

Rahmenplan
Attaching Mitte



Konzeptstudie
Attaching Nord





Das vergangene Jahr hat uns allen viel abverlangt. Die Welt war und ist gekennzeichnet von der Corona-Pandemie, unser alltägliches Leben geprägt von den damit verbundenen Einschränkungen. Trotz all des Verzichtes der letzten Monate war und ist es mir ein persönliches Anliegen, die Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes STEP 2030 weiter voranzubringen. In eben diesem Sinne haben wir nicht darauf verzichten wollen, die Erstellung von Rahmenplänen für die Stadt- und Ortsteile fortzuführen. Nach den abgeschlossenen Planungsprozessen in Pulling und Achering sowie Hohenbachern und Kleinbachern sind nun vor allem die Bürgerinnen und Bürger aus Attaching an der Reihe gewesen, sich aktiv mit in die Ortsteilentwicklung einzubringen.

Gewiss stellten uns die pandemiebedingten Einschränkungen dabei vor besondere Herausforderungen. Diskussionen, die bislang im lokalen Gasthaus in direktem Austausch zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Stadtverwaltung und Planern stattfanden, waren in diesem Format nicht möglich. Unter keinen Umständen wollten wir aber darauf verzichten, den Rahmenplan für Attaching gemeinsam mit der Bevölkerung zu erarbeiten. Denn ohne die Expertise der Ortsansässigen, ohne deren Anregungen und Gedanken, hätte dem Planungsprozess ein entscheidender Bestandteil für die Erarbeitung des Rahmenplans gefehlt, der Attaching erfolgreich in die Zukunft führt.

Allen Beteiligten gilt darum mein besonderer Dank für das rege Engagement und die Offenheit gegenüber neuen Beteiligungsformen – gerade jetzt. Zahlreiche Umfragebögen haben uns erreicht und so das Interesse, das Engagement und die konstruktive Beteiligung widerspiegelt. Auch im direkten Austausch vor Ort sind im Rahmen der Bürgerveranstaltung in der Sporthalle At-

taching Verständnis und Geduld für die gegenwärtige Situation bewiesen worden. Unter Einhaltung der Hygienemaßnahmen haben die Bürgerinnen und Bürger auch hier zu einem gelungenen und nachhaltigen Abschluss der Ortsteilentwicklung beigetragen.

Der Rahmenplan wurde im November 2020 im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt einstimmig beschlossen. Mit diesem Beschluss und der Zustimmung der Bürgerinnen und Bürger als Rückenwind ist eine hervorragende Grundlage für weitere förmliche Planungen im gesamten Ortsteil geschaffen worden. Ich freue mich darauf, die im Rahmenplan beschlossenen kurz-, mittel- und langfristigen Projekte Schritt für Schritt gemeinsam anzupacken! Lassen Sie uns Ihren Heimatort stärken und unser Freising nachhaltig, maßvoll und qualitätsorientiert in die Zukunft führen.

Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher

TEIL 1: Einführung	
Zielsetzung	9
Aufgabenstellung	9
Ortsentwicklung im Bestand	9
Ausrichten einzelner Projekte auf das Gesamtziel	9
Konzeptkarte mit textlichen Zielen	
Textliche Ziele	13
Übergeordnete Ziele für die Ortsmitte	13
Nutzung	14
Bauliches	14
Parkierung	15
Freiraum	15
Straßen und Wege	15
Teil 3: Themenfeld Nutzungen	
Nutzungen	17
Dörfliche Mischung	17
Nutzungen im Freiraum	17
Weitere wichtige Nutzungen im Ortsteil Attaching	17
Städtebauliche Einschätzung zum Thema Nutzungen	17
Gezielter Erhalt der Nutzungsmischung	18
Nachnutzung Alter Wirt	19
Ergänzende Nutzungen	20
Gezielte und gesteuerte Ansiedlung von Nutzungen	20
Freiraumnutzungen	22
Teil 4: Themenfeld Ortsbild	
Ortsbild	25
Erläuterung der Analysekarte	25
Städtebauliche Einschätzung Ortsbild (Bauliches)	36
Städtebauliche Einschätzung Grünstruktur / Freiraum	37
Ortsbild- zeitgemäße Fortentwicklung	38
Innenentwicklung / Siedlungserweiterung	43
Teil 5: Grenzen und Bindungen	
Grenzen und Bindungen	44
Städtebauliche Einschätzung Lärm	45
Teil 6: Beteiligung der BürgerInnen	
Beteiligung der BürgerInnen	46
Bürgerinformationsveranstaltung	46
Fragebögen als Ergänzung zur Bürgerinformationsveranstaltung	48
Teil 7: Planungsinstrumente und Herangehensweisen	
Planungsinstrumente/Herangehensweisen	50



Abb. oben: Konzeptkarte mit textlichen Zielen, ohne Maßstab

TEIL 1: Einführung und Ziele

Einführung und Ziele	55
Ausgangslage	55
Aufgabenstellung	55
Zielsetzung	55

TEIL 2: Konzeptkarte und Ziele

Konzeptkarte und Ziele	57
Grünstrukturen	57
Umstrukturierung und Erweiterung Gewerbegebiet	57
Mischgebiet - Neues Wohnen	57

TEIL 3: Themenfeld Einflussfaktoren

Einflussfaktoren	59
Lärmimmissionen	59
Fluglärm	59
Verkehrslärm	59
Gewerbelärm	59

Teil 4: Themenfeld Nutzungen und Gebäudetypologie

Nutzungen und Gebäudetypologie	61
Gewerbegebiet	61
Mischgebiet	61
Wohnnutzung	61
Nahversorger	61

Teil 5: Themenfeld Verkehrliche Erschließung

Verkehrliche Erschließung	63
Allgemein	63
Gewerbegebiet	63
Mischgebiet	63
Straßenprofile	63

Teil 6: Themenfeld Adressbildung und ruhender Verkehr

Adressbildung und ruhender Verkehr	65
Angerstruktur für klassisches Gewerbe	65
Hofstruktur für kleinteiliges Gewerbe	65
Baukörper am Grünzug	65
Mischgebiet	65

Teil 7: Themenfeld Freiraum

Freiraum	67
Grünzug	67
Leitbaumkonzept	67

Teil 8: Themenfeld Klimaanpassung

Klimaanpassung	69
Entwässerung	69
Regenerative Energiequellen	69
Dachbegrünung	69

Teil 9: Entwurf - Gesamtkonzept

Plandarstellung	70
-----------------	----

Teil 10: Entwurf - Entwicklungsphasen

Entwicklungsphasen	72
Phase 1 – Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes	72
Phase 2 – Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen	72
Phase 3 - Bedarfsorientierte Erweiterung des Mischgebietes	73

Teil 11: Entwurf - Standortüberlegungen Nahversorger

Standortüberlegungen Nahversorger	74
Ziele	74
Standort A	75
Standort B	75

Teil 12: Beteiligung der BürgerInnen

Beteiligung der BürgerInnen	76
Bürgerinformationsveranstaltung	76
Auswertung der Fragebögen	77

Abbildungsverzeichnis



Abb. unten: Konzeptkarte, ohne Maßstab

Rahmenplan

Attaching Mitte





Zielsetzung

Aufgabenstellung

Im Freisinger Ortsteil Attaching zeichnen sich im Ortskern Veränderungen auf einzelnen Grundstücken ab. Der Ort liegt in einem Umfeld, welches einer starken Dynamik ausgesetzt ist. Um bestehende Qualitäten zu sichern und den Bereich als lebendige Ortsmitte weiterzuentwickeln, wird zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan mit Grünordnung ausgearbeitet und mit Bewohnern und Politik abgestimmt.

Auf dieser Grundlage soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Ziele baurechtlich sichert.

Das Konzept für die Ortsmitte stellt eine konkrete Zielsetzung und Leitlinie für die künftige Entwicklung im Ortskern dar.

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist eine informelle Planung. Er stellt jedoch eine wichtige Grundlage zur Steuerung der künftigen Entwicklung dar.

In diesem Projekt wird zunächst der Ortskern bearbeitet. Ein Teil der Ziele lässt sich auf den gesamten Ort übertragen.

Am 25.09.2020 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung mit anschließender schriftlicher Umfrage statt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Ortsentwicklung im Bestand

Bestehende Siedlungsgebiete entwickeln sich beständig weiter. Viele verschiedene Beteiligte (z. B. GrundstückseigentümerInnen, Gewerbetreibende, aktive Gruppen, InvestorInnen, politische VertreterInnen u.v.m.) beeinflussen die Entwicklung und sind daran aktiv beteiligt.

Äußere Rahmenbedingungen, wie z. B. demografische, wirtschaftliche, ökologische oder planungsrechtliche Faktoren verändern sich ebenfalls, teilweise mit erheblichen Auswirkungen auf die Kommunen.

Gewünschte Veränderungsprozesse müssen häufig über längere Zeiträume hinweg vorangebracht werden, sie können nicht „auf Knopfdruck“ hergestellt werden.

Ausrichten einzelner Projekte auf das Gesamtziel

Daher ist es sinnvoll, aktuelle Veränderungswünsche oder Projekte von Einzelnen, z. B. GrundstückseigentümerInnen, sozialen Einrichtungen oder Gewerbetreibenden, als „Motor“ für eine positive Entwicklung zu nutzen. Hierzu müssen aktuelle Projekte auf die übergeordneten Ziele ausgerichtet werden. In vielen Fällen kann durch eine frühzeitige Koordinierung und Anpassung an die Gesamtziele eine Lösung gefunden werden, die dem einzelnen Projekt gerecht wird und gleichzeitig die Entwicklung der gesamten Kommune bzw. Ortschaft voranbringt.

Ein Abgleich aller laufenden Projekte mit den Gesamtzielen ermöglicht es, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und so wichtige Chancen für eine positive Entwicklung in bestimmten Bereichen zu nutzen.

*Abb. gegenüberliegende Seite:
Ortsteil Attaching mit Planungsumgriff Ortsmitte, ohne Maßstab*

Legende

Erhalt bzw. Fortentwicklung:

-  Bestandteile dörflicher Struktur
-  Raumkante / Hofbildung
-  dörfliche Architektursprache
-  ortsbildprägende Gebäude
-  ortsbildprägende Elemente
-  Fernwirkung
-  ortsbildprägende Freiraumgestaltung
-  Friedhof
-  ortsbildprägende Baumreihe bzw. Gehölzstruktur
-  ortsbildprägender Baum (Bestand)
-  Denkmal
-  Bodendenkmal

Ergänzende Ziele:

-  bebaubare Bereiche im Rahmen der sonstigen Ziele
-  zentraler Bereich mit höherer Dichte / Nutzungsmischung / besonderer Gebäudestellung
-  freizuhaltende Grünbereiche
-  Aufwertung zentraler Straßenzug
-  öffentlich geprägte Vorzone
-  Ergänzung Baumbestand





Abb. oben: Konzeptkarte „Verknüpfung Nutzungen und bauliche Dichte“



Abb. unten: Analyse Dorfkern: Gebäudegruppen mit Ensemblewirkung (rot), Gebäudereihe entlang der Dorfstraße (blau) und wichtige Freiräume im Ortskern (türkis)

Der zentrale Bereich der Ortsmitte (Dorfkern) ist von einer Nutzungsmischung in Verbindung mit besonderen städtebaulichen Strukturen (Gebäudegruppen) geprägt. Die Stellung der Gebäude stellt ein typisches Merkmal dar und ist mit einer höheren baulichen Dichte verbunden als die angrenzenden von Wohnen geprägten Bereiche.

Dieses Prinzip soll auch in der Zukunft beibehalten werden, um einen lebendigen Dorfkern zu sichern. Die höheren Dichten im Dorfkern sind daher im Konzept an eine Nutzungsmischung gebunden.

Die sonstigen Bereiche zum Wohnen (gelb) und die Erweiterungsflächen (blau) sollen geringere Dichten aufweisen, zu Gunsten der Wohnqualität bzw. zu Gunsten der Freihaltung von Freiflächen.

Textliche Ziele

Übergeordnete Ziele für die Ortsmitte

Erhalt der Identität der Ortsmitte von Attaching mit dörflicher Prägung durch:

- Stärkung des Bereiches in seiner Funktion als Ortsmitte und Ort gesellschaftlichen Lebens
- Erhalt der Nutzungsmischung
- Erhalt der Nahversorgung und der kulturellen Nutzung (Theaterräume)
- Ergänzung weiterer Nutzungen mit ‚Mehrwert‘ für die Wohnerschaft und die Dorfgemeinschaft, z.B. Gastronomie, Räume für Vereine, Treffpunkte, Wohnangebote für Senioren
- Erhalt der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes im baulichen Bereich sowie hinsichtlich des Baumbestandes und der Freiräume
- Gestalterische Aufwertung des Ortskerns (Gestaltung des öffentlichen Raums mit der zentralen Grünfläche im Bereich des Maibaums)

- Erhalt der Obstwiese südlich des Friedhofs als Festwiese und Treffpunkt für die Bewohner
- Verbesserung der Radwegeanbindungen insbesondere nach Norden (Richtung Freising) und nach Süden (Richtung Sportgelände)
- Berücksichtigung und Verbesserung des Schutzes vor Lärmimmissionen, Abschirmungsmaßnahmen
- Verbesserung der Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Bereichen
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft bei laufenden Planungen, mit dem Ziel die Gemeinschaft dauerhaft zu stärken

Textliche Ziele

Nutzung

- Stärkung der dörflichen Nutzungsmischung und des Bereichs als Dorfkern mit folgendem Nutzungsspektrum:
 - *Erhalt des bestehenden Nahversorgungsangebots*
 - *Gastronomie*
 - *Erhalt der Angebote für Kultur und Vereine (derzeit im ehem. Schulhaus)*
 - *Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten, insbes. für Kinder und Senioren*
 - *Räume für Vereine, Raum für Veranstaltungen, Gemeindehaus, Kultur*
 - *Lokaler Wochenmarkt o.ä.*
 - *Kleinteiliges, lokales Handwerk und Kombination von Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude, ggf. passende Schaubetriebe, Manufakturen*
 - *Dienstleistungen und freiberufliche Nutzungen*
 - *Wohnnutzung, Ergänzung bisher fehlender Angebote, insbes. für die lokale Bevölkerung (Senioren, Wohneigentum)*
- Wiederbelebung der ehem. Gaststätte als Gastronomie bzw. Räume für Veranstaltungen / als Treffpunkt für die Bewohner, keine Wohnnutzung
- Ansiedlung geeigneter Nutzungen im Nahbereich der zentralen Grünfläche, Schaffung von Übergängen zu den angrenzenden Nutzungen
- Vermeidung einer Entwicklung hin zu einer reinen Wohnsiedlung ohne Nutzungsmischung
- Schaffung von Wohnangeboten, die sich an die lokale Bevölkerung richten, z.B. kleinteiliges Wohneigentum, Wohnangebote für Senioren (z.B. betreute Wohnformen, gemeinschaftlich orientierte Wohnkonzepte, Mehrgenerationenwohnen), bezahlbares Wohnen. Vermeidung von größeren Wohnanlagen mit anonymem Charakter

- Gezielte Ansiedlung von Nutzungen, deren Ausübung gut mit dem Ortsbild vereinbar ist, Vermeidung von Nutzungen, die das Ortsbild beeinträchtigen wie z.B. großflächige Park+Fly Angebote oder Lagerflächen
- Berücksichtigung von für Attaching gewünschten Nutzungen (insbes. Erhalt des Kramerladens) bei umliegenden Planungen

Bauliches

- Staffelung der baulichen Dichte: im zentralen Bereich höhere Dichten in Kombination mit Nutzungsmischung / besonderer Gebäudestellung, im übrigen Geltungsbereich lockerere Bebauung mit Wohn- oder Mischnutzung
- Möglichst weitgehender Erhalt der Bestandteile dörflicher städtebaulicher Struktur, Fortentwicklung dieser Struktur auch bei Neuordnungen von Grundstücken oder Neubauten
- Erhalt der typischen oft hofartigen Gebäudestellung bzw. Stellung der Gebäude als Gruppe (Ensemble), organisch gewachsene, unregelmäßige, nicht streng orthogonale Strukturen, ggf. mit verkürzten Abstandsflächen in den zentralen Bereichen
- Beibehaltung der prägenden Gebäudetypologie mit zweigeschossigen, lang gestreckten Gebäuden und Satteldächern und vergleichsweise großen Kubaturen
- Beibehaltung einer typischer Maßstäblichkeit der Gebäude (Längen und Breiten)
- Erhalt und Fortentwicklung der dörflichen Architektursprache und prägender Architekturmerkmale, auch mit zeitgemäßen architektonischen Gestaltungsmitteln, ruhige Gesamtwirkung und Dachlandschaft (ggf.

Schleppgauben im mittleren Dachbereich, Balkonzonen)

- Keine oder nur sehr untergeordnete Balkone oder Terrassen zum zentralen öffentlichen Straßenraum und zur Grünfläche hin
- Erhalt ortsbildprägender Gebäude

Parkierung

- Erhalt von öffentlichen Parkplätzen im Bereich des zentralen Straßenabschnitts, Einbindung in eine gestalterische Aufwertung
- Unterbringung der privaten Stellplätze überwiegend in Garagen (ggf. auch Duplex) mit Gebäudetypologie 'Schuppen', bei größeren Anlagen in Tiefgaragen, oberirdisch vorwiegend Besucherstellplätze
- Hochwertige Gestaltung von Tiefgarageneinfahrten, dem dörflichen Ortsbild entsprechend
- Offene Stellplätze auf Rasenpflaster o.ä., Ergänzung Raumbildung durch Baumpflanzungen (Hofbaum, andere Bäume)

Freiraum

- Stärkung des Bereichs als Ortskern auch durch Ausgestaltung des öffentlichen Raums im zentralen Straßenabschnitt und im Umfeld des Maibaums
- Ausbildung einer zentralen Fläche im Bereich des Maibaums als Dorfmitte, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsangebote, qualitätsvolle Zonierung und Übergänge zu den angrenzenden Flächen
- Erhalt der Obstwiese südlich des Friedhofs als Festwiese und Treffpunkt für die Bewohner
- Erhalt und Betonung der vielfältigen besonderen Elemente und Merkmale

le (Marterl, Hungerkapelle, Maibaum, Brunnen etc.), Fortentwicklung identitätsstiftender Merkmale

- Erhalt und Stärkung ortsbildprägender Grüngestaltung:
 - *Erhalt der Gehölzreihe am östlichen Ortsrand, ggf. mit neuer Radwegeverbindung*
 - *Erhalt der Prägung der Ortsmitte durch vielfältigen Baumbestand, Erhalt einzelner Solitärbäume, der Bäume auf der zentralen Grünfläche und der prägenden Baumreihen*
 - *Durchgrünung der Siedlungsfläche mit einzelnen Großbäumen (Erhalt / Entwicklung)*
 - *Erhalt / Weiterentwicklung von Hofbäumen und Baumtoren*
 - *Baumstellungen in lockerer Anordnung, keine formalen Reihen*
 - *Verwendung heimischer Pflanzen und Gehölze, Bauerngärten*
 - *Gestaltung von befestigten Flächen mit Belägen mit ruhigem Erscheinungsbild (z.B. Kies, Pflaster, Schotterterrassen), Wiesensaum*
 - *Einfriedungen als Holzzäune (naturbelassene Optik) in Teilbereichen mit Hinterpflanzung, Erhalt von Blickbezügen zu den bestehenden Nutzungen (keine geschlossenen Hecken oder Einfriedungen), maximale Höhe baulicher Einfriedungen 1,2 m*

Straßen und Wege

- Verbesserung der Verkehrssicherheit, Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit
- Gestalterische Aufwertung des zentralen Straßenabschnittes zur Betonung des Dorfkerns (Aufastung, Auslichtung von Sträuchern, Ergänzung der Ausstattung, Beleuchtung)
- Durchgängige Gestaltung mit Einbeziehung der Flächen bis an die privaten Grundstücke bzw. Gebäude



Nutzungen

 Leerland	 befestigte Flächen
 Handwerk	 gestalteter Platz
 Dienstleistung / Gewerbe	 Friedhof
 Nahversorgung	 dörfliche Gartengestaltung
 Lager / Nebengebäude	 Lagerflächen/Gartennutzung
 Wohnen	 Wiesen / Grünland
 Gemeinbedarf	 informeller Fußweg
	● Bushaltestelle

Abb. oben: Karte Analyse Nutzungen, ohne Maßstab

Nutzungen

Dörfliche Mischung

Der Ortskern von Attaching weist eine typisch dörfliche Nutzungsstruktur auf. Die ursprünglich prägende, landwirtschaftliche Nutzung geht, wie in vielen Ortschaften, jedoch zurück. Im Planungsgebiet ist keine aktive Landwirtschaft vorhanden.

Im Verhältnis zur Größe des Ortsteils ist als Qualität hervorzuheben, dass in der Ortsmitte Nutzungen und Angebote wie die Kirche, eine Nahversorgung, Kultur im ehemaligen Schulhaus, ein Geldautomat und eine Bushaltestelle vorhanden sind. Dies unterstützt die Eigenständigkeit des Ortsteils.

Die Nutzungen liegen gebündelt im Ortskern und stärken diesen als zentralen Bereich.

In ehemaligen Hofstellen, aber auch in eigenständigen Gebäuden haben sich Betriebe des Handwerks mit Lagerflächen, aber auch Dienstleistungen wie Büros oder ein Musikstudio etabliert.

Im Ortskern ist auch Wohnnutzung vorhanden, die als gleichgewichtig zu den anderen Nutzungen anzusehen ist. Damit ist eine Nutzungsmischung im positiven Sinn gegeben.

Städtebauliche Einschätzung zum Thema Nutzungen

Schwächen

- wichtige Funktion in der Ortsmitte (Gaststätte) geschlossen
- weiterer Leerstand sowie Betriebe, bei welchen sich eine Aufgabe abzeichnet
- die Zulässigkeit von Nutzungen ist stark bestimmt durch den Fluglärm

Stärken

- im Verhältnis zur Größe der Ortschaft gutes Angebot für das tägliche Leben mit Nahversorgung, Kindergarten, Sportverein, Kirche, Theaterraum
- dörfliche Nutzungsmischung in der Ortsmitte noch vorhanden
- zentrale Funktionen liegen gebündelt

Die ursprünglich vorhandene Gastronomie (früher 'Alter Wirt', danach Pizzeria) an zentraler Stelle war früher ein wichtiger Treffpunkt der Bevölkerung und Ort gesellschaftlichen Lebens. Seit einigen Jahren ist diese jedoch geschlossen. Die dahinter liegenden großen Gebäude waren als Squashhallen errichtet und genutzt worden. Auch diese stehen leer.

Nutzungen im Freiraum

Als wichtige Flächen für Nutzungen im Freiraum sind der Bereich beim Maibaum und die Wiese südlich des Friedhofs zu nennen. Diese dienen für Dorffeste, religiöse Veranstaltungen u.v.m...

Auch der Friedhof stellt einen wichtigen Bereich für die BewohnerInnen dar.

Weitere wichtige Nutzungen im Ortsteil Attaching

Außerhalb des Planungsgebiets sind in Attaching weitere wichtige Angebote wie das Sportgelände mit Gaststätte, Feuerwehr, Kindergarten, eine Kapelle und Räume z.B. für Tanzsport vorhanden.

Gezielter Erhalt der Nutzungsmischung

Um den Ortskern als lebendige Ortsmitte zu entwickeln, ist es wichtig, die Nutzungsmischung dauerhaft zu erhalten. Wenn immer mehr Gebäude, die ursprünglich mit vielfältigen Nutzungen gefüllt waren, in eine reine Wohnnutzung umgewandelt werden, entwickelt sich der Bereich zu einer reinen Wohnsiedlung.

Zufällige Begegnungen, z.B. auf dem Weg zum Einkaufen oder ein gezieltes Treffen beim Essen gehen oder bei kulturellen Veranstaltungen gehen dann zurück.

Für bestehende Betriebe, die in einem Gebiet mit gemischten Nutzungen ihre Tätigkeit ausüben, sind im Fall einer immer intensiveren Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe Schwierigkeiten hinsichtlich der Einhaltung der Immissionswerte zu erwarten. Eine Erweiterung oder eine Neuansiedlung entsprechender Betriebe ist dann u.U. nicht mehr möglich.

In Wohngebieten fahren viele BewohnerInnen über Tag zu ihrer Arbeitsstätte, immer weniger Menschen sind tagsüber vor Ort. Auch dies führt zu weniger Kontakten unter den Bewohnern und Bewohnerinnen.

Der Rückgang der Nutzungsmischung bzw. das baurechtliche ‚Umkippen‘ in ein Wohngebiet entsteht als schleichender Prozess mit jeder Veränderung auf den einzelnen Grundstücken.

Daher wird ein gezielter Erhalt der Nutzungsmischung in der Ortsmitte von Attaching empfohlen.

Für den zentralen Bereich sollte bei den weiteren Planungen ein Anteil an geeigneten Nutzungen verbindlich festgeschrieben werden, um die Nutzungsmischung dauerhaft zu erhalten.

Der Erhalt der besonderen Funktionen wie die vorhandene Nahversorgung (Kraemerladen) und der Theaterraum sind von besonderer Bedeutung.

Nachnutzung Alter Wirt

Als besonders wichtiger Baustein für eine lebendige Ortsmitte wird aus fachlicher Sicht und nach klarer Aussage der BewohnerInnen ein geeigneter Ersatz für den ursprünglichen Treffpunkt in der Gaststätte angesehen.

Direkt an der zentralen Straßenkreuzung gegenüber der Kirche stand früher die Taverne „Alter Wirt“. Später befand sich in den Räumen eine beliebte Pizzeria. Seit einigen Jahren steht das Gebäude leer. Es besteht Sanierungsbedarf, die Raumhöhen sind niedrig. Das Gebäude ist in privater Hand.

Viele BewohnerInnen halten die Wiedereröffnung einer bayerischen Gastwirtschaft, evtl. als Brauereiwirtschaft als geeignete Lösung. Damit wird eine dörfliche Tradition weitergeführt. Ein solches Lokal ist sowohl für Anwohner als auch für Besucher (Nähe zum Flughafen, Freising und dem Attacher Gewerbegebiet) attraktiv.

Andere Vorschläge aus der Bewohnerenschaft gehen in Richtung einer Kombination mit Veranstaltungsräumen, aber auch Räume für Vereine, private Feiern oder andere Angebote für Senioren, Kinder und Familien. Es wird darauf hingewiesen, dass es für ältere BewohnerInnen aus Attaching keine Möglichkeit gibt, in der gewohnten Umgebung unterstützende Wohnangebote (z.B. Betreutes Wohnen mit Pflegeangeboten) zu fin-



Abb. oben: Historisches Foto der „Alten Taverne“

den. Ältere Menschen wollen am dörflichen Leben teilhaben, die Lage direkt am Dorfplatz ist daher auch für derartige Nutzungen attraktiv.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass die Nutzung des Gebäudes zum Dorfplatz hin eine Wirkung aufweist, die sich in geeigneter Form an die Öffentlichkeit richtet und einladend wirkt. Würde hier eine reine Wohnnutzung entstehen, würde man den Platz nicht mehr in dem Maß als öffentlichen Dorfplatz wahrnehmen. Die Bewohner des Gebäudes würden sich abschirmen wollen bzw. für die Nutzer des Platzes signalisiert die Privatheit der Anwohner eher eine Einschränkung der Wahrnehmung der Fläche als Ort gesellschaftlichen Lebens.

Im Rahmenplan wird daher als Ziel formuliert, in dem Gebäude direkt am Platz keine Wohnnutzung vorzusehen.



Ergänzende Nutzungen

Auf Grund der Einschränkungen durch den Fluglärm im Hinblick auf mögliche Nutzungen gilt es, gegebene Potenziale zu nutzen und gleichzeitig vorhandene Qualitäten im Ort weiterzuentwickeln.

Die Nähe zum Flughafen und die geplante Aufwertung und Neuordnung des nördlich liegenden Gewerbegebiets stellen grundsätzlich ein Potenzial für die Stärkung bestehender aber auch die Etablierung neuer Nutzungen dar. Im Vordergrund steht jedoch das Bedürfnis der BewohnerInnen, Räume und Freiflächen in erster Linie zur Stärkung des dörflichen Lebens und als Angebot für die Bewohner selbst nutzen zu können.

Die Nachfrage nach Flächen aller Art, insbesondere nach Gewerbeflächen und Wohnraum, ist hoch. Daher besteht die Chance, Nutzungen gezielt auszuwählen, die den Ort bereichern. Eine „Überformung“ durch beliebige Nutzungen, die keinen Zusammenhang zu Attaching bilden und den ursprünglichen Charakter zerstören, sollte vermieden werden.

Auf den Flächen, die derzeit baurechtlich dem Außenbereich (§35 BauGB) zuzuordnen sind, ist lediglich die Neuausweisung von Gewerbe- oder Industriegebieten gemäß BauNVO zulässig. In dieser Lage, in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte ist ein übliches großmaßstäbliches Gewerbe bzw. Industriegebiet nicht zielführend. In diesem Bereich käme als passende Nutzung insbesondere die Ansiedlung von lokalen, kleinteiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieben in Frage.

Gezielte und gesteuerte Ansiedlung von Nutzungen

Der Rahmenplan beschreibt die städtebaulichen Ziele für das o. g. Nutzungsspektrum. Um zu guten Lösungen im

Rahmen der Umsetzung zu kommen, ist eine gezielte Steuerung notwendig. Im Fall von leerstehenden Gebäuden oder zum Verkauf anstehenden Grundstücken sollte frühzeitig nach passenden Investoren und Investorinnen oder BetreiberInnen der gewünschten Nutzungen gesucht werden.

Eine Vernetzung auf der lokalen Ebene (BewohnerInnen, ansässige Gewerbetreibende, Stadtverwaltung, Hochschulen u. ä.) kann Lösungen begünstigen, die wirklich zum Ort passen und diesen bereichern.

Auf Grund der starken Nachfrage auch nach Flächen, die lediglich in der Nähe des Flughafens liegen oder als Geldanlage dienen sollen, darüber hinaus aber wenig Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten entwickeln, ist es sinnvoll, die eigenen Interessen der Ortschaft und der Stadt Freising zu stärken.

Auf Flächen sollte erst Baurecht geschaffen werden, wenn eine qualitätsvolle Lösung und passende AkteurInnen zur Umsetzung gefunden wurden und diese ggf. mit den entsprechenden Instrumenten (städtebauliche Verträge o. ä.) gesichert wurden. Hintergrund ist hier auch die generell geringe Flächenverfügbarkeit. Die wenigen verfügbaren Flächen sollten daher gezielt für Nutzungen verwendet werden, die Orts- bzw. Stadtentwicklung positiv beeinflussen.

Von einer "Angebotsplanung", also einer Neuausweisung von Bauflächen mit sehr offenem Festsetzungskatalog, die dann am freien Markt ohne weitere Steuerungsmöglichkeiten oder Auswahlkriterien vermarktet werden, wird fachlich explizit abgeraten.

>> Siehe auch Kapitel „Planungsinstrumente und Herangehensweisen“



Abb. rechts: Luftbild mit Planungsumgriff

Freiraumnutzungen

Maibaum

Die Straßenkreuzung am Maibaum mit der öffentlichen Grünfläche stellt den zentralen Bereich der Ortschaft dar. Hier besteht eine räumliche Aufweitung innerhalb der sonst eher als „Straßendorf“ angeordneten städtebaulichen Struktur. Neben der Nähe zur Kirche wird der Ortsmittelpunkt auch durch die Lage der historischen Gaststätte an dieser Stelle markiert.

Der Bereich wird auf Grund der Ausbildung als funktionaler Verkehrsraum mit großflächigen Asphaltierungen seiner Funktion als „Dorfplatz“ nicht gerecht. Im Anschluss an den Maibaum wurde vor Jahrzehnten eine öffentliche Grünfläche mit einem Brunnen, einer Gestaltung des Bodens sowie großen Bäumen angelegt. Inzwischen ist der Bereich sehr zu-



gewachsen. An den Rändern bildet sich durch das Unterholz und niedrige Astansätze der Bäume eine sehr geschlossene Wirkung, Blickbezüge sind stark eingeschränkt. Der Bereich ist stark verschattet und in Teilen vermoost.

Der Platz bietet daher derzeit wenig Aufenthaltsqualität und wenige Angebote zur Nutzung für die BewohnerInnen.

An dieser Stelle könnten neben Pflegemaßnahmen die Anordnung von zusätzlichen Elementen dazu beitragen, diesen Bereich als Dorfmittelpunkt auszubilden.

Die Bewohner haben hierzu u.a. folgende Ideen genannt:

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Alt und Jung
- Erhalt einer multifunktionalen Fläche für Veranstaltungen im Freien, Flohmarkt, Wochenmarkt o.ä.
- Biergarten unter den Bäumen



Zentraler Straßenabschnitt

Der Bereich vom Maibaum nach Süden bis zur Höhe der Einmündung „Am Anger“ stellt den zentralen Straßenabschnitt im Ort dar. Hier liegen wichtige Funktionen, wie die Kirche mit Zugang zum Friedhof, das ehemalige Schulhaus mit jetzt kultureller Nutzung, der Kramerladen, das Kriegerdenkmal und die Bushaltestelle.

Durch eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums könnte dieser zentrale Straßenabschnitt betont und das Dorfbild aufgewertet werden. Im Umfeld des Kramerladens sollten die Parkbuchten für Kunden erhalten werden.

Im Rahmenplan ist dieser Bereich im Sinne eines Ziels zur Aufwertung markiert.



Obstwiese

Südlich des neuen Friedhofs befindet sich eine größere Obstwiese mit einer Einfassung durch Großbäume nach Westen. Diese Fläche stellt einen wichtigen Ort gesellschaftlichen Lebens in Attaching dar. Hier finden viele Feste und Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft statt.

Die Fläche ist daher sowohl von ihrer Typologie als dörflicher Freiraum als auch von der Nutzung her ein wichtiger Bestandteil des Ortskerns.

Im Rahmenplan ist daher der dauerhafte Erhalt dieser Fläche in der jetzigen Form als Ziel enthalten.





- | | | | |
|--|----------------------------------|--|------------------------------------------------|
| | Bestandteile dörflicher Struktur | | ortsbildprägende Freiräume |
| | Raumkante / Hofbildung | | Friedhof |
| | dörfliche Architektursprache | | innerörtliche Wiese |
| | ortsbildprägende Gebäude | | ortsbildprägende Baumreihe bzw. Gehölzstruktur |
| | ortsbildprägende Elemente | | ortsbildprägender Baum |
| | Fernwirkung | | Denkmal |
| | dörflich geprägter Straßenraum | | Bodendenkmal |

Abb. oben: ortsbildprägende Elemente, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

Ortsbild

Erläuterung der Analysekarte

In der Karte werden Besonderheiten und Qualitäten des Ortes dargestellt. Es werden sowohl die städtebaulichen und baulichen Aspekte als auch die Freiraumstrukturen betrachtet.

Die dörflichen Straßenzüge und Hofstellen mit ihrer typischen Gebäudestellung und -typologie und ihren zugehörigen Freiflächen sind in der Ortsmitte Attaching noch gut erkennbar. Typische Gebäudestellungen werden als „Bestandteile dörflicher Struktur“ markiert. Einige Gebäude weisen einzelne Elemente „dörflicher Architektursprache“ auf oder sind insgesamt als „ortsbildprägend“ einzustufen.

Mehrere Straßenzüge in der Ortsmitte weisen typisch dörfliche Merkmale auf. Über den Ort verteilt gibt es besondere Baustrukturen, die teils auch eine Fernwirkung ausstrahlen und der Orientierung dienen. Dies sind die Kirche St. Erhart, der Maibaum sowie ein Lüftungsturm der bestehenden Schreinerei.

Im Ortskern von Attaching sind mehrere größere Gebäudeensembles zu erkennen:

Die ehemalige Gaststätte mit den nördlich angebauten Hallen, die Hofstelle eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes an der Dorfstraße Nr. 14 sowie die Gebäude des Handwerksbetriebs am Anger Nr. 1. Diese zusammenhängenden Gebäude mit Bauflucht an der Westseite stellen eine gewisse Besonderheit mit Wiedererkennungswert dar. Auch die kleinere Gebäudegruppe nördlich der Kirche sowie die grenzständig westlich an der Raiffeisenstraße stehenden Gebäude sind markant.

Verschiedene Raumkanten tragen ebenfalls zum typischen Ortsbild bei.

In Verbindung mit der baulichen Struktur spielen auch die Freiräume zwischen

den Gebäuden eine wichtige Rolle für das Ortsbild. Dies sind insbesondere die Grünfläche beim Maibaum, die freie Fläche im Bereich der „Hungerkapelle“ sowie die Obstwiese südlich des neuen Friedhofs.

Wesentlich prägt auch der dorftypische Baumbestand.

Prägend für das Ortsbild sind einzelne, markante Bäume, aber auch eine auffällige Durchgrünung des gesamten Ortes. Am östlichen Ortsrand befindet sich eine durchgehende Gehölzstruktur, die einen markanten räumlichen Abschluss des Ortes bildet und gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft darstellt. Diese markante Struktur dient auch der Orientierung und ist Teil des Landschaftsbilds.

Ausgehend von dieser Struktur führen einzelne lineare Gehölzgruppen von Ost nach West bis in den Ort hinein und gliedern die bisher unbebauten Flächen räumlich.

In Attaching sind vielfach prägnante Baumtore zu finden, z.B. zur Markierung der Einfahrt in die Hofstelle an der Dorfstr. Nr. 14 und 16.

Zudem sind einzelne „ortsbildprägende Elemente“ zu finden (Brunnen auf der Grünfläche beim Maibaum, „Hungerkapelle“, Kriegerdenkmal sowie mehrere Marterl). Diese sind identitätsstiftend und dienen einer guten Orientierung.



Abb. links: markante Gebäudegruppen im Ortskern (rot umrandet)

Städtebauliche Struktur und Gebäudestellung

Anhand eines Vergleichs der Flurkarten von der Ortsmitte von Attaching mit dem nahegelegenen Wohngebiet Lerchenfeld lässt sich die städtebauliche Struktur gut beschreiben. Die dörfliche Struktur ist von folgenden, typischen Eigenschaften geprägt:

- unregelmäßige organische Anordnung der Gebäude, Wechsel der Ausrichtung und Körnigkeit
- vergleichsweise große Kubaturen mit kompakter Anordnung, größere Freiräume zwischen den Gebäudegruppen
- teilweise Grenzständigkeit der Gebäude bzw. verminderte Abstandsflächen
- Hofbildung / Raumbildung
- Ensemblewirkung / Anordnung der Gebäude als Gruppe



Straßenräume

- geschwungene Straßenräume
- Wiesensaum in Nebenstraßen
- platzartige Aufweitung am Maibaum
- Besonderheit einer Gassensituation

**Gebäudetypologie**

- langgestreckte, klare Baukörper
- 2-geschossige Gesamtwirkung, teilweise im Wechsel mit niedrigeren Gebäuden
- Satteldächer mit ähnlicher Dachneigung
- besondere Gebäude: Kirche und ehemaliges Schulhaus mit anderen Merkmalen



Architektursprache / Materialität

- einfache, klare Baukörper mit Satteldach
- Lochfassade
- Verwendung von Putz und Holz an den Fassaden
- Dächer in Braun- und Rottönen
- ruhige Dachlandschaft



Abb. oben: Mautner- Hof
Abb. unten: Historische Karte von
Attaching, ca. 1935

Übergeordnete Grünstrukturen

- Baumreihen als Kulissen
- dörfliche Obstwiese
- freie Wiesenflächen im Siedlungsgefüge



Typische Grün- und Freiraumelemente

- einzelne markante Großbäume
- Baumtore
- Bauerngärten
- dörfliche Gestaltung der Einfriedungen und Beläge

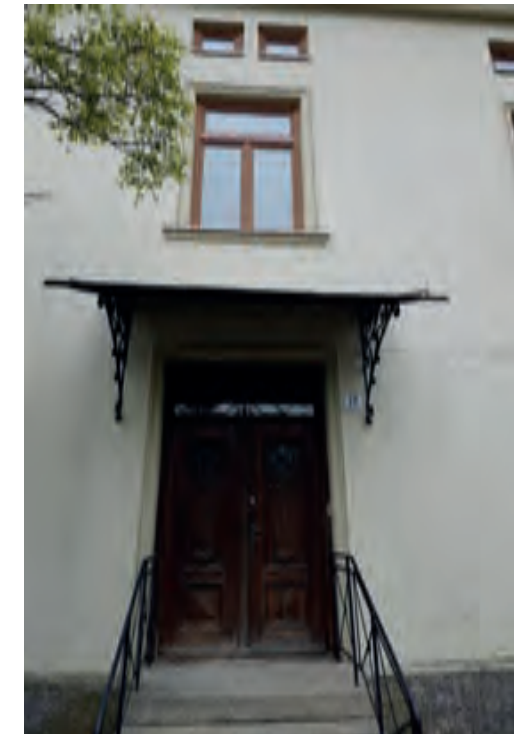


Öffentlicher Freiraum

- Bereich am Maibaum, zentrale Grünfläche mit Maibaum, Baumgruppe und Platzgestaltung mit Brunnen
- Friedhof bei der Kirche und neuer Friedhof gegenüber
- Bushaltestelle mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Unpassender Vorbereich vor ehemaligem Schulhaus

**Ortsbildprägende Elemente mit Wiedererkennungswert**

- Maibaum
- Brunnen
- Marterl
- Hungerkapelle
- besonderer Hauseingang



Städtebauliche Einschätzung Ortsbild (Bauliches)

Schwächen

- Risiko des Verlustes ortsbildprägender Gebäude
- einzelne, unzureichend gestaltete Bereiche und Elemente

Stärken

- dörflicher Ursprung noch ablesbar
- organisch gewachsene städtebauliche Strukturen noch erhalten
- Vielfältigkeit im zentralen Bereich (mehrere unterschiedliche Gebäudegruppen / Ensembles), aber mit harmonischem Gesamtbild
- Wechsel zwischen kompakten Gebäudegruppen und freien, begrünten Flächen
- einzelne, qualitätsvolle historische Gebäude
- mehrere Besonderheiten mit hohem Wiedererkennungswert
- wertvoller Baumbestand



Städtebauliche Einschätzung Grünstruktur / Freiraum

Schwächen

- wenige Nutzungsangebote in öffentlichen Freiräumen (Spielbereiche, Aufenthaltsangebote o.ä.)
- Risiko des Verlustes der prägenden Bäume und typischen Freiflächen
- unzureichende Gestaltung des zentralen Straßenabschnitts, insbesondere im Bereich des Maibaums

Stärken

- attraktive landschaftliche Einbettung
- wertvoller Baumbestand
- Ortsrand nach Osten durch großmaßstäbliche Gehölzstruktur klar gefasst
- innerörtliche Wiesenflächen
- einzelne, hochwertige Elemente wie Bauerngärten, Friedhof, Obstwiese
- freie Wiesenflächen im Siedlungsgefüge



Ortsbild- zeitgemäße Fortentwicklung

Beispiele aus anderen Kommunen

Ein Erhalt des Ortsbilds bedeutet nicht, dass keine Veränderungen stattfinden können. Es geht um eine Weiterentwicklung der bestehenden Typologien und Qualitäten mit zeitgemäßen Mitteln.

Im Idealfall entsteht im Fall von Um- oder Neubau auf den ersten Blick ein harmonisches Gesamtbild, bei welchem sich das Neue ganz selbstverständlich einfügt.

Auf den zweiten Blick wird sichtbar, dass das Gebäude aus neuer Zeit stammt und die Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Die folgenden Beispiele sollen diese Herangehensweise verdeutlichen.



Abb. oben: Wohnen am Klosteranger, Weyarn



Abb. unten: Wohnen am Kramerhof, Anzing



Abb. links oben: Lassehaus, Ambach

Abb. rechts oben: Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Chiemgau



Abb. links und unten: Pfarrhaus St. Margaretha, Ampfing



Abb. oben links: Werkstatthal-
len,Hohenthann
Abb. oben rechts: Werkstatthal-
len,Hohenthann



Abb. mittig: Büro-und Empfangs-
gebäude, Hohenthann



Abb. unten: Umbau der ehemaligen Schlossbrauerei
zu Rathaus und Gastronomie,Pöttmes



Abb. oben: Rückgebäude mit
Hausarzt und Apotheke , Mühl-
dorf am Inn



Abb. mittig: Gut Lindenau (Um-
bau), Kissing



Abb. unten links : Büro im Stadl,
vorher-nachher, Hohenlin-
den-Niederkaging
Abb. unten rechts : Büro im
Stadl, vorher-nachher, Hohenlin-
den-Niederkaging





Innenentwicklung / Siedlungserweiterung

Dorfkern / zentraler Bereich

Die Grundstücke im zentralen Bereich der Ortsmitte sind bereits relativ dicht bebaut. Hier liegen mehrere Gebäudegruppen sowie eine Reihe mit einzelnen, etwas kleineren Gebäuden entlang der Dorfstraße. Dieser Bereich bildet den eigentlichen Dorfkerne. Die Gebäude/-gruppen weisen Besonderheiten auf, die zur Identität beitragen. In diesem Bereich ist eine Nutzungsmischung vorhanden, die zusätzlich gestärkt werden soll. Der Bereich soll entsprechend weiterentwickelt werden. Bauliche Potenziale liegen hier vor allem in der Nachnutzung von Gebäudeleerstand.

Ergänzung Dorfkerne

Im Anschluss an den Dorfkerne liegen mehrere Grundstücke in lockerer Bebauung mit reiner Wohnnutzung. Hier sind innerhalb des Innenbereiches nach § 34 BauGB z.T. noch Erweiterungs- bzw. Neubaufächen vorhanden, die im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung baulich ergänzt werden können.

Erweiterungsflächen

Im Osten befinden sich zwischen dem Dorfkerne und der Baumreihe am Ortsrand noch bisher unbebaute Flächen, die baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Hier ist derzeit kein Baurecht vorhanden. Eine bauliche Ergänzung der Ortschaft ist in dieser zentrumsnahen Lage in gewissem Umfang vertretbar und kann als Erweiterungspotenzial für den Ort gewertet werden. Auf Grund der Einschränkungen durch den Fluglärm sind hier bei einer Neuausweisung jedoch nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Als passende Nutzungen sind hier lokale Handwerksbetriebe (ggf. mit Betriebsleiterwohnungen) oder andere Betriebe denkbar, die die vorhandenen Nutzungen in Attaching sinnvoll ergänzen.

Freiflächen

Von Bebauung freigehalten werden sollen weiterhin die Fläche am Maibaum/südlich der ehem. Gaststätte, die Obstwiese südlich des neuen Friedhofs, das nördliche Umfeld der Hungerkappelle sowie ein freier Grünstreifen im Vorfeld der markanten Baumreihe am östlichen Ortsrand.

Diese Aussagen sind im Rahmenplan überlagernd mit den sonstigen Zielen dargestellt.

Abb. unten: Analyse Dorfkerne: Gebäudegruppen mit Ensemblewirkung (rot), Gebäudereihe entlang der Dorfstraße (blau) und wichtige Freiräume im Ortskern (türkis)



Grenzen und Bindungen

Lärmbelastungen

Attaching ist einer starken Lärmbelastung durch den Flug- und KFZ-Verkehr (Autobahn) ausgesetzt.

Autobahn

Die Ortsmitte von Attaching ist neben dem Fluglärm durch Schallimmissionen von der Autobahn belastet. Eine weit-räumige Abschirmung des Lärms von der Autobahn her (nordwestlich des Ortsrandes) würde den Ort entlasten und sollte als Ziel verfolgt werden.

Fluglärm

Wesentliche Aussagen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Kontext zu den Immissionen sind folgende:

Die bestehenden Fluglärmzonen nach LEP und Regionalplan sind veraltet, eine Aktualisierung wird von Seiten der über-geordneten Behörden derzeit nicht vor-

genommen (weder für zwei noch für drei Startbahnen). Daher bestehen keine Lärmschutzzonen nach FlugLärmG, welches eine einheitliche Berechnung dieser Zonen deutschlandweit festsetzt.

Das Planungsgebiet Ortsmitte Attaching liegt in der Fluglärmschutzzone Ci mit folgenden Bindungen:

„In der Zone C soll die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungs-plänen bzw. die Ausweisung von Wohn-gebieten in Bebauungsplänen zur Ab-rundung vorhandener Wohnbebauung zulässig sein.“

In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.“

Der Bau der 3. Startbahn ist derzeit poli-tisch zurückgestellt. Die Planfeststellung zur 3. Startbahn muss jedoch im Rahmen eines Bauleitplanverfahren in jedem Fall berücksichtigt werden. So sind Wohnen oder andere schutzwürdige Nutzungen

nur auf Flächen möglich, die in im Zusam-menhang bebauten Siedlungsgebieten liegen (§34 BauGB). Bei Neuausweisun-gen sind nur Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete möglich, schutzwürdige Nutzungen sind unzulässig.

Lärmsituation auf den einzelnen Grund-stücken

Die Frage einer Zulässigkeit von Nutzun-gen bzw. notwendiger Schutzmaßnah-men muss bei einzelnen Bauvorhaben im Detail geklärt werden. Hierbei sind die Lärmschutzzone Ci, das Planfeststel-lungsverfahren, die Nähe zur Autobahn, die Einordnung nach §34 bzw. §35 BauGB, ggf. benachbarte Betriebe sowie die ge-plante Nutzung zu berücksichtigen.

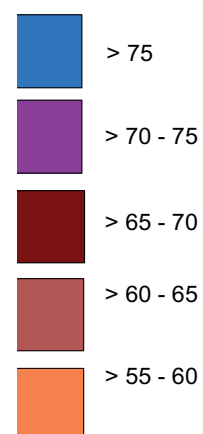
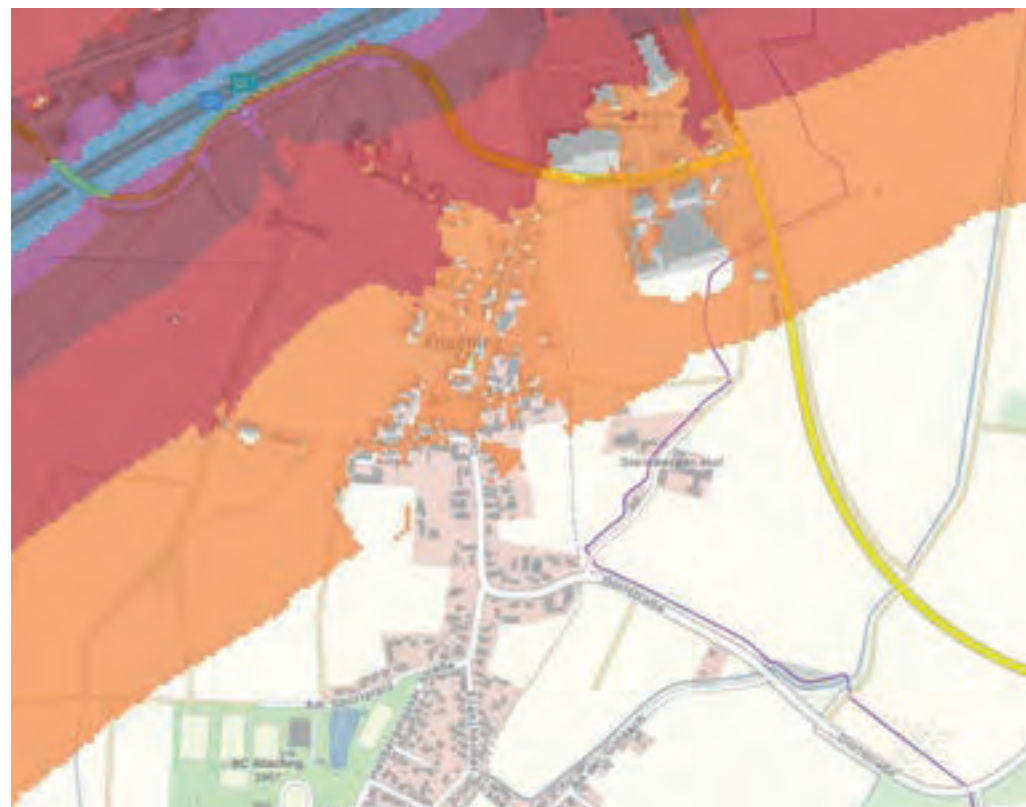


Weitere Bindungen:

Als weitere Bindungen sind zu nen-nen: Die Biotope am östlichen Ortsrand (Baumreihe) sind Teil eines Biotopver-bundes innerhalb des Regionalplans.

Die Kirche sowie die Hungerkapelle ste-hen unter Denkmalschutz. Im Bereich des Friedhofs sind Bodendenkmäler vor-handen.

Abb. rechts: Lärmbelastung durch die Autobahn: Lärm an Hauptverkehrsstraßen Tag - Abend - Nacht (LDEN)



Städtebauliche Einschätzung Lärm

Schwächen

- starke Belastung durch verschiedene Lärmquellen (Flug-lärm und KFZ-Verkehr)
- durch die kleinteilige bauliche Struktur ergibt sich keine ab-schirmende Wirkung
- bezüglich des Lärms bestehen komplexe rechtliche und z. T. un-geklärte Rahmenbedingungen, die eine bauliche Entwicklung im Einzelfall oder für größere Flä-chen erschweren

Stärken

- bestehende Nutzungen ergeben eine Nutzungsvielfalt, die auf-grund der Lärmsituation heute als Neuplanung nicht mehr möglich wäre

Beteiligung der BürgerInnen

Bürgerinformationsveranstaltung

Die erarbeiteten Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung der Ortsmitte Attachings wurden den Bewohnern und Bewohnerinnen am 25. Oktober 2020 vorgestellt. Wichtige Fragestellungen zu einzelnen Themen wurden im gemeinsamen Gespräch näher beleuchtet. Die Einschätzung der Attachinger zur vorgestellten Planung sowie eine Vielzahl an Anregungen und Ideen wurden aufgenommen und in den Rahmenplan eingearbeitet.

Auf Grund der Vorgaben zur Durchführung einer Bewohnerversammlung vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie war die Zeit für einen Gedankenaustausch beschränkt. Um zusätzliche Antworten auf bestimmte Fragestellungen zu bekommen und eine Möglichkeit zu finden, weitere Anregungen und Ideen aufzunehmen, wurden Fragebögen verteilt, die viele Teilnehmer schriftlich beantwortet haben. Der Fragebogen war über die Veranstaltung hinaus noch zwei Wochen zu erhalten und wurde dann von

Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Stadt Freising eingesammelt und ausgewertet.

In der Versammlung wurde auch das Thema einer möglichen Umstrukturierung und Erweiterung des Attachinger Gewerbegebietes vorgestellt. Die Ergebnisse wurden separat ausgewertet.



Abb. oben: Fragebogen



Abb. rechts: Bürgerinformationsveranstaltung am 25.10.2020: Auf Grund der Beschränkungen zur Eindämmung des Coronavirus fand das Gespräch mit den BewohnerInnen in der Turnhalle mit großem Abstand untereinander und zeitlicher Beschränkung statt. Es nahmen ca. 50 Personen teil.

Zentrale Aussagen aus der Versammlung:

- Wunsch einer Wiedereröffnung der Gastwirtschaft als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft, ggf. mit Veranstaltungsräumen (z.B. für Vereine, Familienfeiern, evtl. auch für das Theater / ist im Schulhaus eher nur ein Notbehelf). Am besten eine bayrische Wirtschaft (über Brauerei, ggf. auch als Neubau)
- Wohnangebote für in Attaching lebende Senioren mit Unterstützungsangeboten (z.B. betreutes Wohnen), Verbleiben im gewohnten Umfeld
- Erhalt des dörflichen Charakters, neue Gebäude sollen zeitgemäß sein, sich aber gut einfügen, auch hinsichtlich der Maßstäblichkeit
- Erhalt der Nutzungsmischung in der Ortsmitte
- Die Freifläche am Maibaum heller und freundlicher gestalten als Dorfplatz für Jung und Alt
- Die Dorfgemeinschaft ist sehr wichtig. Hierfür braucht es Treffpunkte. Für die Gemeinschaft ist es wichtig, neue BewohnerInnen in das Dorfleben einbinden zu können. Dies gelingt nach Aussage der TeilnehmerInnen am besten, wenn Wohnungseigentum geschaffen werden kann und die neuen EinwohnerInnen somit langfristige Perspektiven mitbringen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit und Einhaltung der Geschwindigkeit (z.B. Tempo auf dem Boden markieren)

Weitere Hinweise und Ideen aus der Versammlung:

- Verbesserung der Radweganbindung nach Freising, Anlegen eines Radweges parallel zur Baumreihe am östlichen Ortsrand
- Badeweiher
- Schule, Kinderbetreuung (auch um in Kontakt mit anderen Familien zu kommen)
- Erhalt des grünen Charakters des Dorfes, ggf. Ergänzung eines Biotops



Fragebögen als Ergänzung zur Bürgerinformationsveranstaltung

Nutzungen in der Ortsmitte:

Welche Nutzungen in Gebäuden in der Ortsmitte wären aus Ihrer Sicht für die BewohnerInnen von Attaching attraktiv?

Auswertung Nutzungen:

- Gastronomie (64)
 - Angebote für Kinder/Senioren (40)
 - lokale Handwerksbetriebe (27)
 - Wohnen (20)
 - Laden (19)
 - spezielle Nutzungen wie z.B. Manufakturen, Co-Working, Tagung (7)
 - Büros, Dienstleistungen (5)
- (Anzahl der Nennungen in Klammern)

Grünfläche beim Maibaum:

Welche Aufenthaltsangebote auf der Fläche beim Maibaum halten Sie für attraktiv, wenn diese aufgewertet werden soll?

Auswertung Fläche Maibaum:

- Multifunktionsfläche für Veranstaltungen z.B. Feste, Flohmarkt o.ä. (48)
 - schöne Sitzgelegenheiten (47)
 - Angebote für alle Generationen z.B. Brunnen, Wasserspiel (42)
 - Außengastronomie (39)
 - kleinere Elemente, die von Kindern zum Spielen genutzt werden können (37)
- (Anzahl der Nennungen in Klammern)

Dörfliches Ortsbild und Identität in der Ortsmitte:

Wie wichtig ist Ihnen der Erhalt des dörflichen Ortsbildes und der Identität von Attaching als eigener Ortsteil?

Auswertung Ortsbild:

- sehr wichtig – gerade dann, wenn sich viel verändert (61)
 - nicht so wichtig, ich kann mir auch ganz andere Architekturformen und Nutzungen vorstellen (8)
 - die künftige Entwicklung von Attaching ist schwer einzuschätzen (Auswirkungen Flughafen und Großraum München), ich bin unentschieden (5)
- (Anzahl der Nennungen in Klammern)

Künftige Entwicklung allgemein:

Welche Aspekte sind für die künftige Entwicklung von ganz Attaching besonders wichtig (neben der Frage der 3. Startbahn)?

Auswertung künftige Entwicklung:

- Erhalt der Ortsgemeinschaft, gezielte Einbindung neuer BewohnerInnen (49)
 - Steuerung der künftigen Entwicklung durch die Stadt und BewohnerInnen um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken (41)
- (Anzahl der Nennungen in Klammern)

Anregungen (Beispiele für freie Äußerungen)

- statt Gastronomie ein Gemeindehaus mit Küche und großem Versammlungsraum für Vereine und private Feiern
- Hofladen, regionaler Wochenmarkt
- keine großen Wohnblöcke / Wohnheime
- kleine Häuser für junges Wohnen mit Grünflächen
- Einheimischen Modell für ortsansässige Familien
- Einbindung der Vereine und Bewohner bei der Aufwertung der Grünfläche beim Maibaum
- attraktive Neubauten ermöglichen (helle und große Räume, große Fenster) Mischung aus modernen Architekturformen und Erhalt des Altbestandes
- das Dorf sollte für die jüngere Generation attraktiver werden
- Neue Angebote für Kinder und Jugendliche (z.B. Dirt Bike Anlage, Calisthenics)
- Attaching sollte keine Schlafstadt/Stadtteil von Freising werden mit anonymen Wohneinheiten, sondern ein lebendiges Dorf für Jung und Alt sein bzw. bleiben
- Fernwärmeversorgung erweitern, neue Bauvorhaben anbinden



Abb. links: von den BürgerInnen im Zusammenhang mit der Bürgerinformationsveranstaltung ausgefüllte Fragebögen

Planungsinstrumente/ Herangehensweisen

In den vorliegenden Planungen des STEP und Rahmenplans werden die Ziele für die künftige Entwicklung dargestellt. Durch geeignete Herangehensweisen und Planungsinstrumente können diese Ziele vorgebracht und gesichert werden.

Frühzeitige Gespräche mit Eigentümern und Eigentümerinnen und Bauwerbern und Bauwerberinnen

Um positive Veränderungen in bestehenden Siedlungsgebieten zu bewirken, ist es sinnvoll, frühzeitig mit Eigentümern und Eigentümerinnen und Bauwerbern und Bauwerberinnen ins Gespräch zu gehen, die Veränderungen auf ihren Grundstücken planen. So können die privaten und stadtplanerischen Ziele aufeinander abgestimmt werden. In vielen Fällen können so gute Lösungen entwickelt werden. Die vorhandene Dynamik und private Initiative kann auf diese Weise genutzt werden, um positive Entwicklungen im Ort zu bewirken.

Sollten sich Fehlentwicklungen abzeichnen oder zunächst eine nähere Betrachtung der Situation erforderlich sein, kann die Stadt planungsrechtliche Instrumente nutzen, um wichtige Ziele zu sichern. Dies können Zurückstellungen von Baugesuchen oder Veränderungssperren und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans sein.

Vorhabenbezogene Herangehensweise bei Neuausweisungen

Im Fall von möglichen Neuausweisungen wird eine vorhabenbezogene Herangehensweise empfohlen. Um eine gezielte Ansiedlung geeigneter Nutzungen, eine erfolgsversprechende Investitions- und Betriebsform und eine qualitätvolle architektonische Umsetzung zu sichern, können Planungsinstrumente wie ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan oder projektbegleitende städtebauliche Verträ-

ge sinnvoll sein. Auch Bebauungspläne im Regelverfahren können in enger Abstimmung mit Bauwerbern oder Eigentümern im Rahmen der Gesamtziele aufgestellt werden. Eine reine Angebotsplanung, wie im Fall von Bebauungsplänen mit sehr weiten Spielräumen, kann z. B. dazu führen, dass Branchen oder Nutzungskonzepte angesiedelt werden, die vom Standort Attaching profitieren, aber wenig Mehrwert für die Entwicklung der Ortschaft selbst mit sich bringen.

Auch hier ist es sinnvoll, frühzeitig mit allen Beteiligten ins Gespräch zu gehen und ggf. auch lokale Netzwerke und Akteure einzubinden. Auf Grund der großen Nachfrage nach Flächen im Großraum München und in der Nähe des Flughafens sind Verdrängungsprozesse erkennbar, bei welchen z. B. gewünschte Nutzungen oder lokale Betriebe gegenüber finanzstärkeren, global agierenden Investoren im Nachteil sind oder Flächen lediglich aus strategischen Gründen angekauft werden.

Auf die Zielsetzung zugeschnittene Festlegung durch Sondergebiete

Auf Grund der Vorgaben durch den Fluglärm sind bei Neuausweisungen zunächst nur Gewerbe- oder Industriegebiete zulässig. Eine weitere Ausdifferenzierung der Nutzungen kann getroffen werden, indem Sondergebiete mit dem gewünschten Nutzungsspektrum (z. B. kleinteiliges Handwerk) ausgewiesen werden. Auf diese Weise können die Nutzungen ausgewählt werden, die an der jeweiligen Stelle zu einer organischen Weiterentwicklung des Ortes führen.

Bebauungspläne zur Sicherung der Ortsgestalt

Im Innenbereich kann bei einer Steuerung u.U. der Erhalt der Qualitäten des Ortsbildes und die Identität im Vordergrund ste-

hen. In diesem Fall sind einfache Bebauungspläne mit Festsetzung lediglich der gestalterischen Aspekte (z. B. Baukörperstellung und -typologie, Dachform und -deckung, Materialität) denkbar. Auch eine Satzung für größere Bereiche mit entsprechenden Festsetzungen im Sinne einer Gestaltungssatzung kann eine sinnvolle Lösung sein.

Gezielte Zusammenarbeit mit Akteuren, die Bauprojekte umsetzen

Um Projekte im Vorfeld auf einen guten Weg zu bringen, ist es sinnvoll, frühzeitig und gezielt geeignete AkteurInnen einzubeziehen. Auch private InvestorInnen oder Architekturbüros, die in der Region für gute Bauprojekte bekannt sind, können gute Partner sein.

Handlungsspielräume sichern

Im Hinblick auf die geringe Verfügbarkeit von Flächen, die starke Nachfrage sowie die Mechanismen auf dem freien Markt sind Flächen in kommunaler Hand eine wichtige Grundlage, um sich Handlungsspielräume offen zu halten. Flächen sollten möglichst im städtischen Besitz verbleiben oder ggf. im Erbbaurecht vergeben werden.

Lokal handeln

BauträgerInnen oder private EigentümerInnen haben die Möglichkeit, Flächen gezielt an bestimmte InteressentInnen zu verkaufen oder zu vermieten. Auf diese Weise können z. B. Flächen für Handwerk oder Wohnflächen gezielt an bereits ansässige Betriebe oder bestimmte Bewohnergruppen vergeben werden. Hier kann ein kontinuierlicher Austausch zwischen der Stadt mit lokalen AkteurInnen (BauträgerInnen, Private, MaklerInnen, Immobilienabteilungen der Banken) frühzeitig Angebot und Nachfrage auf lokaler Ebene verknüpfen.

Ziele nach außen sichern

Einige Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Ortschaften sind von übergeordneten Entwicklungen und Planungen anderer Stellen abhängig (z. B. Bahnausbau). Hier sollten die kommunalen Ziele so frühzeitig und klar wie möglich nach außen vermittelt und in die Planungsprozesse eingebracht werden.

Weitere Strategien

- aktuelle Dynamik und hohe Nachfrage nutzen, um das richtige Konzept bzw. Investoren zu finden (auszuwählen), Wachstum der Qualität, nicht der Quantität
- Beratung, aufzeigen von guten Beispielen
- Bewusstsein für vorhandene Qualitäten stärken (Ortsbild, Hofstellen, Freiräume)
- Sicherung der Baukultur: Beratung, Fördermittel, geeignete Architekturbüros
- im guten Austausch mit der Bewohnerschaft bleiben, ggf. laufende Arbeitsgruppe, bei der regelmäßig alle wichtigen Informationen ausgetauscht werden



Attaching Nord Konzeptstudie



Einführung und Ziele

Ausgangslage

Im Ortsteil Attaching kommt einer qualitativollen städtebaulichen Entwicklung im Rahmen einer Umstrukturierung besondere Bedeutung zu, da der Ort durch seine Nähe zum Flughafen von dessen Auswirkungen belastet ist. Im Falle einer Realisierung der 3. Start- und Landebahn würden sich die bestehenden Beeinträchtigungen verstärken. Auch wenn die 3. Start- und Landebahn politisch nicht gewollt und nun aktuell auch mindestens bis zum Jahr 2028 zurückgestellt ist, wurde dieser Aspekt im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt. Andererseits stellt der Münchner Flughafen für Freising und die Region einen Magnet in Bezug auf die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungen dar. In den von der Stadt Freising bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet stehen kaum mehr freie Grundstücke zur Verfügung.

Daher ist ein Planungskonzept zur Umstrukturierung erforderlich, um den Ort zu erhalten, zu stärken und gemäß dem Stadtentwicklungsplan der Stadt Freising STEP 2030 eine maßvolle und spezifische Entwicklung zu ermöglichen.

Aufgabenstellung

Zur Reaktivierung und Aufwertung des Gewerbe- und Sondergebietes im Norden Attachings wird derzeit ein Strukturkonzept gemäß dem engeren Planungsumgriff erarbeitet (blau). Weiterhin wird für den Gesamtumgriff (pink) eine Potentialanalyse mit dem Planungsziel einer langfristigen Umstrukturierung des Ortsteils erstellt. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Süden des bestehenden Gewerbegebietes mit Fachmarktzentrum werden in die Untersuchung miteinbezogen.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der

Ortsmitte von Attaching, aber auch nach Lerchenfeld und ins Zentrum von Freising sollen für Fußgänger und Radfahrer attraktive Verbindungen geschaffen werden.

Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Freising (KLAPS) sollen die neu zu strukturierenden Flächen unter den Gesichtspunkten Klimaerhalt und Klimaanpassung gestaltet werden.

Neben den baulichen Anforderungen sollen auch die bestehenden Grünstrukturen in ihrem Bestand erhalten und aufgewertet werden.

Zielsetzung

Ziel und Zweck der Konzeptstudie ist die Erarbeitung eines in Einzelabschnitten realisierbaren Lösungsansatzes zur Entwicklung und Stärkung des nördlichen Ortsteils Attaching. Die Untersuchung wird als Grundlage für ein Änderungsverfahren des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Attaching Nord“ herangezogen.

Mit der Planung soll sowohl eine Grundlage zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, als auch für ortsansässige Handwerksbetriebe sowie Existenzgründer die Möglichkeit für einen Betriebsaufbau oder eine Betriebsenerweiterung geschaffen werden.

Für die zukünftige Entwicklung des Ortes ist es zudem erforderlich, junge Leute und Familien am Ort zu halten. Deshalb wird durch die Planung angestrebt, Wohnen und Arbeiten miteinander durch wohnverträgliches Gewerbe und Handwerk in einem Mischgebiet zu verknüpfen bzw. neue Wohnformen zu realisieren.

Langfristig eröffnet die angedachte Umstrukturierung und Erweiterung eine stärkere Vernetzung der unterschiedlichen Funktionen und bietet so einen Mehrwert für den gesamten Ort.

*Abb. gegenüberliegende Seite:
Ortsteil Attaching mit Planungsumgriff Strukturkonzept und Gesamtumgriff Potentialanalyse, ohne Maßstab*



Abb. rechts: Analysekarte „Freiraum“, ohne Maßstab



Abb. rechts: Konzeptkarte „städtebauliche Struktur“, ohne Maßstab

Konzeptkarte und Ziele

Grünstrukturen

Strukturierendes Element ist die funktionale Aufwertung des nord-süd verlaufenden Grünzugs, der mit einem prägenden Baumbestand den östlichen Rand des Ortes säumt und sich im nördlichen Teil in einer „Grünpassage“ zwischen bestehendem und neuem Gewerbegebiet fortsetzt. Der ehemalige Bachlauf wird als wichtiges und strukturgebendes Landschaftselement reaktiviert und der Grünzug mit neuen Wegeverbindungen und Aufenthaltsmöglichkeiten zu einem attraktiven Freibereich umgestaltet.

Die neuen Wege im Grünzug sind dabei eine direkte Fortsetzung der nord-süd verlaufenden Dorfstraße (im nördlichen Teil Raiffeisenstraße genannt). So stellt der Grünzug auch eine attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dar, die Attaching mit dem Ortsteil Lerchenfeld und dem Zentrum Freisings verknüpft.

Umstrukturierung und Erweiterung Gewerbegebiet

Durch die Planung wird das Gewerbe in ein östliches und westliches Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten gegliedert. Zudem wird der Grünzug zum verbindenden Element, nicht nur zwischen dem eher klassischen Gewerbeareal auf der Ostseite und den kleinteiligeren Flächen für das lokale Handwerk, Dienstleistungen und Büros auf der Westseite, sondern auch zwischen dem bestehenden Ort Attaching und dem Gewerbegebiet. Zum Grünzug wird eine klare Raumkante mit höheren Gebäudeteilen formuliert. Hier sollen auf beiden Seiten (des Grünzugs) hochwertige Funktionen situiert und in der Erdgeschosszone nutzungsintensive Bereiche (Eingangslobbies, Büros, Cafés, Kantinen) angesiedelt

werden, die durch die Orientierung zu den angrenzenden Freiräumen eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Ziel ist, neben der Ansiedlung hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auch die Ermöglichung von Betriebsgründungen und -erweiterungen für das ortsansässige Handwerk sowie für Existenzgründer; dies alles soll auch als Coworking- oder Baugruppenmodell umgesetzt werden können. Dabei ist bauplanungsrechtlich sicherzustellen, dass keine innenstadtrelevanten Einrichtungen zulässig sind, um die Entwicklung der Innenstadt Freisings nicht zu schwächen.

Mischgebiet - Neues Wohnen

Im süd-westlich anschließenden Mischgebiet sollen neben wohnverträglichen Gewerbeeinheiten auch neue Wohnformen realisiert werden, um zum einen den lokalen Bewohnern weitere Wohnformen zu bieten (z.B. betreutes Wohnen, etc.), aber auch, um bezahlbaren Wohnraum mit einem ausdifferenzierten Wohnungsangebot für junge Familien, Senioren, Singles etc. aus dem gesamten Stadtgebiet zu schaffen.

Die Neubebauung fügt sich dabei in die vorhandenen Erschließungs- und Baustrukturen ein, auf die prägenden Grünstrukturen wird sensibel reagiert. Ein neuer Nahversorger soll als Gelenk zwischen Altort, Mischgebiet und Gewerbeareal fungieren.

Langfristig eröffnet die angedachte Umstrukturierung und Erweiterung eine stärkere Vernetzung der unterschiedlichen Funktionen und einen Mehrwert für den gesamten Ort.

Funktionen

- klassisches Gewerbe
- hochwertiges Gewerbe (Büro, etc.)
- kleinteiligeres Gewerbe (Handwerk, etc.)
- Mischgebiet (wohnverträgliches Gewerbe) Wohnen und Arbeiten in engem räumlichen Zusammenhang
- Abgrenzung Mischgebiet FNP (Rahmenplanung Ortsmitte)



Abb. oben: Konzeptanalyse „Lärmimmissionen Fluglärm“, ohne Maßstab

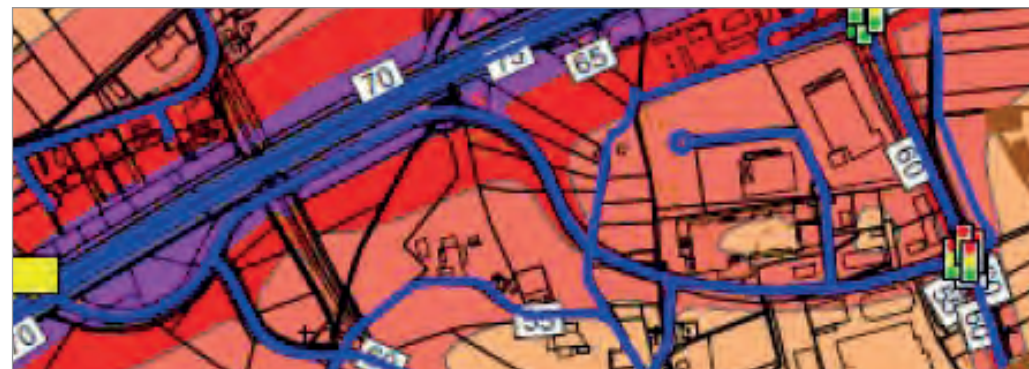


Abb. mittig und unten: „Lärmimmissionen Verkehr“ (oben Tag / unten Nacht), ohne Maßstab

Einflussfaktoren

Lärmimmissionen

Das Untersuchungsgebiet (erweiterter Untersuchungsumgriff) ist von unterschiedlichen Lärmimmissionen beeinträchtigt, von Süden wirkt der Fluglärm und von Norden der Verkehrslärm der Autobahn A92 München – Deggendorf auf das Planungsgebiet ein. Des Weiteren ist bei baulichen Entwicklungen (v.a. im Mischgebiet) der Gewerbelärm des bestehenden und ggfls. erweiterten Gewerbegebiets zu berücksichtigen.

Fluglärm

Gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG, 2007) müssen für die einzelnen Flughäfen neue Lärmschutzzonen festgelegt werden. Für den Flughafen München ist dies noch nicht erfolgt, daher gelten weiterhin die Festsetzungen nach dem alten LEP aus dem Jahr 2006, die aus dem Regionalplan wiederum in den FNP aufgenommen wurden. Es gilt eine Übergangsregelung zu den Lärmschutzbereichen, die zunächst bis 01.09.2018 befristet war, für die Flughäfen München und Salzburg wurde die Frist nochmals bis 01.09.2023 verlängert (gem: LEP Lesefassung vom 01.01.2020).

Auch wenn die Politik die Umsetzung der 3. Start- und Landebahn derzeit nicht weiterverfolgt, muss außerdem der seit Februar 2014 gültige Planfeststellungsbeschluss als übergeordnete Fachplanung für die Bauleitplanung bindend berücksichtigt werden.

Verkehrslärm

Für die A92 München – Deggendorf läuft derzeit die Planung zu einem 6-spurigen Ausbau. Das Planfeststellungsverfahren findet voraussichtlich im Zeitraum 2020 - 2022 statt. Nach derzeitigem

Stand (Präsentation zur grundhaften Erneuerung der A92 – AD Flughafen MÜ – AS Freising Ost, 24.10.2019) entstehen für das vorhandene Gewerbegebiet, dessen eventuelle Erweiterung, das geplante Mischgebiet und den Außenbereich keine Überschreitungen der Lärmvorsorgebereiche. Prinzipiell ist für das Planungsgebiet ein verbesserter Lärmschutz durch die Schließung der in Abschnitten bestehenden Schallschutzwand möglich. Dadurch könnte sich für den angrenzenden Bereich eine nachhaltige Verbesserung der aktuellen Lärmsituation einstellen. Des Weiteren ist ein verbesserter Lärmschutz auch durch entsprechende Grundrissgestaltung und baulichen Schallschutz möglich.

Gewerbelärm

Anlagengeräusche werden anhand der TA-Lärm beurteilt. Von Nord-Osten wirken die Gewerbegebietsimmissionen des bestehenden und zukünftig evtl. erweiterten Gewerbegebiets auf das Mischgebiet ein.

Gemäß des Kurzgutachtens von Steger+Partner (07.07.2020, S.11) ist ein Geräuschkonflikt dieser Gewerbeflächen mit einer heranrückenden Wohnnutzung aufgrund des Abstandes der vorhandenen Gewerbeflächen zu den geplanten Mischgebietsflächen nicht zu befürchten. Dort wo zukünftig neues Gewerbe an Mischgebietsgrenzen heranrückt, muss eine schalltechnische Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen mithilfe einer sogenannten Geräuschkontingentierung hergestellt werden.

Funktionen

- klassisches Gewerbe
- hochwertiges Gewerbe (Büro, etc.)
- kleinteiligeres Gewerbe (Handwerk, etc.)
- Mischgebiet (Hoftypologie: Wohnen + Arbeiten)
- Mischgebiet (Geschosswohnungen + RH + DH)
- Mischgebiet (wohnverträgliches Gewerbe mit Betriebsleiterwohnungen)

Abb. recht und Mitte: Nutzungen, ohne Maßstab



Gebäudehöhe und Raumkanten

- Gebäudehöhe I - II geschossig
- Gebäudehöhe II - III geschossig
- Gebäudehöhe III - IV geschossig
- Raumkante

Abb. rechts: Gebäudehöhen und Raumkanten, ohne Maßstab



Nutzungen und Gebäudetypologie

Gewerbegebiet

Insbesondere im bestehenden Gewerbegebiet kann eine Umstrukturierung nur unter Berücksichtigung bestehender Grundstücksgrenzen und Gebäudestrukturen erfolgen, sodass ein schrittweiser Umbau möglich ist. Aber auch bei den sonstigen Flächen, die derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden, sieht das Konzept nutzungsgerechte Baufelder vor, die sich an den bestehenden Grün- und Gebäudestrukturen orientieren. Insgesamt werden entlang des Grünzugs aber auch zu Plätzen und übergeordneten Straßen klare Raumkanten formuliert. Bei der Höhenentwicklung der Baukörper am Grünzug muss immer die Sichtachse zum Dom berücksichtigt werden.

Im klassischen Gewerbegebiet wird als Typologie eine Angerstruktur mit einfachen Baukörpern und klar definierten Räumen vorgeschlagen. Durch die Vorgabe von Bauräumen wird die gewünschte Raumbildung zum öffentlichen Raum sichergestellt, trotzdem ist ein Spektrum an bedarfsgerechten Typologien denkbar. Am Anger befinden sich die Eingänge sowie die Besucherparkplätze, die Betriebe erhalten damit eine klare Adresse. Im eher kleinteilig strukturierten Gewerbegebiet auf der Westseite ist eine Hofstruktur mit flexiblen Baukörpern vorgesehen, in denen sich sowohl Bürogebäude als auch Werkhallen integrieren lassen. Die Haupteingänge und somit die Adresse der Betriebe liegt an der Zufahrtsstraße, interne Zugänge und Anlieferungen orientieren sich zum Hof. Der Hof kann als Werkhof und für oberirdische Stellplätze genutzt werden.

Mischgebiet

Das Mischgebiet gliedert sich in drei Bereiche. Nördlich der Mauthstraße wird

eine Hoftypologie vorgeschlagen, die sich an den prägenden landwirtschaftlichen Hofstellen orientiert und gleichzeitig eine gewisse Abschirmung nach Norden (Raiffeisenstraße und Gewerbegebiet) ermöglicht. Hier ist eine Mischnutzung aus Arbeiten und Wohnen in engem räumlichen Zusammenhang denkbar, kleingewerbliche Einheiten und Büroräume (nicht störende Betriebe) sind in die Gebäudestruktur ebenso integrierbar wie unterschiedliche Wohnungsgrößen. Es wird angestrebt, die prägenden Baumstrukturen entlang der Dorfstraße zu erhalten.

Wohnnutzung

Entlang der Dorfstraße kann aufgrund der Lärmemissionen des Flughafens und der Lärmschutzbereiche eine Wohnnutzung zur Abrundung und Schließung von Baulücken erfolgen. Daher werden in diesem Bereich wohnverträgliche Gewerbeeinheiten vorgeschlagen, ggfls. können Betriebsleiterwohnungen integriert werden. Die Wohnungen und die Eingangsbereiche sollten im nördlichen Bereich des Grundstücks am gemeinsamen Anger zum nördlich anschließenden Wohngebiet liegen.

Im Bereich südlich der Mauthstraße könnte evtl. ein Gebiet mit Schwerpunkt Wohnen entstehen. Das Konzept sieht hier kleinere Gebäudegruppen mit einer Mischung aus Geschosswohnungen, Doppel- und Reihenhauseinheiten vor.

Nahversorger

Ein neuer Nahversorger - als Ergänzung, nicht als Konkurrenz zum lokalen Dorfladen - kann mit einem Standort südlich der Raiffeisenstraße eine neue Adresse für den Ort bilden, die durch den höheren Gebäudeteil am Bach räumlich betont wird.

Verkehrliche Erschließung

- Straßen Bestand
- Raiffeisenstraße Neugestaltung
- Haupteerschließung
- untergeordnete Straße
- Gewerbestraße
- Fuß- und Radweg

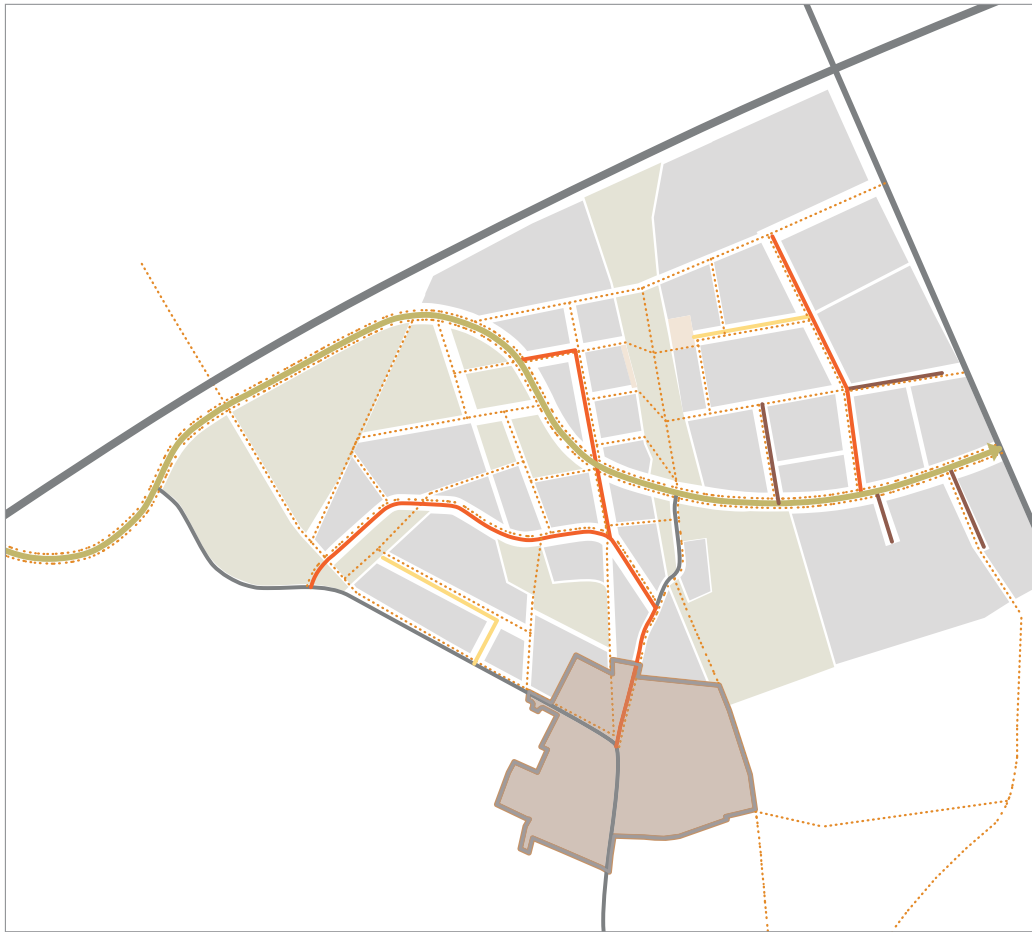


Abb. rechts: Erschließung, ohne Maßstab



Abb. rechts: Straßenquerschnitte, ohne Maßstab

Verkehrliche Erschließung

Allgemein

Insgesamt wird mit einem klar hierarchischen Straßensystem mit gut ausgebautem Fuß- und Radwegenetz gearbeitet, das über die gezielte Lenkung und (in Teilbereichen) Reduzierung von motorisiertem Verkehr ein hohes Maß an Nutzungsqualität und -sicherheit für den fußläufigen und nichtmotorisierten Langsamverkehr ermöglicht.

Gewerbegebiet

Die beiden Teilbereiche des dargestellten Gewerbegebietes beidseitig des Grünzugs (Bestand im Osten, Neuplanung im Westen) werden durch unabhängige Zufahrten erschlossen, die für den motorisierten Verkehr eine Querung des zentralen Grünzugs ausschließen, für Rad- und Fußverkehr aber verbunden und vernetzt wird.

Im Rahmen der Konzeptstudie wurde die Möglichkeit einer Entlastung der Raiffeisenstraße/ Südring durch die direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die St2084 im Nordosten und die daraus resultierende geringere Anzahl an direkten Grundstückszufahrten untersucht. Diese Lösung konnte jedoch nicht weiterverfolgt werden, da es sich bei der Zufahrt um eine Privatstraße handelt.

Mischgebiet

Die bestehende Mauthstraße dient mit einer Fahrbahnverbreiterung als Rückrat und Erschließungsstraße für das Mischgebiet. Über sie kann die Anbindung der Wohn- und Arbeitshöfe auf der Nordseite sowie der Wohngebäude auf der Südseite erfolgen.

Eine Anbindung des südlichen Teils ist auch über eine Zufahrt von der Dorfstraße möglich.

Im Bereich der wohnverträglichen Gewerbeeinheiten entlang der Dorfstraße wird ganz bewusst nur eine Zufahrtsstraße und Zusammenlegung der Grundstückszufahrten vorgeschlagen, so dass der Eingriff in den wertvollen Alleebaumbestand so gering wie möglich ausfällt.

Straßenprofile

Anhand des Konzepts wurden Straßenquerschnitte entwickelt, die der Straßenhierarchie entsprechen. Angelehnt an das Leitbaumkonzept (siehe S. 66) soll auf diese Weise die Orientierung innerhalb des Gewerbegebietes gefördert und ein flüssiges Verkehrsgeschehen ermöglicht werden. Besondere Ziele in diesem Planungsbereich sind die Förderung des Langsamverkehrs mit Hilfe gesicherter Fahrradwege, ausreichender Platzbedarf für alle Verkehrsteilnehmer und übersichtliche Kreuzungsbereiche.

Im Zusammenhang mit der Thematik Oberflächenentwässerung spielt die Planung der Straßenräume ebenfalls eine wichtige Rolle. Zum einen fungiert die Ausbildung des Straßenprofils als Leitmechanismus zur Abführung des Oberflächenwassers, zum anderen werden grüne Baumrigolen entlang der Fahrbahn als Versickerungselemente benötigt. Auf diese Weise kann das Wasser bei hohen Regenereignissen schnell abgeleitet werden und direkt für Pflanzen verfügbar gemacht werden. Die Grünstruktur innerhalb des Straßenraums verdunstet das Wasser an Ort und Stelle und verhindert Hitzeinseln bei hohen Temperaturen.



Abb. oben: Gesamtkonzept, ohne Maßstab

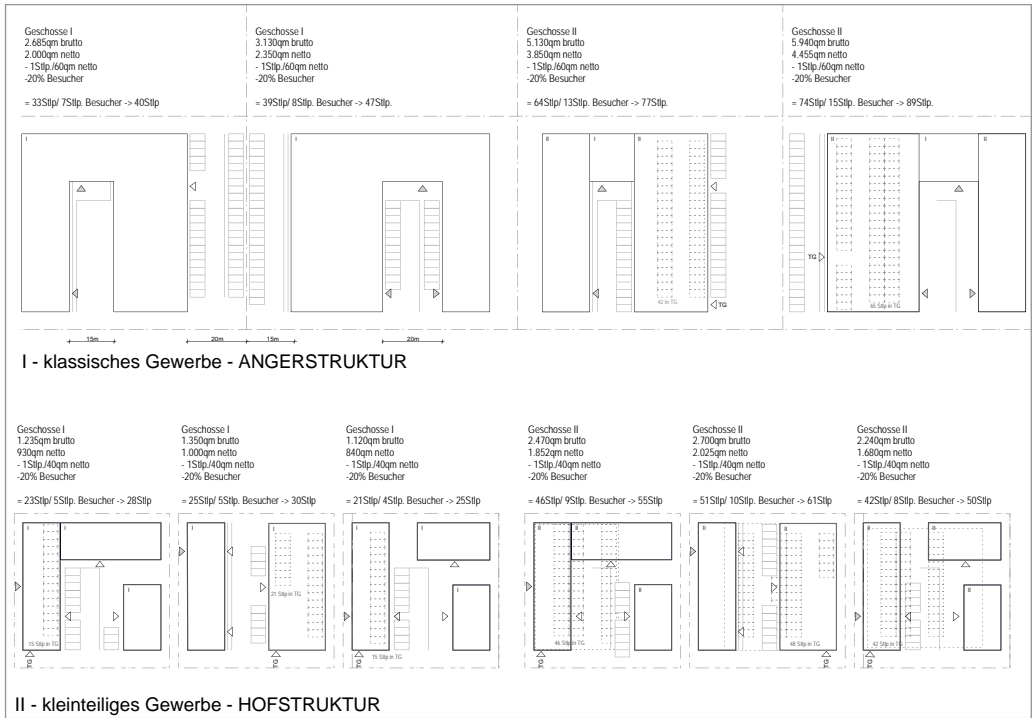


Abb. rechts: Parkraumkonzept, ohne Maßstab

Adressbildung und ruhender Verkehr

Angerstruktur für klassisches Gewerbe

Für die Erschließung der klassischen Gewerbebereiche wird durch die Schaffung von Höfen eine Angerstruktur vorgeschlagen, an welcher auch die Kundeneingänge zu den Gebäuden liegen. Der Anger definiert somit die klare Adresse der Liegenschaft. Dort befindet sich auch eine begrenzte Anzahl an Besucher- und Kundenparkplätzen. Die Stellplätze für Mitarbeiter, der Anlieferungsbereich sowie eine ggfs. erforderliche TG-Abfahrt werden im seitlichen Bereich der Gebäude ohne unmittelbaren Sichtbezug vom Straßenraum angeordnet, so dass der öffentliche Raum möglichst wenig von den parkenden Autos geprägt wird.

Bei benachbarten Grundstücken sollten die Stellplatzbereiche sowie deren Erschließungen zusammengelegt werden, so dass die Anzahl der Zufahrten insgesamt reduziert werden kann. Auch die Integration eines mehrgeschossigen Parkhauses mit Stellplätzen für mehrere Grundstücke ist gut vorstellbar und kann ggfs. eine Tiefgarage ersetzen.

Hofstruktur für kleinteiliges Gewerbe

Die Haupteingänge und somit die Adressen der Betriebe liegen an der Haupt-Zufahrtsstraße, interne Zugänge und Anlieferungen orientieren sich zum Hof. Der Hof kann als Werkhof und für oberirdische Stellplätze genutzt werden. Tiefgaragenabfahrten sollen an den Nebenstraßen oder im Hof angeordnet werden.

Baukörper am Grünzug

Bei der Positionierung der Eingänge sollte zum einen die Orientierung zum Grünzug und Bachlauf für die von dort ankommenden Fußgänger und Radfahrer berück-

sichtigt werden, zum anderen ergibt sich eine wichtige Orientierung zum Straßenraum für die von dort zufahrenden PKW-Fahrer. Zum Grünzug orientierte Platzflächen schaffen qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche.

Mischgebiet

Das Mischgebiet gliedert sich in drei Bereiche mit unterschiedlichen Typologien und Erschließungsideen. In den Wohn-/Arbeitshöfen nördlich der Mauthstraße wird in oberirdischen Carports auf den Grundstücken geparkt. Für die wohnverträglichen Gewerbeeinheiten nördlich der Dorfstraße wurde wiederum eine offene Hofstruktur entwickelt. Die Stellplätze befinden sich im Hof oder in rückwärtigen Gebäudeteilen des Erdgeschosses.

Das dazwischenliegende Wohngebiet kann weitestgehend autofrei gestaltet werden. Die Zufahrt ist sowohl über die Mauthstraße als auch über die südlich gelegene Dorfstraße möglich.

Die wohnungszugeordneten Stellplätze befinden sich jeweils in Randlage des Wohngebiets in einem Parkdeck, einer Parkscheune und entlang dem Anger zwischen Wohngebiet und wohnverträglichem Gewerbegebiet.



Abb. rechts: Grünstrukturen, ohne Maßstab

Leitbaumkonzept

- Raiffeisenstraße
- Haupteerschließung
- untergeordnete Erschließung, Gewerbestraße
- Platzräume
- Fuß- und Radweg
- Grünzug



Abb. rechts: Leitbaumkonzept, ohne Maßstab

Freiraum

Grünzug

Der Grünzug - eine sogenannte „Grünpassage“ – stellt die nördliche Erweiterung des östlichen Siedlungsrandes dar. Ein markanter Baumbestand bildet im Osten Attachings eine grüne Raumkante. Somit fügen sich Bestand und Planung als zentrales Freiraumelement zusammen und bilden eine grüne Adresse für den Ort.

Die Aufwertung und Ausbildung des verbindenden Grünraums, als qualitätsvollen öffentlichen Raum mit attraktiven Rad- und Fußwegeverbindungen in die Umgebung (Aspekt Naherholung), soll neue Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner Attachings schaffen. Um die historische und ortstypische Landschaft zu stärken, wird eine Reaktivierung des ehemaligen Bachlaufs angestrebt. Als strukturierendes Element erweitert das Gewässer die Vielfalt des Grünraums und bildet eine Verbindung zwischen dem Ortskern und der Landschaft nördlich der Autobahn.

Insgesamt wird die Aufenthaltsqualität des Grünzuges mit teils klassischen Parkfunktionen eines Landschaftsparks gefördert. Gleichzeitig wird ein vielfältiges Erschließungs- und Verkehrsnetz für den Langsamverkehr integriert, um die Anschlüsse an die Umgebung zu bündeln. Dieser Impuls ist ausschlaggebend, um die Wegeverbindungen nach Freising, nach Osten zum Stoibermühlsee und nach Süden entlang am östlichen Ortsrand zu überprüfen und gegebenenfalls auszubauen.

Leitbaumkonzept

Der Vorschlag eines Leitbaumkonzeptes unterstreicht das hierarchische Straßensystem und verbessert die Orientierung innerhalb der neuen Gebietsentwicklung. Grundsätzliches Ziel der Freiraumplanung, auch im Bereich der gewerblichen Außenflächen, ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Gestaltung. Der Umgang mit klimatischen Veränderungen ist bereits in den Grundzügen des Freiraumkonzeptes sowie in einem Konzept zur Nutzung erneuerbarer Energien (siehe S. 69) mitgedacht und muss in den nachfolgenden Planungsschritten weiterverfolgt und vertieft werden.

Maßnahmen zur Klimaanpassung und Entwässerungskonzept



Abb. rechts: Klimaanpassung und Entwässerung, ohne Maßstab

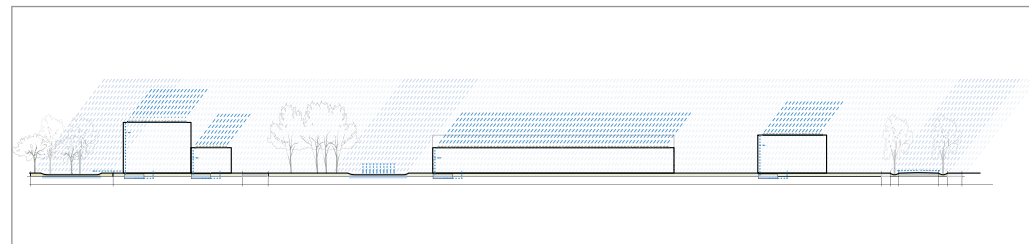


Abb. rechts: Schnitt Photovoltaik, ohne Maßstab

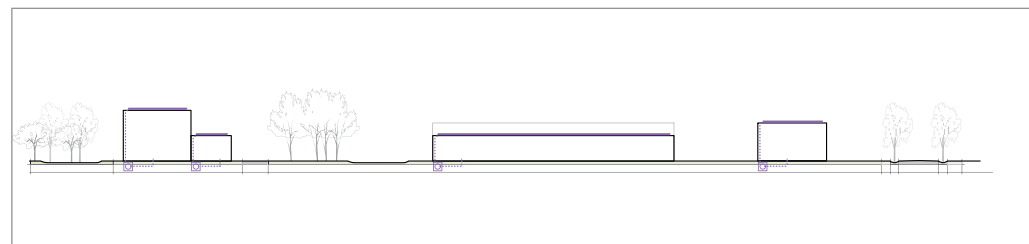


Abb. rechts: Schnitt Dachbegrünung, ohne Maßstab

Klimaanpassung

Entwässerung

Regenwassermanagement und der Umgang mit der Ressource Wasser spielen in der Planung eine immer wichtigere Rolle und sollten bereits von Beginn an mitgedacht werden. Der Untersuchungsraum befindet sich im nördlichen Bereich der Münchner Schotterebene mit hochanstehendem Grundwasserspiegel. Dies hat zur Folge, dass eine Versickerung über Rigolen oft nicht möglich ist. Aufgrund dessen kommt der grünen Infrastruktur eine weitere wichtige Aufgabe zu. Ein vielfältiges System aus Versickerungsmulden innerhalb der Grünstrukturen ermöglicht es, extreme Regenereignisse zu fassen und das abgeregnete Wasser vor Ort zu verdunsten. Auf diese Weise bleibt ein natürlicher Wasserkreislauf erhalten. Für die Gebäude werden Rückhaltespeicher auf den Dächern vorgeschlagen. Diese können trotz geringer Aufbauhöhe in der Fläche viel Wasser speichern und über Gründächer das Wasser verdunsten. In den Außenbereichen der Gewerbeeinheiten, die das Wasser nicht oberflächlich versickern können, bietet sich die Möglichkeit an, das Wasser in Zisternen zu sammeln und für Pflanzen verfügbar zu machen oder die gesammelten Wassermengen sekundär nachzunutzen (z.B. Toiletten-spülung).

Regenerative Energiequellen

Ein Ziel der Stadtentwicklung Freising ist es, 50 % des Strombedarfs bis zum Jahr 2035 aus regenerativen Energiequellen zu gewinnen. Photovoltaik spielt in diesem Bereich eine wichtige Rolle. Flachdächer auf Gewerbeeinheiten bieten optimale Voraussetzungen für diese Art der Energieanlagen und ermöglichen eine sinnvolle Nutzung von Raum und Fläche. Auf diese Weise kann Energie vor Ort produziert und verbraucht werden. Aus öko-

nomischer Sicht können Energiekosten langfristig gesenkt werden.

Zusätzlich sollte in Erwägung gezogen werden, ob ein Blockheizkraftwerk zur nachhaltigen Wärmeversorgung in das Areal integriert werden könnte, möglicherweise in Zusammenhang mit einer Ansiedlung der Stadtgärtnerei südlich der A92 bzw. nördlich des kleinteiligen Gewerbes (Biogas). Diesbezüglich könnte die Stadt Freising ihr Ziel einer klimagerechten Kommune weiter stärken und lokale Akteure (z.B. Waldbesitzer) wirtschaftlich fördern und lokal binden.

Dachbegrünung

Gründächer bieten einen vielfachen Nutzen nicht nur für das ökologische Gefüge, sondern ebenfalls für die Architektur. Extremtemperaturen, Hagel und Witterungseinflüsse strapazieren die Dachabdichtung, eine Begrünung des Dachs schont diese. Werden die Dächer zusätzlich mit einem Niederschlagsspeicher versehen, kann ein beträchtlicher Teil des Regenwassers bereits auf dem Gebäude gespeichert und verdunstet werden. Somit wird eine effiziente Gebäudekühlung gefördert und Feinstaub gefiltert. Außerdem lassen sich PV-Anlagen auf Flachdächern gut mit einer Dachbegrünung kombinieren. Gründächer können zusätzlich für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.



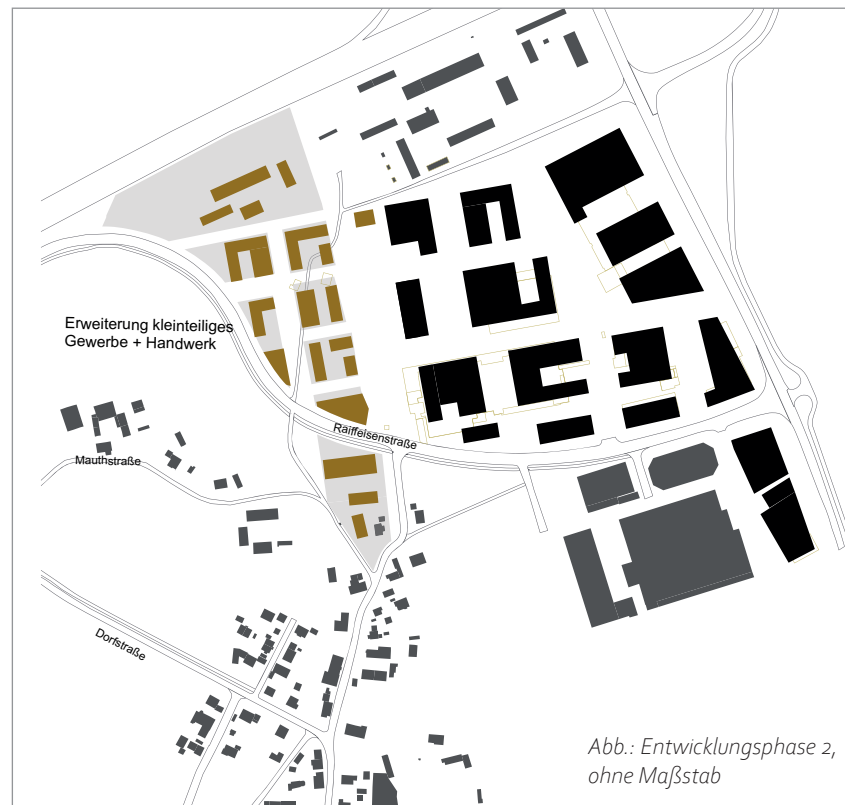
Abb.: Entwurf -
Gesamtkonzept,
ohne Maßstab

Entwicklungsphasen



Phase 1 – Aufwertung des bestehenden Gewerbegebietes

- Schrittweiser Umbau und Aufwertung der einzelnen Gewerbegrundstücke (Sicherung Erschließungsstruktur, Schaffung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen zu den baulichen Raumkanten, Geschossigkeit und Nutzungszuordnung)
- Realisierung und Gestaltung des Grünzugs als strukturierendes Element, Freilegung des Bachlaufs
- Vielfältige Fußgänger- und Radfahrverbindungen



Phase 2 – Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen

- Erweiterung des Gewerbegebiets mit kleinteiligem Gewerbe
- Mögliche Umsiedlung der Stadtgärtnerei
- Nahversorger südlich der Raiffeisenstraße und Wohnen am Bach

Phase 3 - Bedarfsorientierte Erweiterung des Mischgebietes

- Ausbau der bestehenden Mauthstraße für nördlichen Teil des Mischgebiets (Schwerpunkt Wohnen)
- Erhalt der prägenden Baumgruppen
- Erschließung des südlichen Teils über Dorfstraße, reduzierte Anordnung von Zufahrten, um bestehende Baumallee zu schützen und zu erhalten
- Bebauung entlang der Dorfstraße (Schwerpunkt: wohnverträgliches Gewerbe mit Betriebsleiterwohnungen) aufgrund der Fluglärmmzonen
- Landwirtschaftliche Hofstrukturen werden für die Neubebauung nördlich der geschwungenen Mauthstraße von der Typologie aufgegriffen und prägen den nördlichen Ortsrand Attachings



Standortüberlegungen Nahversorger



Abb. oben: "M-Preis Wattens, Eingang"

Ziele

- Gelenk: funktionale Verknüpfung Ort und Gewerbegebiet
- Bildung von Raumkanten insbesondere am Bachlauf
- Aufenthaltsflächen am Wasser
- Fußgänger- und fahrradfahrerfreundliche Erschließung von Dorfstraße
- PKW- Erschließung von Raiffeisenstraße
- keine Konkurrenz zum Kramer (Ortsmitte)

Standort A

- Grundstück: ca. 2.500 m²
- Grundfläche brutto: 1.200 m²
- Erdgeschossfläche netto: 900 m²
- Verkaufsfläche: ca. 700-800 m²
- Obergeschossfläche netto: 150 m² für Büros
- Stellplätze: 40 + 6 (1 Stellplatz je 20qm Verkaufsnutzfläche) + Büros



Abb. oben : Standort A, ohne Maßstab



Abb. unten: "M-Preis Wattens, Parkierung",

Standort B

- Grundstück: ca. 6.800 m²
- Grundfläche brutto: 3.300 m²
- Erdgeschossfläche netto: 2.500 m², davon 1.100 m² netto für Vollsortimenter
- Verkaufsfläche: 800 m²
- Stellplätze: 40 (1 Stellplatz je 20qm Verkaufsnutzfläche)



Abb.unten: Standort B, ohne Maßstab

Beteiligung der BürgerInnen

Bürgerinformationsver-
anstaltung

Die Konzeptstudie wurde am 25.09.2020 im Rahmen einer Bürgerinformationsver-
anstaltung in Attaching vorgestellt. Im
Verlauf der anschließenden Diskussions-
runde und auch anhand der im Ort aus-
gelegten Fragebögen zur Ermittlung der
Bürgerinteressen zeigte sich als Ergebnis,
dass eine Überplanung und Aufwertung
des bestehenden Gewerbegebiets als
positiv eingeschätzt wird.

Eine Erweiterung nach Westen erachtet
ein Teil der Bürger*innen für akzeptabel,
wenn entsprechende Parzellengrößen für
kleinere Unternehmen, Büros, Handwer-
kerhöfe geplant werden und durch ein
Verkehrskonzept sichergestellt werden
kann, dass kein zusätzlicher Durchgangs-
verkehr durch den Ort Attaching ent-
steht. Ein anderer Teil der Bürger*innen
lehnt jegliche Erweiterung des Gewerbe-
gebietes ab.

Eine Entwicklung im Mischgebiet kann
sich der Großteil der Bürgerschaft nur
vorstellen, wenn der Nutzungsschwer-
punkt auf einer gesteuerten, stufen-
weisen Entwicklung neuer Wohn- und
Arbeitsraumangebote mit einem dörf-
lichen Charakter und einer Vernetzung
zum Ort liegt (z.B. im Einheimischenmo-

dell oder mit Integrationsprogrammen
für Neubewohner).

Des Weiteren wurde die Ausbildung einer
Grünpassage mit Aufenthaltsmöglichkei-
ten und einem geführten Fuß- und Rad-
weg als Verbindung zwischen der Orts-
mitte von Attaching und dem Stadtteil
Lerchenfeld als sehr positiv bewertet.

Insgesamt ist eine angemessene Verhält-
nismäßigkeit gegenüber dem Altort ge-
wünscht.

Umfragebogen zur Ortsteilentwicklung in Attaching
Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 25. September 2019

Grünpassage als verbindendes Element
Welche Freiraumnutzungen und Aufenthalts-
möglichkeiten im übergeordneten Grünzug wären aus
Ihrer Sicht für die Bewohner von Attaching attraktiv?

- ☐ Spielplatz
- ☐ Skateanlage
- ☐ Bolzplatz
- ☐ Trimm dich - Pfad
- ☐ Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- ☐ Sonstige:

Nahversorgung als funktionale Verknüpfung
Welche Art der Nahversorgung am Übergang
zwischen Gewerbegebiet und Ort könnte langfristig
eine gute Ergänzung zum Laden in der Ortsmitte
sein?

- ☐ Erhalt des Fachmarktzentrums mit Kaufland, etc.
- ☐ Vollsortimenter (Edeka, Rewe, o.ä.)
- ☐ Discounter (Lidl, Norma, Aldi, o.ä.)
- ☐ Bioladen (Denns, Vollkorn, o.ä.)
- ☐ Sonstige:

**Innovative und lokale Gewerbenutzungen als
Mehrwert**
Welche neuen Nutzungen im Gewerbegebiet würden
Sie als Mehrwert für die zukünftige Entwicklung von
Attaching beurteilen?

- ☐ Dienstleistung + Büros
- ☐ Innovative + zukunftsorientierte Unternehmen
- ☐ (lokale) Handwerksbetriebe
- ☐ Coworking - Arbeitsplätze
- ☐ Hotel
- ☐ Kantine mit Mittagstisch (auch für Bewohner von
Attaching nutzbar)
- ☐ Sonstige:

**Neue Wegeverbindungen zur besseren
Vernetzung**
Wie bewerten Sie die Fuß- und
Radwegeverbindungen ins Gewerbegebiet, nach
Festing und in die Umgebung hinsichtlich
Wegführung, Verkehrssicherheit und Attraktivität und
wo sehen Sie Verbesserungsbedarf?

- ☐ Positiv
- ☐ Neutral
- ☐ Negativ
- ☐ Fehlende und verbesserungswürdige
Verbindungen
- ☐ Sonstige:

Weitere Kommentare und Hinweise (bitte ggf. auf Rückseite fortsetzen)

Abb. oben: Fragebogen



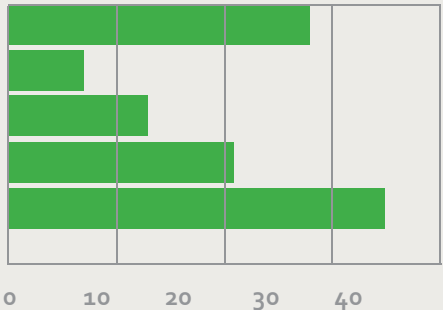
Abb. rechts: Bürger-
informationsveranstaltung

Auswertung der Fragebögen

Grünpassage als verbindendes Element

Frage 1: Welche Freiraumnutzungen und Aufenthaltsmöglichkeiten im übergeordneten Grünzug wären aus Ihrer
Sicht für die Bewohner von Attaching attraktiv?

- Spielplatz
- Skateanlage
- Bolzplatz
- Trimm dich - Pfad
- Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten



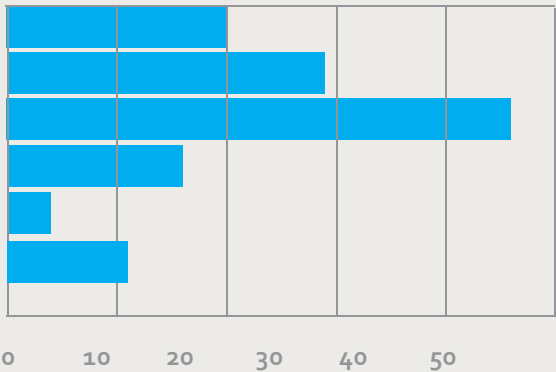
Weitere Anmerkungen (häufigste Nennungen)

- Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkte für Jugendliche als komplementäres Angebot zum Spielplatz am Sportpark
- Blumen- und Streuobstwiesen (Obst für Jedermann)
- Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten überdacht (Corona)
- Grünzug im Norden breiter gestalten und im Süden bis zum Sportplatz ziehen
- Aufenthaltsräume für vorhandenes Wild

Innovative und lokale Gewerbenutzungen als Mehrwert

Frage 2: Welche neuen Nutzungen im Gewerbegebiet würden Sie als Mehrwert für die zukünftige Entwicklung
von Attaching beurteilen?

- Dienstleistungen und Büros
- Innovative und zukunftsorientierte Unternehmen
- (lokale) Handwerksbetriebe
- Coworking Arbeitsplätze
- Hotel
- Kantine mit Mittagstisch (auch für
Bewohner von Attaching nutzbar)



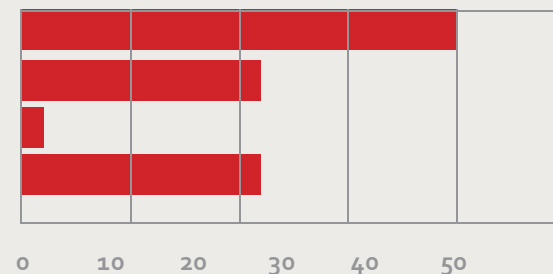
Weitere Anmerkungen (häufigste Nennungen)

- Sportzentrum (Kletterhalle, Squash, Indoor-Fußball)
- Reparatur-Café
- Kleine Parzellen von 500 bis 2.000 Quadratmeter für kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe
- Baumarkt (im ehemaligen Praktiker)
- Privat buchbare Veranstaltungsräume
- Alten- und Pflegewohnungen

Nahversorgung als funktionale Verknüpfung

Frage 3: Welche Art der Nahversorgung am Übergang zwischen Gewerbegebiet und Ort könnte langfristig eine gute Ergänzung zum Laden in der Ortsmitte sein?

- Erhalt des Fachmarktzentrums mit Kaufland etc.
- Vollsortimenter (Edeka, Rewe, o.ä.)
- Discounter (Lidl, Norma, Aldi, o.ä.)
- Bioladen (Denns, VollCorner, o.ä.)



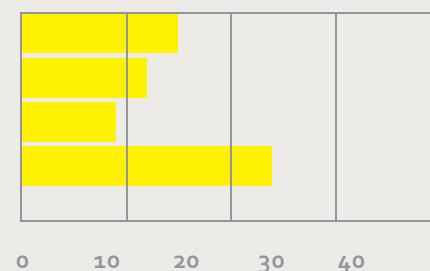
Weitere Anmerkungen (häufigste Nennungen)

- Aufwertung Fachmarktzentrum mit attraktiveren Geschäften
- Keine Konkurrenz zum Kramer !!!
- Alles bereits vorhanden
- 08/15 Nahversorgung fördert Dorfleben nicht
- Ärztezentrum
- Apotheke

Neue Wegeverbindungen zur besseren Vernetzung

Frage 4: Wie bewerten Sie die Fuß- und Radwegeverbindungen ins Gewerbegebiet, nach Freising und in die Umgebung hinsichtlich Wegeführung, Verkehrssicherheit und Attraktivität und wo sehen Sie Verbesserungsbedarf?

- Positiv
- Neutral
- Negativ
- Fehlende/verbesserungswürdige Verbindung(en):.....



Weitere Anmerkungen (häufigste Nennungen)

- Bessere Verbindung nach Freising/Lerchenfeld (kein gemeinsamer Fuß-/ Radweg)
- Anbindung Stoibermühle (Fuß- und Radweg gewünscht) und Flughafen mit Beleuchtung
- Rundweg Attaching fehlt
- Raiffeisenstraße (Fuß- und Radweg zu schmal)
- Mehr Busverbindungen (bei schlechtem Wetter, für Senioren und Schüler) mit Halt im Gewerbegebiet Erdinger Straße (Aldi)
- Radwege im Ort
- Ortseinfahrt von Lerchenfeld kommend übersichtlich gestalten



Abb. links: Katasterplan Attaching, ohne Maßstab

Abbildungsverzeichnis

- Abb. S. 1 Herr Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher, Stadt Freising
- Abb. S. 5: Abb. unten: Konzeptkarte, Bürokooperation a.weisel_architektur+stadtplanung/ michellerundschalk landschaftsarchitektur+urbanismus
- Abb. S. 6/7: Luftbildaufnahme Attaching, Stadt Freising
- Abb. S.19: Abb. oben: Historisches Foto der „Alten Taverne“, aus dem Nachlass der Familie Schedl (zur Verfügung gestellt von Frau Buchberger)
- Abb. S.23: Abb.unten: Anwohnerin
- Abb. S.31: Abb. oben: Historisches Foto „Mautner-Hof“, Fotosammlung Stadtarchiv Freising
Abb. unten Historische Karte, Bayern Atlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Abb. S.38: Abb. unten: „Wohnen am Kramerhof, Anzing“, Gaigl Architekten, Foto: Herbert Sitzberger
- Abb. S.39: Abb.links oben: „Lassehaus, Ambach“, Spandri Wiedemann Architekten (swa studio)
Abb.rechts oben: „Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Chiemgau“, Rößner und Waldmann Architekten
Abb. links u. unten: „Pfarrhaus St. Margaretha, Ampfing“, Deppisch Architekten
- Abb. S.40: Abb. oben links: „Werkstatthallen, Hohenthann“, Gaigl Architekten, Foto:Alescha Birkenholz
Abb.oben rechts: „Werkstatthallen, Hohenthann“, Gaigl Architekten, Foto: Edmund Weber
Abb. mittig: „Büro und Empfangsgebäude, Hohenthann“, Gaigl Architekten, Foto:Alescha Birkenholz
Abb. unten: „Umbau der ehemaligen Schlossbrauerei zu Rathaus und Gastronomie, Pöttmes“, von Angerer Baur Botz Architekten,Foto: Henning Kopeke
- Abb. S.41: Abb.oben: „Rückgebäude mit Hausarzt und Apotheke, Mühldorf am Inn“, Haas+Frisch Architekten
Abb.mittig: „Gut Lindenau, Kissing“ ar l plan Architekten
Abb. unten links: „Büro im Stadl,Hohenlinden-Niederkaging“, Foto: Gaigl Architekten
Abb. unten rechts:„Büro im Stadl, Hohenlinden-Niederkaging“, Gaigl Architekten, Foto: Herbert Sitzberger
- Abb. S.44: Abb. rechts: Lärmbelastung durch die Autobahn, Lärmbelastungskataster Umwelt Atlas, Bayrisches Landesamt für Umwelt
- Abb. S. 46: Abb. oben: Fragebogen, Stadt Freising
Abb. rechts: Bürgerinformationsveranstaltung am 25.10.2020, Stadt Freising
- Abb. S.47: Alle Abbildungen: Anwohnerin
- Abb.S.49: Abb. links: Von den BürgerInnen im Zusammenhang mit der Bürgerinformationsveranstaltung aus gefüllte Fragebogen, Stadt Freising
- Abb. S.52/53: Luftbildaufnahme Attaching, Stadt Freising
- Abb. S. 58: Abb. mittig und unten: „Lärmimmissionen Verkehr“ (oben Tag/ unten Nacht), Steger und Partner GMBH
- Abb. S. 74: Abb. oben: „M-Preis Wattens, Eingang“, D. Perrault, Foto: André Morin, Paris (Detail 3/2004)
Abb. unten: „M-Preis Wattens, Parkierung“, D. Perrault, Foto: André Morin, Paris (Detail 3/2004)
- Abb. S. 76: Abb. oben: Fragebogen, Stadt Freising
Abb. rechts: Bürgerinformationsveranstaltung, Stadt Freising
- Abb. 79: Abb. links: Katasterplan Attaching, Stadt Freising
- Kartengrundlagen: Geobasisdaten; Bayerische Vermessungsverwaltung
- Alle anderen Abbildungen Seiten 1-51: Büro Skorka, Seiten 54- 78 Bürokooperation a.weisel_architektur+stadtplanung/ michellerundschalk landschaftsarchitektur+urbanismus
- Cover: Abbildung Vorderseite links und Rückseite: Büro Skorka, Abbildung Vorderseite rechts: Stadt Freising

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Freising
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising

Projektleitung Ortsteilentwicklung Attaching Mitte:

Florian Rüger, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Andrea Ertl, B.A. Kulturgeographie

Projektleitung Konzeptstudie Attaching Nord:

Nicole Combrink-Fuhrmann, Dipl.-Ing. Architektur und Stadtplanung

Fachliche Bearbeitung Ortsteilentwicklung Attaching Mitte:

Planungsbüro Skorka
Stadt- und Ortsentwicklung
Bichlmairstraße 8
82061 Neuried

Fachliche Bearbeitung Konzeptstudie Attaching Nord:

Astrid Weisel
Architektur und Stadtplanung
Schillerstraße 40c
80336 München

Micheller und Schalk
Landschaftsarchitektur und Urbanismus
Wörthstraße 18a
81667 München

Mitwirkende:

Johann Hölzl, Stadtrat und Ortssprecher Attaching
Monika Riesch, Stadträtin aus Attaching
Bürgerinnen und Bürger von Attaching

Die vorliegende Gestaltungsbroschüre wurde im Rahmen eines integrierten Beteiligungskonzeptes erarbeitet. Die Stadt Freising bedankt sich bei allen Mitwirkenden für ihr Engagement.

Auftraggeber:
Stadt Freising
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising

Fachliche Bearbeitung Ortsteilentwicklung Attaching Mitte:
Planungsbüro Skorka
Stadt- und Ortsentwicklung
Bichlmairstraße 8
82061 Neuried

Fachliche Bearbeitung Konzeptstudie Attaching Nord:
Astrid Weisel
Architektur und Stadtplanung
Schillerstraße 40c
80336 München

Micheller und Schalk
Landschaftsarchitektur und Urbanismus
Wörthstraße 18a
81667 München

Zeitraum:
2019-2020

