungsgebiet II „Altstadt“. Diese Sanierungssatzung wurde seither zweimal fortgeschrieben. Im Jahr 2001 erfolgte eine Erweiterung nördlich der Altstadt, im Jahr 2002 eine Erweiterung südlich der Altstadt. Mit diesen Fortschreibungen wurde neben den rechtsgültigen Sanierungszielen auch der Geltungsbereich angepasst. Da sich die Rahmenbedingungen für die Altstadtsanierung seit dem Jahr 2002 erneut verändert haben, erschien es bereits wenige Jahre später erforderlich, die Sanierungssatzung an die aktuellen Herausforderungen anzupassen. Auf dieses Erfordernis wird im „Integrierten Innenstadt Entwicklungskonzept“ (Innenstadtkonzeption/ISEK) aus dem Jahre 2011 hingewiesen.

Die Stadt Freising wurde sodann in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen und im Jahr 2020 in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt. Eine fachliche Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungssatzung sollte die Innenstadtkonzeption bilden. Diese wurde im Jahr 2011 vom Stadtrat beschlossen. Der Schwerpunkt der Konzeption liegt in den Bereichen Handel, Nutzungen und Verkehr. Für diese Bereiche wurden Sanierungsziele formuliert und 23 Maßnahmen abgeleitet, die seit 2011 schrittweise umgesetzt werden. In der Innenstadtkonzeption wurde aber den Bereich der Denkmalpflege nicht vertieft betrachtet. Aus diesem Grunde wurde als weitere fachliche Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungssatzung die Erarbeitung eines Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege (KDK) in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 20.05.2015 behandelt und das Fachbüro „transform“ aus Bamberg mit der Erstellung beauftragt. Die Stadt Freising hat sich

als erste Modellkommune Bayerns dieser Aufgabe angenommen. Mit diesem Instrument soll die Eigenverantwortung der Kommune in allen Bereichen der denkmalpflegerischen Stadtentwicklung gestärkt werden. Der „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ diente darüber hinaus auch als fachliche Grundlage für das Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung sowie einem städtischen Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung wurden von einem eigens dazu berufenen Lenkungskreis erarbeitet und haben innerhalb des historischen Innenstadtbereichs der Stadt Freising (Ensemble Domberg und Altstadt Freising) Satzungsqualität. Im übrigen Bereich des Sanierungsgebietes haben die Vorgaben empfehlenden Charakter. Die Gestaltungssatzung ist seit 14.01.2020 in Kraft. Das Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet wurde als Richtlinie beschlossen und ist seit 01.01.2020 in

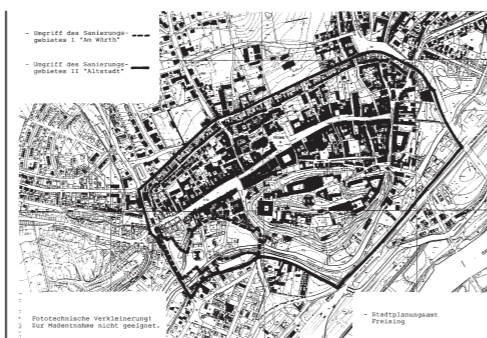
Kraft. Bauwilligen steht für Maßnahmen im Sanierungsgebiet flankierend eine für sie kostenlose Sanierungsberatung offen. Dieses Maßnahmenpaket wird durch die Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung gefördert in dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

1977

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU) SANIERUNGSSATZUNG ALTSTADT II**



04.01.1992



**SANIERUNGSSATZUNG ALTSTADT II**

Gemäß LEP sollen historische Innenstädte und Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 8.4.1. (G))

2001/2002

### SÜDLICHE/NÖRDLICHE ERWEITERUNG

Sanierungsziele aus der VU 1977 wurden übernommen und fortgeschrieben gegliedert in

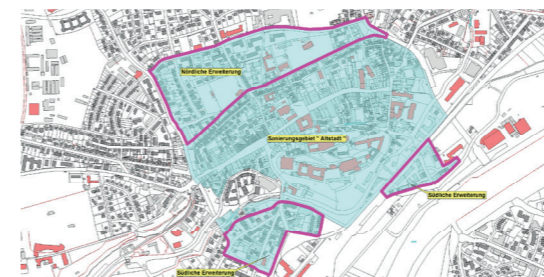
- ein Raumkonzept,
- ein Nutzungskonzept,
- ein Verkehrskonzept und
- ein Bevölkerungskonzept

2008

### NEUORDNUNG SANIERUNGSGEBIETE

27.08.

- Projektbeschluss für die Neuordnung der Sanierungsgebiete/Innenstadtkonzeption wird gefasst
- Ausschreibung zur VU nach § 141 BauGB wird vorbereitet,
- Vergabeverfahren wurde 2009 eingeleitet
- In Folge wurde ein Büro zur Erstellung der Innenstadtkonzeption beauftragt



# Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ vom 11.11.2021 (Ausfertigungsdatum)

Aufgrund § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) erlässt die Große Kreisstadt Freising gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.10.2021 Freising folgende Satzung:

## § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen, für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Als förmliches Sanierungsgebiet wird das Gebiet „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ der Großen Kreisstadt Freising festgelegt. Das Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan.

(3) Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebiets ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Verfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

(2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

## § 3 Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

## § 4 Besondere Bestimmungen

Alle im Sanierungsgebiet liegenden früheren Sanierungssatzungen (Sanierungsgebiet II „Altstadt“ von 1992 mit den Erweiterungen 2001 und 2002) verlieren mit Rechtsverbindlichkeit dieser Satzung ihre Gültigkeit.


## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. §143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Freising, 11.11.2021  
Tobias Eschenbacher  
Oberbürgermeister

Da sich die Rahmenbedingungen für die Altstadtsanierung 2002 erneut verändert haben, erschien es bereits wenige Jahre später erforderlich, die Sanierungssatzung an die aktuellen Herausforderungen anzupassen. Das ISEK bildet eine fachliche Grundlage zur Fortschreibung der Sanierungssatzung. Es wurde zwischen 2009 und 2011 erstellt.


**19.05.2011**  
Innenstadt-entwicklungskonzept ISEK



**25.10.2012**  
**EINZELHANDELS-ENTWICKLUNGSKONZEPT**


Alle Maßnahmen des ISEK's sind im Zeitstrahl mit diesem Rahmen gekennzeichnet.

- mit Freisinger Sortimentsliste
- Richtlinie für die weitere Einzelhandelsentwicklung




**leben findet innen stadt.de**

**25.07.2019**  
**Gestaltungssatzung Sanierungssatzung Komm. Förderprogramm**

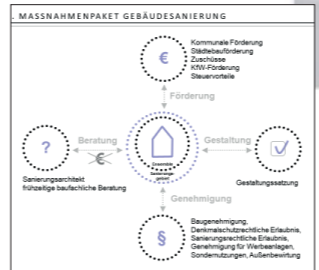


**12.11.2019**  
**BEKANNTMACHUNG**

AMTSBLATT der SPANNDORF FREISING



**MASSNAHMENPAKET GEBÄUDESANIERUNG**





Hinweise  
(für die Bekanntmachung der Satzung):

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss festgelegt, dass die Sanierung innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden soll. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

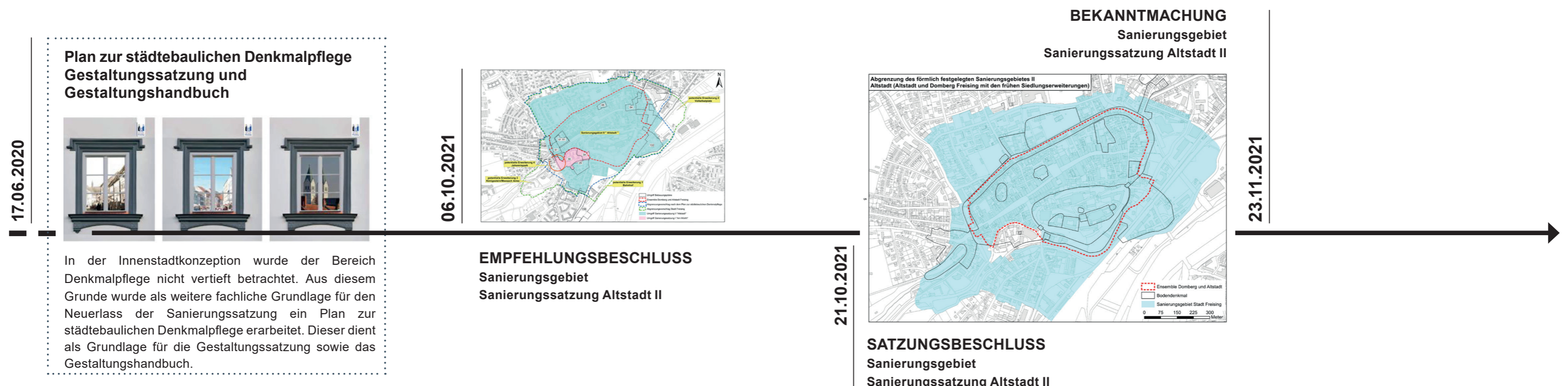
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden

sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Die einschlägigen Vorschriften können während der Dienstzeit von jedermann im Amt für Stadtplanung und Umwelt, Amtsgerichtsgasse 1, 85354 Freising eingesehen werden. Darüber hinaus ist die Sanierungssatzung mit Begründung auch auf der Internetseite der Stadt Freising unter <https://www.freising.de/leben-wohnen/bauen/sanierungsgebiet-altstadt> abrufbar. Mit der Erstellung des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege wurde das Büro transform, Bamberg beauftragt. Mit der Erstellung des Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzeptes war eine Arbeitsgruppe bestehend aus USP Projekte GmbH, Bachtler + Böhme + Partner, Stadtplanung - Landschaftsplanung, CIMA Beratung + Management GmbH sowie INGEVOST Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchung im Orts- und Stadtbereich befasst.



# Begründung

zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“

## 1. Ausgangssituation

Der Stadtrat von Freising hat bereits im Jahr 2008 eine Neuordnung der Sanierungsgebiete beschlossen. Auch die Innenstadtkonzeption weist auf dieses Erfordernis hin.

Für die Freisinger Altstadt liegt seit 1977 eine vom Büro Schreiber, München, durchgeführte vorbereitende Untersuchung vor.

Die daraus formulierten Sanierungsziele haben bereits den denkmalpflegerischen Aspekten für ein Ensemble von höchstem bauhistorischen und künstlerischen Wert besondere Bedeutung beigemessen; diese Sanierungsziele wurden in die vom gleichen Büro fortgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung der Altstadt im Jahr 1987 übernommen. Dabei wurden die wichtigsten Sanierungsziele, geordnet nach Raum-, Nutzungs-, Verkehrs- und Bevölkerungskonzept, in der Begründung zur Sanierungssatzung vom Jahr 1992 explizit aufgeführt:

- Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Verbesserung der Baustruktur und äußeren Gestalt der historisch und städtebaulich wichtigen Gebäude
- Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung von nicht mehr voll funktionsfähigen Bauten
- Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges an der Moosach
- Verbesserung der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Radfahrer

Für die nördliche Erweiterung des Sanierungsgebietes wurden die vorbereitenden Untersuchungen von Architektin Beate Bartl in Zusammenarbeit mit der Planungsgemeinschaft SBS und Landschaftsarchitektin Barbara Baumann erstellt und im Jahr 2001 folgende Sanierungsziele formuliert:

- Erhalt und Entwicklung der unterschiedlichen Gebietscharakteristika, der baulichen Struktur und der Freiräume
- Durchlässigkeit des Gebiets und Erlebbarkeit des Stadtraums
- Verbesserung der Wohnsituation, vor allem für Bewohner an der Hauptverkehrsstraße

- Aufhebung der Insellage, verursacht durch die rundum vorhandenen stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen

Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen lag auf der mittlerweile abgeschlossenen Sanierung des Kinderheims St. Klara. Für den Bahnhofsbereich - Erweiterungsbereiche Südliche Altstadt und Östliche Vorstadt von 2002 wurden weitere Sanierungsziele - abgeleitet aus den vorbereitenden Untersuchungen des Büros Prof. Reichenbach-Klinke - formuliert:

- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Entsiegelung der privaten Freiräume
- Neuordnung der privaten Stellplätze
- Stärkung der Grünstruktur
- Neugestaltung von städtebaulichen Angelpunkten
- Aufwertung der Straßenräume
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Altstadt, Bahnhof und Isar
- Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Saarstraße/Gartenstraße

Im Bereich der südlichen Altstadt wurde das Areal der evangelischen Kirchengemeinde durch einen Neubau neu strukturiert und aufgewertet.

Für den Bereich der östlichen Vorstadt wird derzeit die Bauleitplanung Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ Nord und Süd verfolgt.

Eine Konkretisierung der Sanierungsziele erfolgte über die Innenstadtkonzeption von 2011, welche 23 konkrete Maßnahmen versehen mit einer Priorisierung ableitet.

Dieses Konzept, das sich nicht mit den denkmalpflegerischen Anforderungen auseinandersetzt, wird ergänzt durch den „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ (KDK).

Aus dem Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege geht die Gestaltungssatzung, vom Stadtrat am 25. Juli 2019 beschlossen und rechtsverbindlich seit 14. Januar 2020, mit dem Gestaltungshandbuch „Echt. Schön. Freising!“ hervor. Die Gestaltungssatzung enthält verbindliche Gestaltungsvorgaben innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles und hat im übrigen Sanierungsgebiet empfehlenden Charakter. Das Gestaltungshandbuch „Echt. Schön. Freising!“ enthält neben den Regelungen der Gestaltungssatzung auch erläuternde Texte und beispielhafte Fotoaufnahmen. Die Bebilderung will den Blick auf prägende Details, die vielen liebevollen Zeugnisse vergangener Zeiten und bereits

erfolgreich durchgeführte Sanierungen lenken.

Damit steht im Rahmen der Bauberatung und des Genehmigungsprozesses ein Instrument zur langfristigen Verfolgung und Sicherung der Sanierungsziele zur Verfügung.

Begleitet wird die Umsetzung der Gestaltungsvorgaben durch eine für Bauwillige kostenlose und mit Mitteln der Städtebauförderung geförderte Sanierungsberatung durch einen erfahrenen Sanierungsarchitekten. Damit auch Private zur Zielerreichung beitragen, ist seit 2020 das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet in Kraft.

Der „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“, vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 17.06. 2020 als Richtlinie beschlossen, beschreibt 12 Leitlinien und leitet daraus acht Handlungsempfehlungen für die Quartiere Ensemble Altstadt und Domberg sowie sieben Handlungsempfehlungen für die Quartiere Stadtränder und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts ab. Dabei handelt es sich konkret um die Quartierskonzepte für Domberg, Obere Domberggasse und Fischergasse, Nördliche Bahnhofstraße, Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse, Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße, Hummelgasse und Luckengasse, Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße, Graben, Villenviertel, Fürstbischöflicher Kammerhof und Hofgarten, (Nord) östlicher Stadtrand, Bahnhofsvorstadt, „Wörth“/Sondermüllerweg, Isarvorstadt sowie Westlicher Stadteingang und Stadtrand. In jedem Quartierskonzept werden zunächst die Werte aufgezeigt, sodann die Schwächen und daraus ableitend die Handlungsbedarfe und Handlungsempfehlungen. Das Leitbild 2030 beschreibt den visionären Zustand nach Umsetzung der Maßnahmen.

Weitere strategische Zielsetzungen ergeben sich aus dem Stadtentwicklungsplan STEP 2030 sowie dem Mobilitätskonzept „nachhaltig mobil.“

Der Rat der Stadt Freising hat zudem in seiner Sitzung vom 23.01.2020 den globalen Klimanotstand anerkannt und will mit verschiedenen Maßnahmen einen Beitrag zum Klimaschutz im stark versiegelten Altstadtbereich leisten.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens der Sanierungssatzung hat der Stadtrat in der Sitzung am 25.07.2019 bekräftigt. Grundlage für die Fortschreibung bzw. Neuaufstellung bildet die Innenstadtkonzeption der Stadt Freising sowie der Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege mit der ebenfalls am

25.07.2019 beschlossenen Gestaltungssatzung. Dabei wurde auch eine erweiterte Gebietsbetrachtung des Untersuchungsgebietes beschlossen.

## 2. Mängel und Konfliktbereiche

Trotz einer Vielzahl von Ordnungsmaßnahmen, wie der Neugestaltung und dem barrierefreien Ausbau der Hauptstraße, die im Bereich der Unteren Hauptstraße fertiggestellt ist, und verschiedener qualitätsvoller Gebäudesanierungen bestehen im Umgriff des Sanierungsgebietes „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ nach wie vor Mängel und städtebauliche Missstände. Der barrierefreie Ausbau der Hauptstraße mit Moosachöffnung ist in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt und wird sich noch über mehrere Jahre hinziehen.

Auch die Generalsanierung des Asamgebäudes, ehemaliges fürstbischöfliches Lyceum und eines der bedeutendsten Baudenkmäler Freising ist zwar weit fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen. Hier entsteht durch Sanierung und Neustrukturierung ein kulturelles und merkantiles Zentrum, welches neben dem Stadtmuseum, dem Theater, der Touristinfo auch einen Mehrgenerationentreff und eine Gaststätte beherbergen wird. Auch der Freibereich soll ansprechend gestaltet als Begegnungszone, Anlieferbereich und Veranstaltungsort dienen.

Im Sanierungsgebiet, vor allem im Bereich des Ensembles, gibt es noch leerstehende Gebäude, die sich z.T. in einem schlechten Bauzustand befinden. Bei manchen Gebäuden weisen die Fassaden und Dächer einen schlechten Zustand auf. Hier wird mit dem Kommunalen Förderprogramm und der für Bauwillige kostenlosen Sanierungsberatung ein Anreiz geschaffen, um diese Gebäude von privater Seite aus qualitativ zu sanieren und wenn möglich der historischen Nutzung, wie sie im „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ dargestellt wird, wieder zuzuführen.

Nutzungsdefizite liegen durch den Verlust von Einzelhandelsbetrieben, unzureichender Nahversorgung und ausbaubedürftigem Branchenmix sowie zunehmender Funktionsschwächen in Nebenanlagen der Innenstadt vor. Durch Leerstand und nicht standortgerechter Nutzung kann es zu unerwünschten weiteren Trading Down Effekten kommen.

Ungelöste verkehrliche Problemlagen gehen einher mit einer unerwünschten Lärmentwicklung und Emissionskonflikten. Auch das Erfordernis der Situierung einer weiteren Parkierungsanlage mit Zugang zur Oberen Hauptstraße, u.a. zur Kompen-



sation von wegfallenden Stellplätzen im Zuge der Moosachöffnung, ist bislang ungelöst und stellt eine weitere Herausforderung dar.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.01.2021 die Verwaltung mit der Erarbeitung einer Stellplatz- und Freiflächengestaltungssatzung beauftragt. Dieser kommt neben dem Parkraumbewirtschaftungskonzept eine steuernde Funktion zu.

In den letzten Jahren führten sommerliche Hitzeperioden im stark versiegelten Altstadtbereich zu Problemlagen, ebenso wie zunehmend gehäuft auftretende Starkregenereignisse, die auch das Kanalnetz überbeanspruchen. Hier sind konkurrierende Planungen aufeinander abzustimmen.

Ehemalige Nutz- bzw. Ziergärten, die als innerstädtische Freiflächen einen unschätzbaren Wert für heutige Wohn- und Lebensqualität aufweisen könnten, sind aufgrund von Überbauung und Versiegelung sukzessive aus dem Stadtbild verschwunden. Neben den wenigen bestehenden öffentlichen Grünflächen kommen den Gärten an den Domberghängen, entlang der Moosacharme sowie der verbliebenen Gärten an der Kammergasse (ehemaliger Grabenbereich) und in der Altstadt eine enorme Bedeutung zu.

In den frühen Siedlungserweiterungen wurden Vorgärten als repräsentativer Rahmen für die herrschaftlichen Gebäude angelegt, die es zu schützen und bewahren gilt.

Der Domberg als städtebauliche Gesamtanlage steht im Spannungsfeld zwischen seiner Bedeutung als identitätsstiftender Teil der Altstadt von Freising und seiner Bedeutung als geistliches und spirituelles Zentrum der Erzdiözese München und Freising.

Seine prägnante topographische Insellage sowie die burgartig in Form eines geschlossenen Rings umlaufende Bebauung zeichnet ihn aus. Die Gesamtanlage, die auf allen Seiten auf steilen, begrüntem Hügeln lagert, ist Bestandteil des Sanierungsgebietes. Das Diözesanmuseum ist seit Mitte 2013 aufgrund brandschutzrechtlicher Anforderungen geschlossen und wird derzeit generalsaniert.

Die städtebauliche Struktur einiger Bereiche am Dombergfuß, z.B. Rewe-Areal, Renovabis, Tankstelle, THW, beeinträchtigt zum einen die Sichtzüge auf dem Domberg, zum anderen die Durchgängigkeit und das Wegenetz. Einzelne Gebäude befinden sich im Leerstand oder baulich schlechtem Zustand, sind aber erhaltenswert und zu sanie-

ren. Am Nordhang bzw. Osthang fehlen Aussichtspunkte. Der Fürstendamm entlang der Moosach ist eine attraktive Fußgänger- und Radverbindung, von der es jedoch keine direkte Verbindung auf den Domberg gibt.

Die Erschließung für PKW erfolgt über die Untere Domberggasse mit ihren beengten Verhältnissen und kreuzt den Domanger/Domplatz. Die Parksituation ist unübersichtlich, es befinden sich kaum Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Domberg. Zudem ist der Domberg nicht barrierefrei erreichbar. Die Tiefgarage mit den weithin sichtbaren Stützmauern im südlichen Domberghang und der Zufahrt über den Domplatz wird bis heute als störend wahrgenommen. Die Domberghänge und ihre Gartenanlagen weisen ein umfassendes Pflegedefizit auf. Wege und Mauern sind abschnittsweise sanierungsbedürftig, so dass die Anlagen für die Öffentlichkeit geschlossen werden mussten.

Eine Erlebbarkeit der gartendenkmalpflegerisch entwickelten grünen Domberghänge und der Dombergterrassen würden einen Beitrag leisten, um das Areal für Bürger\*innen und Besucher\*innen gleichermaßen aufzuwerten.

Im Rahmen der aktuellen Planungen zur Dombergentwicklung sind die berechtigten Eigentümerinteressen mit einer nachhaltigen und denkmalgerechten Nutzung in Einklang zu bringen. Als Leuchtturmprojekte wurden bei der Vorstellung des Masterplans Domberg die Einrichtung eines Busshuttles, die Entwicklung und Umsetzung eines Zufahrts- und Parkierungskonzepts sowie der Ausbau eines Fuß- und Radwegenetzes auf der Domberg-südseite beschlussmäßig formuliert.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Verbesserung der Unterführung zwischen Erdinger Straße und Heiliggeistgasse. Der Fuß- und Radwegtunnel ist wichtig für ganz Freising: Er verbindet als Nadelöhr die Innenstadt mit dem großen Stadtteil Lerchenfeld. Dazu wird derzeit intensiv eine entsprechende Bauleitplanung, Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“, Planteil Nord, für den Neubau der Untertunnelung entwickelt.

Ungelöst ist bislang auch der Umgang mit einzelnen altlastenbelasteten Grundstücken im Bereich der Oberen Hauptstraße.

### 3. Sanierungsziele

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern liegen mit der Innenstadtkonzeption und dem Plan zur Städtebaulichen Denkmalpflege die erforderlichen Grundlagen für die Fortschreibung bzw. Neu-

aufstellung der Sanierungssatzung vor. Die übergeordneten Planungsziele sind wie folgt definiert:

- Die Innenstadt soll als Wirtschafts- und Handelsstandort gestärkt werden.
- Die typische Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Verwaltung, Kultur etc.) soll erhalten werden
- Innerhalb des Altstadtrings wird die Reduzierung auf den notwendigen
- Verkehr angestrebt (Anwohner, Taxi, Bus, Mobilitätseingeschränkte, Rad, Lieferverkehr).
- Um die Altstadt soll ein Parkring mit fußläufigem Einzugsbereich entstehen.
- Öffentliche und private Grünräume sollen qualitativ verbessert werden.
- Die hohe Qualität des historischen Stadtbildes soll erhalten und sensibel weiterentwickelt werden.

Dabei behalten die Zielsetzungen aus den vorbereitenden Untersuchungen des Büros Schreiber, München, nach wie vor Gültigkeit.

Aus diesen Oberzielen leiten sich folgende strategische Ziele ab:

#### 3.1 Ziele zur Nutzungsstruktur

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Handel und Dienstleistung, Ärzte und Freiberufler, Gastronomie und Beherbergung, öffentlicher Einrichtungen, Verwaltung, Bildung und Kultur
- In den Hauptgeschäftslagen (Obere und Untere Hauptstraße, Marienplatz, General-von-Nagel-Straße, Fischergasse, Ziegelgasse, Weizengasse, Bahnhofstraße, Hummelareal) horizontale Nutzungsmischung mit öffentlich zugänglicher Nutzung (Einzelhandel, Gewerbe, Gaststätten) in den Erdgeschosszonen
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
- Stärkung des zentrumsnahen Wohnens durch Verbesserung des Wohnumfeldes und eventuelle Verlagerung störender Nutzungen
- Ausschluss von Nutzungen im gesamten Sanierungsgebiet, die einen Trading Down Effekt erwarten lassen (dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Strip-tease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos und Swingerclubs aber auch bestimmte gewerbliche Nutzungen wie Bordelle, Eros-Center, Erotic-Shops, und bordellartig betriebene „Messagesalons“)

- Förderung und Weiterentwicklung des Angebotes für den Fremdenverkehr (Beherbergungsstätten, Veranstaltungen)

Diese Ziele ergeben sich im Wesentlichen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, welches im Jahre 2012 als Richtlinie beschlossen wurde. Eine gutachterliche Überprüfung im Januar 2019 hat die grundsätzliche Gültigkeit und die nach wie vor bestehende Aktualität der Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes des Jahres 2012 bestätigt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich die standortstrukturelle Zusammensetzung des Einzelhandels in Freising seit 2012 in der Gesamtbetrachtung vergleichsweise wenig verändert hat. Gesamtstädtisch betrachtet, verfügt Freising nach wie vor über einen insgesamt sehr umfangreichen und differenzierten Einzelhandelsbesatz. Dies gilt vor allem auch für die Innenstadt. Ein in der Innenstadt seit 2012 festgestellter Rückgang der Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels sowie erkennbare funktionale Schwächen (v.a. im Bereich der Oberen Hauptstraße) unterstreichen die bereits 2012 als notwendig erachtete funktionale Stärkung der Innenstadt.

#### 3.2 Ziele zur Stadtgestalt

- Verbesserung, Erhalt und Schutz der Baustruktur, der historischen Bausubstanz und äußeren Gestalt der historisch und städtebaulich wichtigen Gebäude
- Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung von nicht mehr voll funktionsfähigen Bauten
- Verbesserung des Stadtbildes durch Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten
- Respektvoller Umgang mit dem Ensemble Altstadt und Domberg einschließlich der historischen Stadtränder
- Bewahrung des im Wesentlichen seit dem Spätmittelalter unverändert überkommenen Stadtgrundrisses mit Gliederung von ehemaliger Domimmunität auf dem Domberg und bürgerlicher Stadt in der Niederung mit rumpfbildendem Hauptdurchzug, zentralem Platz und Querverbindungen sowie Nebengassen
- Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten im Quartier, deren Erhalt und sensibler Weiterentwicklung

#### 3.3 Ziele zum Freiraum

- Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Orientierung/ wegweisende Beschilderung

- Umgestaltung des Hofgartens
- Schaffung attraktiver Stadteingänge
- Berücksichtigung und Erhalt der Blickbeziehungen innerhalb des historischen Stadtgefüges und der Fernwirkung
- Erhalt und wenn möglich Rückgewinnung der grünen Hänge von Weihenstephaner Berg und Domberg, von Domanger und im Grabenbereich der Hausgärten und Vorgärten als Zeugnisse, die zur besonderen historischen Struktur und Gestalt von Freising beitragen
- Stärkung, Verbesserung und Reaktivierung bestehender Wegeverbindungen vom Immunitätsbereich hinauf auf den Domberg
- Herstellen neuer Vernetzungsstrukturen mit barrierefreier Anbindung der Altstadt zum Domberg
- Erhalt und Pflege der historischen Details, wie Brunnen und Figuren im Straßen- und Platzraum, Hausfiguren, Bildtafeln und Inschriften an Fassaden
- Erhöhung des Grünflächenanteils sowie qualitative Verbesserung und Sicherung öffentlicher und privater Grünräume
- Errichtung eines Bewegungsparcours am Fürstendamm

### 3.4 Ziele zu Gewässern

- Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges an der Moosach
- Stärkung und Wiedererlebbarmachung der Moosacharme
- Schutz und Pflege der Relikte von historischen Mühlen und Wasserbewirtschaftung

### 3.5 Ziele zum Verkehr

- Verbesserung der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen (barrierefreier Ausbau)
- Ausbildung der Kammergasse als Fahrradstraße
- Einrichtung einer Touristenbushaltestelle
- Schaffung eines Altstadtrings für den fließenden Verkehr
- Konzept für den ruhenden Verkehr, Parkraumkonzept mit Schaffung einer Parkierungsanlage westliche Altstadt
- zügige und barrierefreie Anbindung der Innenstadt durch den Bus und damit Stärkung des Umweltverbundes

### 3.6 Ziele zum Klimaschutz

- Schutz bestehender innerstädtischer Grünflächen
- Ermittlung von Potentialen zur Entsiegelung
- Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel/Milderung von Temperaturextremen im

### Sommer

- Hochwasserschutz und Rückhalt des Niederschlagswassers
- Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes
- Naturnahe Gewässerentwicklung
- Erhalt, Sicherung und Vernetzung der Freiflächen entlang der Moosach
- Naturnahe Gestaltung der Moosach und ihrer Uferbereiche
- Schaffung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Wärmeversorgung

Im Zuge der Neugestaltung der Innenstadt mit Moosachöffnung werden geeignete Baumstandorte untersucht. Durch die Öffnung der bisher verrohrten Stadtmoosach im Bereich der Oberen Hauptstraße wird ein wichtiger Beitrag zur stadtklimatischen Verbesserung durch die Erlebbarkeit des Fließgewässers mit seiner Flora und Fauna geleistet. Ziel der Maßnahme ist u.a. die Verweilqualität zu erhöhen und den motorisierten Individualverkehr auf das Notwendigste zu reduzieren.

Zudem wird im Bereich der Altstadt, die die höchste Wärmebedarfsdichte im Stadtgebiet besitzt und aktuell zu über 95% auf Basis fossiler Energieträger beheizt wird, ein Wärmenetz verlegt. Erklärtes Ziel ist es, den Freisinger Bürger\*innen im Innenstadtbereich durch das Wärmenetz perspektivisch eine denkmalverträgliche, nachhaltige und zukunftsfähige Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien und effizient genutzter Abwärme zu bieten.

Weitere Ziele, die auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten werden, sind der Erhalt und die Sicherung der grünen Hänge (Weihenstephaner Berg, Domberg Südhang und Domanger) aber auch der historischen Gärten und Vorgärten bzw. deren Freilegung und Wiedererlebbarmachung. Aber auch die Erlebbarkeit der Moosacharme als prägendes Element der historischen Stadtstruktur. Das greift auch der „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ in seinen Leitbildern zu den grünen Hängen und der Erlebbarkeit der Moosacharme auf.

In §§ 30 und 31 der Gestaltungssatzung sind Vorgaben zu Hof, Garten und Begrünung enthalten. Hierbei ist eine Förderung über das Kommunale Förderprogramm grundsätzlich möglich.

Im Zuge der denkmalgerechten Sanierung der Gebäude können auch energetische Aspekte (Mehrscheibenverglasung, Innendämmung, Anschluss an das Wärmenetz etc.) mitberücksichtigt werden.

## 4. Langfristige Sicherung der Sanierungsziele durch Bauleitplanung

Mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1 „Obere Hauptstraße West“ im Bereich Kochbäckergasse/Stieglbräugasse soll neben der Berücksichtigung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen bei der Gebietserschließung der Erhalt von hochwertigen Grünflächen im dicht bebauten Altstadtbereich und die Schaffung von neuen Grünflächen langfristig erreicht werden. Hierdurch soll u. a. ein Beitrag zur Linderung der zu erwartenden Hitzeperioden in der klimatisch belasteten Altstadt geleistet werden.

Für zwei weitere Bebauungspläne ist der Aufstellungsbeschluss gefasst (Nr. 158 „Westliche Altstadt“ und Nr. 152 „Angerbaderareal“); mit beiden Bauleitplänen soll u. a. eine Verbesserung der Grünausstattung angestrebt werden bzw. Baumpflanzungen an Straßen, Plätzen sowie im Altstadtdrainagegraben realisiert werden.

Mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Klinikum Freising Ä 3“ sollen die Wegebeziehungen über den Hofgarten in die Innenstadt langfristig realisiert und gesichert werden.

Ziel der Bauleitplanung Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ ist es, mit einer geordneten Nachverdichtung unter Berücksichtigung vorhandener Bebauungsstrukturen ein urbanes Stadtquartier zu schaffen, die Erschließung zu sichern sowie verbesserte Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Lerchenfeld zu ermöglichen.

## 5. Bereits abgeschlossene Maßnahmen der Innenstadtkonzeption

Folgende Maßnahmen der Innenstadtkonzeption sind bereits abgeschlossen:

- Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Freisinger Sortimentsliste, als Richtlinie beschlossen 2012
- Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung, seit 2020
- Beleuchtungskonzept, Masterplan Licht von 2017; dabei werden zentrale Elemente bereits umgesetzt.
- Neugestaltung Hauptstraße einschließlich Moosachöffnung im Bereich der Unteren Altstadt
- Entwicklung Angerbaderareal, Feinuntersuchung von 2017, Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung
- Freiraumkonzept (Domberg Süd), Parkpflege-

werk vom 09.08.2017/08.06.2018

- Domberg Freising Masterplan von 2019
- Umgestaltung Hofgarten, Feinuntersuchung vom 02.06.2009
- Innenstadtbeirat, ist berufen und tritt regelmäßig zusammen
- Quartiersmanagement sowie Projektfonds sind eingerichtet
- Kommunales Förderprogramm, als Richtlinie beschlossen findet Anwendung seit 2020

## 6. Umgriff des Sanierungsgebietes

Um die beschriebenen Sanierungsziele zu erreichen, ist es zweckmäßig, das Gebiet des Ensembles Domberg und Altstadt Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs.1 BauGB festzulegen. Dem Vorschlag zur Gebietsabgrenzung, wie im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege dargelegt, wird weitgehend gefolgt. Der Bereich um das Krankenhaus wird nicht aufgenommen, da die angestrebten Wegebeziehungen über den aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden können. Mit aufgenommen wird das Gebiet vom Lindenkeller und dem Schlangenweg über den Veitshof und die Moosacharme im Westen, den Bahnhofsbereich im Süden sowie den Volksfestplatz im Osten. Diese Bereiche werden aus freiraumplanerischer Sicht und Arrondierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Auch der Johannispark (FINr. 973) wird in den Umgriff mit aufgenommen. Dieser Bereich war bereits im Sanierungsgebiet I „Am Wörth“ belegen. Maßnahmen zur Aufwertung wurden damals aber aufgrund der künftigen Situierung einer Baustelleneinrichtung nicht umgesetzt. Die Sanierungsziele bestehen weiterhin.

Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 92 ha. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes sollen private Initiativen gefördert werden (nach §§ 7 h und 11 a Einkommenssteuergesetz (EStG) können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden).

Im privaten Bereich ist die Beseitigung von städtebaulichen Missständen, wie die qualitätsvolle Sanierung von Gebäuden und die Zuführung zu einer verträglichen Nutzung, aber auch die Rückgewinnung von ökologisch wertvollen Freiflächen und eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erklärtes Sanierungsziel.

Die Stadt Freising hat mit Förderungen über das kommunale Förderprogramm sowie der Vermittlung



einer frühzeitigen Sanierungsberatung die Möglichkeit, Anreize für Private zu schaffen und Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der Sanierungsziele zu nutzen.

Der Schwerpunkt der städtischen Maßnahmen liegt im öffentlichen Raum. Die Maßnahmen Generalsanierung Asam sowie die Neugestaltung der Innenstadt, barrierefreier Ausbau der Hauptstraße mit Öffnung der Stadtmoosach sind die beiden hervorstechenden Großprojekte der Innenstadtkonzeption zur Verbesserung der Attraktivität der historischen Altstadt.

### 7. Wahl des Verfahrens

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§152 bis 156 a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und durch Verzicht die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird; insbesondere ist mit nennenswerten sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen.

Die Gesamtmaßnahme zielt vorrangig auf die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung und die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums bzw. auf sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums ab.

Darüber hinaus sollen auf den privaten Grundstücken nach den Zielen und Zwecken der Sanierung vor allem Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Ein Anreiz dazu wird für die privaten Grundstückseigentümer\*innen durch das Kommunale Förderprogramm zur Durchführung kleiner privater Baumaßnahmen (in Kraft seit 01.01.2020) sowie durch die Möglichkeit erhöhter steuerlicher Absetzung gem. § 7 h des EStG geboten.

Da somit insgesamt die Qualitäten, die für Bodenwerterhöhungen relevant sind, im Gebiet und auf den Grundstücken nicht oder nur geringfügig verändert werden, sind sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten bzw. werden sich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Hinzu kommt, dass die Immobilienpreise in Freising seit dem Neubau des Flughafens Franz-Jo-

sef-Strauß stetig gestiegen sind und sich auf sehr hohem Niveau befinden. Bodenwertsteigernde Effekte könnten damit überlagert werden.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist somit weder erforderlich noch wird es die Durchführung der Sanierung voraussichtlich erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen.

Sollte sich im Verlauf der Sanierung durch weitergehende Untersuchungen herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB angewendet werden (Verfahrenswechsel).

### 8. Genehmigungspflichten

Mit dem Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege und dem Gestaltungshandbuch werden die Sanierungsziele auf Quartiersebene mit Handlungsempfehlungen zur Zielerreichung dargestellt.

Für das Verwaltungshandeln der Stadt Freising bedeuten die Analysen sowie die Maßnahmenempfehlungen im Einzelnen:

- Berücksichtigung bzw. Integration des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege bei bestehenden, laufenden und geplanten städtischen Planungen sowie Projekten
- Berücksichtigung und Vermittlung des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege im Rahmen von denkmalpflegerischen Erlaubnis-Anträgen, Stellungnahmen zu Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 BauGB sowie der Artikel 55 – 58 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Innerhalb des Ensembles sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschriften bindend.

Die Gestaltungssatzung enthält Vorgaben zur Parzelle, der Gebäudestellung und der Baufluchten, aber auch zu Baukörpern und Proportionen.

Die weiteren Vorschriften der Gestaltungssatzung beziehen sich auf die äußere Gestaltung der Gebäude von Dach, Dachaufbauten, Außenwand und Fassade über Farbigkeit, Angebrachtes, Hauseingang, Tür und Tor, Fenster und Fensterläden, Laden und Gastronomie bis hin zu Sicht- und Sonnenschutz, Beleuchtung, Balkon, Laubengang und Loggia, aber auch Hof, Garten und Begrünung einschließlich Einfriedung und Stützmauer.

Die Gestaltungssatzung kann aber keine Vorgaben zur Nutzung treffen. Hinsichtlich der Nutzungsstruktur ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Sortimentsliste als Richtlinie für den Verwaltungsvollzug zu beachten. Im Übrigen setzt man im Sanierungsgebiet auf ein Anreizsystem aus steuerlichen Vergünstigungen, erleichterten Abschreibungsmöglichkeiten, Fördermöglichkeiten nach dem kommunalen Förderprogramm sowie einer für die Bauwilligen kostenlosen Sanierungsberatung, damit auch von privater Seite ein Engagement zur Erreichung der Sanierungsziele generiert werden kann. Diese Maßnahmen werden durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit begleitet.

Da die Nutzungsstruktur und -vielfalt aber wesentliches Sanierungsziel für eine lebendige Innenstadt ist, kann auf eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.1 BauGB innerhalb des Ensembles nicht verzichtet werden.

Das Steuerungselement einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB ist geeignet um die bauliche Fortentwicklung mit bodenrechtlicher Relevanz im Sanierungsgebiet sowie die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt mit einer Nutzungsvielfalt von Einzelhandel, Geschäfts- und Bürogebäuden, Verwaltung, kirchlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen und Wohnnutzung zu sichern.

Zum Teil bestehen innerhalb des Sanierungsgebietes Bebauungspläne, die hinsichtlich der Art der Nutzung besonderes Wohngebiet festsetzen. Die Art der Nutzung Wohnen ist im Sanierungsgebiet regelzulässig.

Allerdings ist entsprechend der Sanierungsziele eine öffentlich zugängliche Nutzung mit Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe entlang der Haupt- und Nebengeschäftslagen, wie im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege und im Einzelhandelsentwicklungskonzept beschrieben, anzustreben. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wird die Genehmigung von Vereinbarungen nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gem. § 144 Abs. 3 BauGB mit Ausnahme Flurstück 17 (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) allgemein erteilt. Das Genehmigungserfordernis erscheint zur Erreichung der Sanierungsziele nicht erforderlich, da Anträge auf Nutzungsänderungen der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterliegen. Nutzungen, die einen Trading Down Effekt erwarten lassen (dazu gehören Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Sex-Kinos und Swingerclubs aber auch bestimmte gewerbliche

Nutzungen wie Bordelle, Eros-Center, Erotic-Shops und bordellartig betriebene „Massagesalons“) sind im gesamten Sanierungsgebiet nicht zulässig.

Sofern Sanierungsbebauungspläne zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele aufgestellt werden, ist dies in den Festsetzungen zu berücksichtigen.

### 9. Ergänzende Hinweise

Bodendenkmalpflege:

Nach Kenntnisstand des Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, befinden sich folgende Bodendenkmäler im Umgriff des Untersuchungsgebietes:

D-1-7536-0001

Siedlung des Früh- und Jungneolithikums, befestigte Höhensiedlung der frühen Bronzezeit und der Urnenfelderzeit, Siedlung der Hallstattzeit, der mittleren und der späten Latènezeit, Körpergräber des frühen Mittelalters sowie archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit auf dem Domberg zu Freising.

D-1-7536-0106

Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Spitalkirche Hl. Geist und dem angeschlossenen Heiliggeistspital in Freising und ihrer Vorgängerbauten.

D-1-7536-0110

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des historischen Stadtkerns von Freising.

D-1-7536-0117

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Georg in Freising und ihres Vorgängerbaus mit ausgelassenem Kirchhof.

D-1-7536-0163

Siedlung der Hallstattzeit und der Latènezeit.

D1-7536-0261

Abgegangene Rundkirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Peter“) mit angebauter Eremitenklause.

D-1-7536-0262

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtbefestigung von Freising mit Stadtmauer, Stadttoren und vorgelagertem Graben.

D-1-7536-0263

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der vorstädtischen Siedlungserweiterungen von Freising.

D-1-7536-0266

Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Franziskanerklosters von Freising mit Klosterkirche St. Franziskus, Klausur- und Wirtschaftsbauten sowie barocken Gartenanlagen.

D-1-7636-0180

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Domkirche Mariä Geburt und St. Korbinian in Freising und ihrer Vorgängerbauten mit angeschlossenem Domkreuzgang.

D-1-7636-0181

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d.T. in Freising und ihrer Vorgängerbauten.

D-1-7636-0182

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Benedikt in Freising und ihrer Vorgängerbauten.

D-1-7636-0199

Abgegangene Stiftskirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit (St. Andreas“ bzw. “Hugibertsmünster“) mit aufgelassenem Friedhof und Friedhofskapelle St. Martin.

D-1-7636-0200

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altöttinger Kapelle Maria Rosenkönigin in Freising mit angeschlossenem Leprosen- bzw. Bruderhaus und ihren Vorgängerbauten.

D-1-7636-0209

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. bischöflichen Burg und fürstbischöflichen Residenz auf dem Domberg in Freising sowie ihrer Vorgängerbauten.

Im Bereich des Sanierungsgebietes bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7. Abs. 1 BayDSchG.

Die Stadt Freising wird die ihr obliegenden Pflichten zur Mitwirkung am Vollzug des Denkmalschutzgesetzes im weiteren Verfahren beachten.

In nachgelagerten Verfahren, insbesondere im Rahmen der Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen und der Umsetzung von konkreten Maßnahmen werden die Belange des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in Bezug auf die aufgeführten Bodendenkmäler gewürdigt und die Behörde entsprechend beteiligt.

#### **Begründende Unterlagen für die Festlegung des Sanierungsgebietes „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“ – Auslegungsunterlagen:**

- Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept
- Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege, Prolog, Teil I und II
- Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung
- Einzelhandelsentwicklungskonzept

- Freiraumkonzept (Domberg Süd), Parkpflege- werk
- Domberg Freising Masterplan
- Masterplan Licht
- Mobilitätskonzept „nachhaltig mobil“
- Stadtgrünverordnung
- Freisinger Resolution zum Klimawandel

Freising, 11.11.2021

Tobias Eschenbacher  
Oberbürgermeister

## Merkblatt - Bauen im Sanierungsgebiet

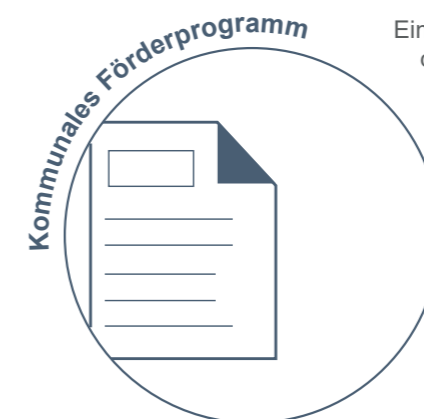
### Bauen im Sanierungsgebiet - das gilt es zu beachten!



Maßnahmen im Sanierungsgebiet bedürfen grundsätzlich einer sanierungsrechtlichen Genehmigung, die formlos im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung bzw. denkmalrechtlichem Erlaubnis beantragt werden kann.



Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind innerhalb des denkmalgeschützten Ensemble Domberg und Altstadt Freising verbindlich anzuwenden; darüber hinaus entfalten sie im Sanierungsgebiet empfehlenden Charakter. Das Gestaltungshandbuch „Echt. Schön. Freising!“ steht Ihnen digital unter [gestaltungshandbuch-freising.pdf](#) zur Verfügung. Gerne können Sie ein Druckexemplar im Stadtplanungsamt oder in der Touristeninfo abholen.



Eine Förderung nach dem Kommunalem Förderprogramm wird auf Antrag geprüft. Die Antragsunterlagen stehen Ihnen auf der Homepage der Stadt Freising unter [Zuschussantrag für die Durchführung privater Baumaßnahmen | Stadt Freising](#) zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass mit der Antragstellung die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme über die Vorlage von Angeboten nachzuweisen ist und eine Beauftragung erst nach Bewilligung erfolgen darf. Auf die Ausführungen im Gestaltungshandbuch zum Kommunalem Förderprogramm auf Seite 48/49 wird verwiesen.



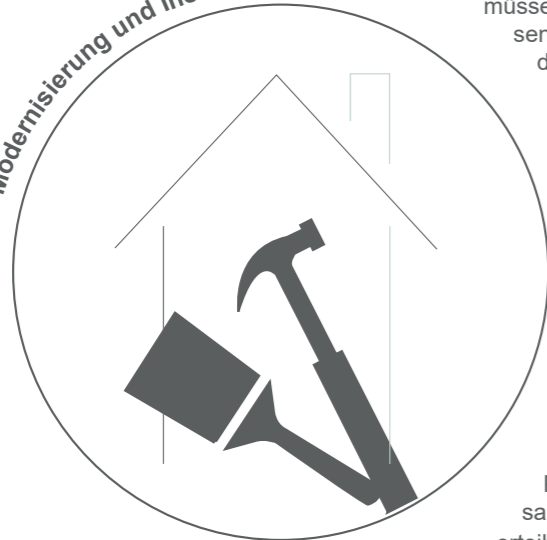
Im Sanierungsgebiet gibt es neben der Fördermöglichkeit auch steuerliche Erleichterungen. Ausführungen dazu finden Sie im Gestaltungshandbuch ab Seite 50. Über mögliche Steuervergünstigungen können Sie die Angehörigen der steuerberatenden Berufe umfassend beraten. Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die auf Grund einer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen schriftlich festgehaltenen Vereinbarung zwischen Eigentümer\*innen und Stadt durchgeführt worden sind.



# Allgemeinverfügung

zur Erteilung einer allgemeinen Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet Altstadt II (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)

## Modernisierung und Instandsetzung



Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen sich an den Zielen der Stadtsanierung messen lassen. Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Abs. 2 BauGB insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Instandsetzung wird in § 177 Abs. 3 BauGB definiert; hier geht es im Wesentlichen um die Behebung von nachträglichen Verschlechterungen des Gebäudes beispielsweise durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen. Eine fehlende Vereinbarung kann weder durch die Erteilung einer Baugenehmigung noch durch eine sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt werden; unabdingbar ist eine Vereinbarung vor Maßnahmenbeginn. Auf das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzämter sei in diesem Zusammenhang noch hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt Amt 60 unter Telefonnummer 08161/54- 46001.



Ihr Bauvorhaben betrifft ein Baudenkmal bzw. liegt innerhalb des Ensembles? Dann benötigen Sie eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, die innerhalb des Sanierungsgebietes gesondert mit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zu beantragen ist. Eingriffe in Bodendenkmäler sind gesondert erlaubnispflichtig. Weitergehende Informationen auch über Fördermöglichkeiten sowie Antragsformulare stehen Ihnen auf der homepage der Stadt Freising unter <https://www.freising.de/leben-wohnen/bauen/denkmalschutz> zur Verfügung.



Die Stadt Freising bietet zudem eine allgemeine Energieberatung an: Gesprächstermine können unter der Telefonnummer 08161/54 46114 über die städtische Klimaschutzmanagerin vereinbart werden. Für eine detaillierte Beratung zu energetischen Maßnahmen an Baudenkmalen wird empfohlen, sich an Energieberater\*innen zu wenden, die als Experten\*innen für die „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude Denkmal“ gelistet sind. Entsprechende Experten\*innen in Ihrem Umkreis finden Sie über die Website [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) Energetische Maßnahmen können über § 35 c EStG steuerlich begünstigt werden. Eine Bescheinigung der Gemeinde ist hier nicht erforderlich.

### Genehmigungsfiktion nach der Bayerischen Bauordnung

Neu ist in der Bayerischen Bauordnung seit 01.05.2021 das Instrument der Genehmigungsfiktion. Über einen vollständig eingereichten und prüfbar Bauantrag für ein Gebäude (Errichtung, Änderung) das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient oder eine Nutzungsänderung zur Schaffung von Wohnraum im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat die Baugenehmigungsbehörde innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Die maßgeblichen Rechtsvorschriften finden sich in Art. 68 und 59 Bayerische Bauordnung. Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Bauberatung unter diesen Vorgaben nicht mehr möglich erscheint. Als Antragsteller\*in können Sie einen Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion erklären.

## Bekanntmachung

Allgemeinverfügung der Stadt Freising zur Erteilung einer allgemeinen Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“

I.

1. Auf der Grundlage des § 144 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen) die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

2. Ausgenommen von der Vorweggenehmigung nach Ziffer 1 sind Vereinbarungen, welche die Flurnummer 17, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss betreffen.

3. Diese Allgemeinverfügung gilt in räumlicher Hinsicht innerhalb des Sanierungsgebietes II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen). Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der hervorgehobenen Markierung des als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplans. Die Anlage ist Bestandteil der Allgemeinverfügung.

4. Die allgemeine Erteilung der Genehmigung nach Nr. 1 kann jederzeit für das vorgenannte Gebiet oder Teile davon gemäß Art. 49 Abs. 2 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz widerrufen werden.

5. Diese Allgemeinverfügung gilt am Tage nach ihrer Bekanntmachung als bekannt gegeben.

### Begründung:

Im von der Allgemeinverfügung betroffenen Gebiet ist eine Erschwerung der Sanierung durch die von Nr. 1 erfassten Vorgänge ausgeschlossen, sodass mithin eine Allgemeinverfügung erteilt werden kann. Der Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage der Innenstadtkonzeption und des Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege erfordert im Sanierungsgebiet keinen weiteren Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Maßgabe des § 179 BauGB i.V.m. § 147

Nr. 3 BauGB. Modernisierung und Instandsetzung nach Maßgabe des § 177 BauGB i.V.m. § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bleiben der Privatinitiative unterstützt durch ein Anreizsystem aus steuerlichen Vergünstigungen und Förderung mit Sanierungsberatung und „Kommunalem Förderprogramm“ überlassen, so dass eine Erschwerung der Sanierung durch den Abschluss von Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§144 Abs.1 Nr. 2 BauGB) ausgeschlossen werden kann.

Lediglich Vereinbarungen nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Flurnummer 17, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss, betreffend, können den Sanierungszielen und –zwecken zuwiderlaufen, diese sind daher von der Allgemeinverfügung in sachlicher Hinsicht nicht erfasst und werden nach wie vor im Einzelfall hinsichtlich der Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung überprüft.

### II. Hinweise

Die Genehmigungspflicht für Vorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB wurde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen.

Bezüglich der Vorhaben, die gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterhin genehmigungspflichtig sind, sowie Vereinbarungen, die gemäß I Nr. 3 von der Allgemeinverfügung ausgenommen sind, ist nach wie vor die Beantragung und Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Diese Allgemeinverfügung ersetzt weder eine bauaufsichtliche noch eine nach anderen Vorschriften außerhalb des Sanierungsrechts erforderliche Genehmigung.

Nach Maßgabe der § 145 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 6 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten über das Vorliegen der allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis zu erteilen, das der Genehmigung gleichsteht („Negativzeugnis“).

### III. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach ihrer Bekanntgabe Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München, schrift-



lich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann beim Bayerischen Verwaltungsgericht München auch elektronisch nach Maßgabe der Internetpräsenz der Verwaltungsgerichtsbarkeit ([www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de)) zu entnehmenden Bedingungen erhoben werden.

Die Klage muss den Kläger, die Beklagte und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen an-

gegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Freising, 11.11.2021

Stadt Freising  
Tobias Eschenbacher  
Oberbürgermeister

## Impressum

Herausgeberin  
Stadt Freising  
Obere Hauptstraße 2  
85354 Freising  
[www.freising.de](http://www.freising.de)

Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Amtsgerichtsgasse 1  
85354 Freising  
E-Mail: [stadtplanung-umwelt@freising.de](mailto:stadtplanung-umwelt@freising.de)

Grafik und Layout  
Andrea Ertl  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, graphisch bearbeitet

# Umgriff des Sanierungsgebietes Altstadt II

