

# DREHBUCH

ORTSENTWICKLUNGS-  
KONZEPT

Pulling







## Inhalt

Inhalt .....	3
1. Zielsetzung und Methode .....	5
2. Ausgangslage .....	7
3. Lage, sozioökonomische Rahmenbedingungen und Strukturen .....	19
4. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft- und Entwicklungspotenziale .....	29
5. Städtebauliche Analyse .....	37
6. Partizipation .....	63
7. Bewertung und Leitlinien .....	83
8. Szenarien und Maßnahmen .....	91
9. Sofort- und Impulsmaßnahmen 2018 –19 ....	97



Luftbild Pulling

# 1. Zielsetzung und Methode

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

Die Stadt Freising, Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern, hat LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren, im Februar 2017 beauftragt, für die Stadtteile Acherding und Pulling Ortsteilentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Die wesentliche Zielsetzung des Projektes liegt darin, die im gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplan erarbeiteten Ziele für die beiden Ortsteile - unter Einbeziehung der Bürgerschaft - weiter zu konkretisieren, insbesondere um damit eine Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung bzw. Flächennutzungsplanung zu schaffen.

Somit geht es darum, für Acherding und Pulling grundsätzliche Zielsetzungen der Ortsentwicklung in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum zu erarbeiten.

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

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

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

## Vorgehensweise

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

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

Grundsätzlich besteht aus Sicht von LEUNINGER & MICHLER eine Bereitschaft von Einwohnern bzw. Multiplikatoren, sich auch zukünftig an dem Ortsentwicklungsprozess zu beteiligen. Eine Verstärkung passender Dialogformen bietet sich deshalb an.



Einwohnerzahl: 1.450

Befund:

- Nutzungen: überwiegend Wohnnutzungen, einzelne landwirtschaftliche Betriebe, kleinere Gewerbebetriebe
- Siedlungsstruktur: alte Siedlungsstruktur als Straßendorf mit Winkel und Dreiseithofstellen im Ortszentrum rudimentär erkennbar, überwiegend Einfamilienhausbebauung, Siedlungsbereich durchsetzt mit zahlreichen Landwirtschaftsflächen
- Stadt- bzw. Landmarken: Kirche St. Ulrich, Kieswerk Kronthaler
- Topographie: eben
- Natur / Freiraum: mehr oder weniger gute Durchgrünung, intensiv genutzte, trotzdem strukturreiche Mooslandschaft im Umfeld des Ortes, Erholungsgebiet Pullinger Weiher
- Verkehr: verkehrsgünstige Lage mit nahe gelegendem Autobahnanschluss und S-Bahn-Halt

STEP Freising  
Auszug aus dem Steckbrief Pulling



## 2. Ausgangslage

STEP 2030 - „Heimat erhalten - Wachstum gestalten“

Der gesamte Stadtentwicklungsplan STEP 2030 für das Oberzentrum Freising steht unter dem Leitmotiv „Heimat erhalten – Wachstum gestalten“. Damit wird auch für den Ortsteil Pulling ausgedrückt, dass Identität, Identifikation und Lebensqualität wichtige Bausteine und Zielsetzungen für Pulling darstellen. Die Wachstumselemente in Freising lassen sich in Bezug auf Pulling insbesondere auf die Nachfrage nach Wohnraum übertragen.

Der im STEP/Steckbrief Pulling formulierte Befund lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Nutzungen: überwiegend Wohnnutzungen, einzelne landwirtschaftliche Betriebe und kleinere Gewerbebetriebe
- Siedlungsstruktur: alte Siedlungsstruktur als Straßendorf mit Winkel und drei Hofstellungen im Ortszentrum noch rudimentär erkennbar. Aktuell überwiegend Einzelhausbebauung
- Wichtige „Marke“ stellt die Kirche Sankt Ulrich dar (sowie das Kieswerk Kronthaler)
- Natur/Freiraum: intensiv genutzte, trotzdem strukturreiche Mooslandschaft im Umfeld des Ortes sowie das nachgefragte Erholungsgebiet Pullinger Weiher.

Die wesentlichen Infrastrukturelemente sind der Kindergarten, das Schulhaus mit Turnhalle, das sonderpädagogische Förderschulzentrum, der Sportplatz sowie die Feuerwehr.

Als wesentliche Qualitäten von Pulling sind im STEP identifiziert worden:

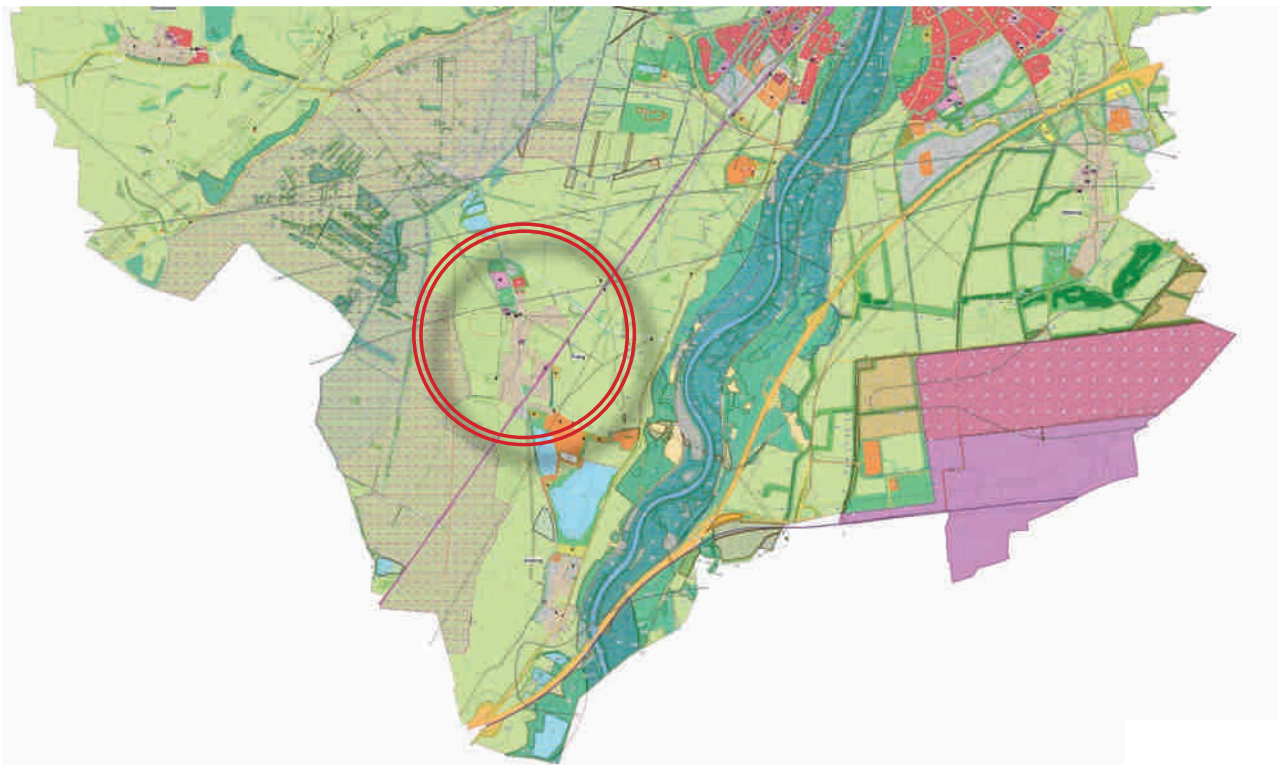
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Reges Vereinsleben
- Erholungsgebiet Pullinger Weiher
- Naherholungspunkt Freisinger Moos.

Als wesentliche Mängel wurden im STEP aufgeführt:

- Starke Fluglärmbelästigung in Verbindung mit den Entwicklungsrestriktionen
- Gestaltungsdefizit bei S-Bahn-Halt
- Mangelhafte Qualität des öffentlichen Raumes (inklusive fehlende Ortsrandbegrünung)
- Nicht vorhandene Einkaufsmöglichkeiten

Wesentliche Potenzial-Faktoren und Zielsetzung aus dem STEP:

- Kaum Nachverdichtungsmöglichkeiten trotz innerörtlicher Flächenreserven
- Keine Potenziale für die Ortserweiterung (aufgrund Entwicklungsrestriktionen durch Fluglärm)
- Sicherung des Wohnstandortes und der dörflichen Nutzungsmischung
- Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe
- Sicherung der historischen Siedlungsstrukturen
- Aufwertung der Ortsmitte Pulling
- Ortsrandeingrünung
- Aufwertung des Bahnhofes inklusive Umfeld.



1 Ausschnitt FNP Pulling und Umgebung  
(maßstabslos)

2 Geltungsbereich der Bebauungspläne rot  
schraffiert (maßstabslos)

# Ausgangslage

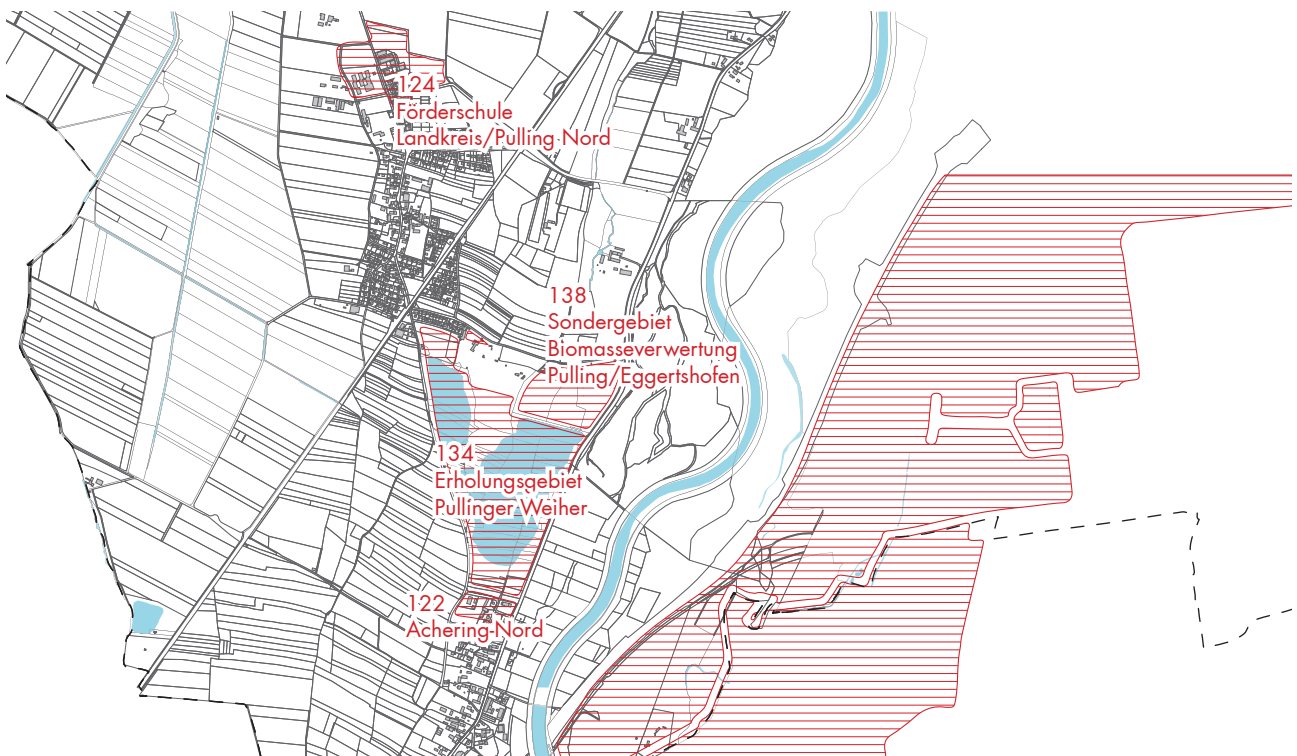
## Bauleitplanung

### Sachstand Flächennutzungsplan

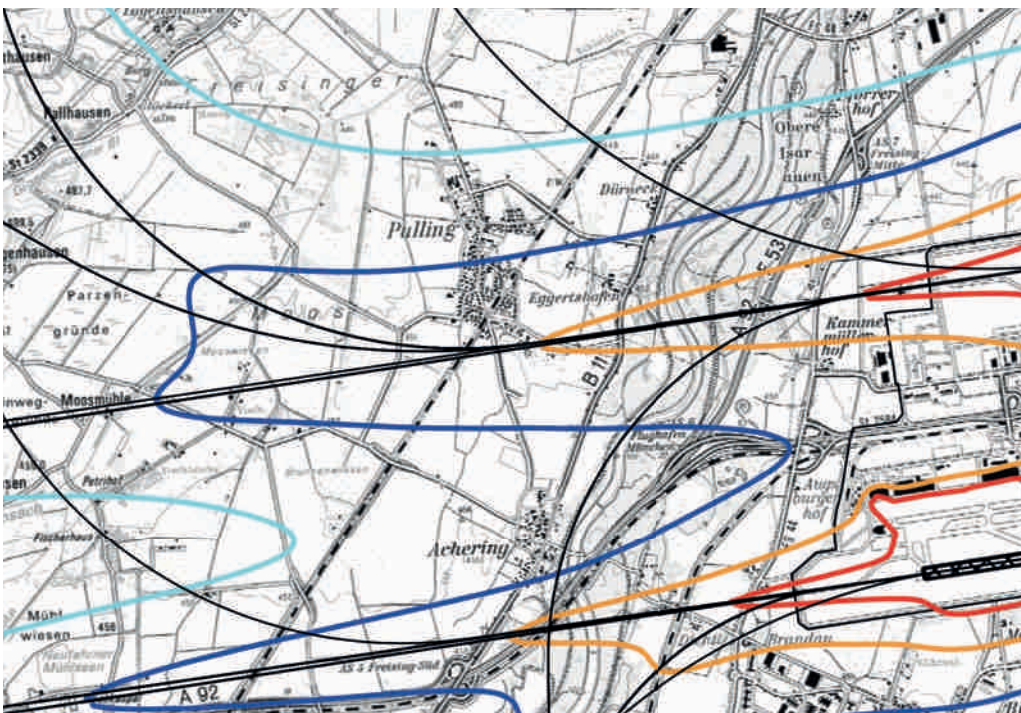
Der Ortsteil Pulling ist derzeit im FNP überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen, ein Neubaugebiet schließt als Allgemeines Wohngebiet an, zwei kleinere Gewerbegebiete sind nördlich und südlich am Ortsrand von Pulling dargestellt. Auffällig für den kleinen Ort ist das Angebot der sozialen Infrastruktur mit der Kennzeichnung auch im FNP. Die Park & Ride-Anlage ist bislang nicht umgesetzt, aber schon planerisch vermerkt.

### Sachstand Bebauungspläne

Bebauungspläne der Ortsentwicklung sind in Pulling im nördlichen Bereich durch die Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Neubaugebietes zu finden. Ansonsten besteht noch der Bebauungsplan für die Naherholungsflächen um den Pullinger Weiher. Mit der Hilfe von kleineren Ortsabrundungssatzungen konnte man trotz der starken Regulierung durch den Flughafen München noch ergänzenden Wohnraum schaffen.







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



# Ausgangslage

## Fluglärm - Planfeststellungsverfahren 3. Startbahn

### Sachstand 3. Startbahn und weiteres Vorgehen

Durch das Urteil am 19. Februar 2014 darf die geplante dritte Start- und Landebahn an Deutschlands zweitgrößtem Flughafen aus rechtlicher Sicht gebaut werden. Alle 17 Klagen wurden abgewiesen und keine Revision zugelassen. Aufgrund dieser Entscheidung werden erste Ortsteile wie der kleine Ort Schwaigermoos bereits abgesiedelt. Die Flughafengesellschaft kauft seit den 1970er Jahren systematisch Grundstücke und Gebäude auf, die nun unbewohnt dem Verfall ausgeliefert sind.

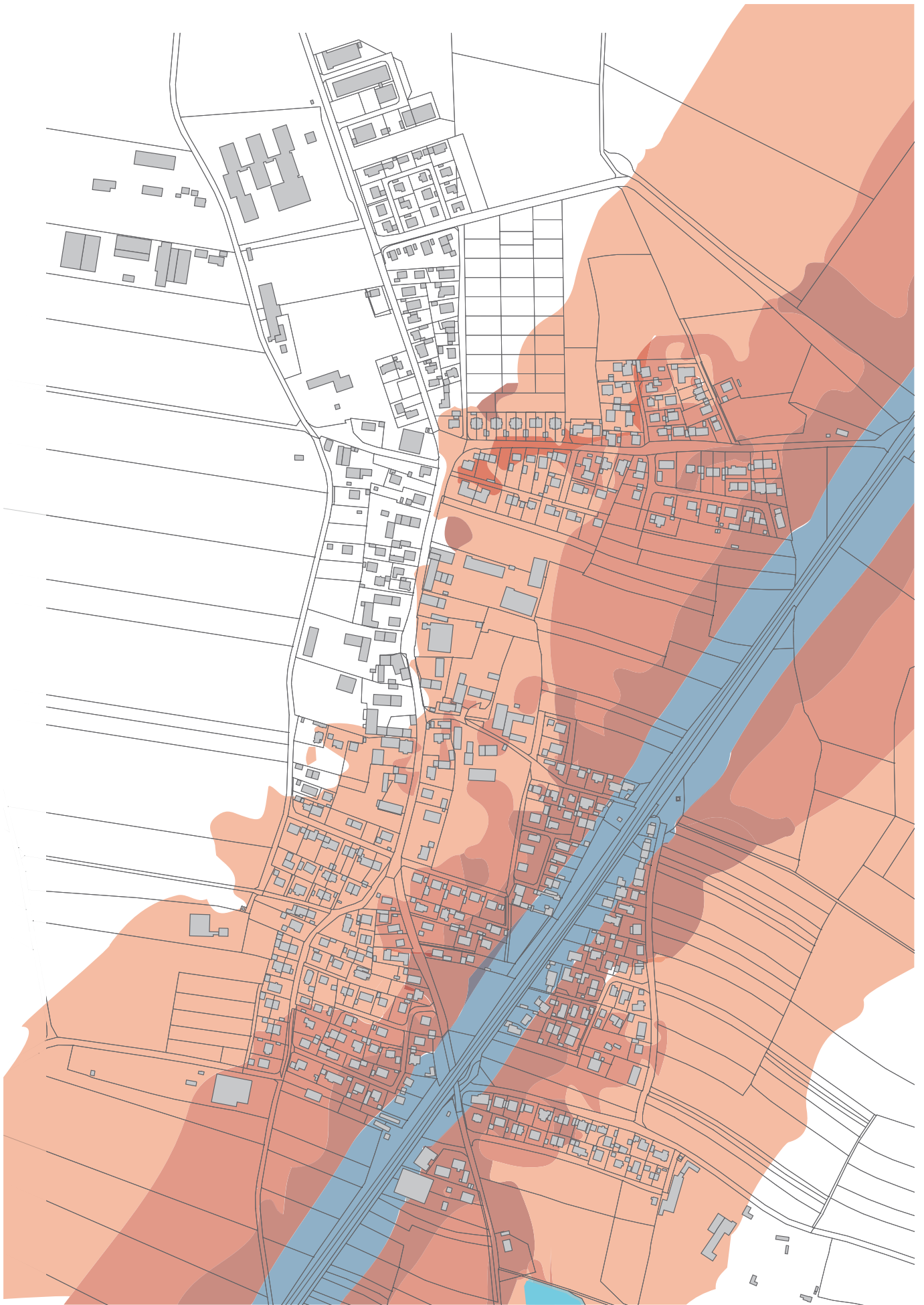
Folglich werden in dieser Studie die Prognosen der Fluglärmrechnungen berücksichtigt.

Die schalltechnischen Untersuchungen schränken eine Wohnentwicklung in Pulling für den südlichen Bereich und die Ortsmitte um die Kirche ein. Die prognostizierten Nachtwerte stellen für die Neuentwicklung gerade im Bereich Wohnen ein Problem dar. Diese werden für ein Mischgebiet oder Dorfgebiet nicht mehr eingehalten. Für bauliche Entwicklungen, die einen Bebauungsplan erfordern steht nur die Flächennutzung eines Gewerbegebietes zur Option. Diese Anmerkung wurde auch schon im Erläuterungsbericht des aktuellen Flächennutzungsplanes so formuliert und stellt keine neue Erkenntnis dar.

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

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

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



# Ausgangslage

## Schienenlärm

Die vorliegende Lärmkarte zeigt die Höhe der Geräuschbelastung im Einwirkungsbereich, die durch den Schienenverkehr verursacht wird. Die Farbigkeit der verlärmten Fläche veranschaulicht den Grad der Belastung, der über Pegelklassen in der Legende abzulesen ist. Ist das Gebiet nicht eingefärbt, liegt die Lärmimmission unterhalb der von der EU vergebenen Pegelgrenze, im Falle des 24 Stunden-Pegels  $L_{den}$  unterhalb von 55 dB(A).

$L_{den}$  ist ein Lärmindikator gemäß der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie und beschreibt die gemittelte Lärmbelastung über 24 Stunden über das ganze Jahr, wobei die Belastung in den Abendstunden und in den Nachtstunden durch einen Zuschlag von 5 dB (Abend) und 10 dB (Nacht) stärker bewertet wird, um die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesem Zeitraum zu berücksichtigen.

Laut der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes fahren jährlich rund 70.000 Züge durch Pulling, der Großteil als Regionalverkehr. Fast 40 % der Züge verkehren in den Abend- und Nachtstunden. Die Schienen verlaufen durch den Ort etwas oberhalb des Pullinger Weihers von Nordosten in Richtung Südwesten.

Durch den schrägen Verlauf ist ein verhältnismäßig großer Flächenanteil Pullings vom Schienenlärm betroffen. Besonders südlich des Bahndammes liegen Bebauung und Schienenverlauf recht nah beieinander. Die Lärmbelastung beträgt im Schnitt direkt an den Schienen über 75 dB(A). In einem Entfernungsbereich von rund 250 m bis 500 m liegt der Geräuschpegel bei noch rund 55 bis 60 dB(A). Überschreiten Pegelwerte nur vereinzelt und kurzfristig diesen Wertebereich tagsüber und grenzt die Lärmimmission in den Nachtstunden an 40 dB(A), dann kann laut den Immissionsrichtwerten der TA Lärm der äußere Bereich der durch Schienenlärm betroffenen Fläche als Dorf-, Kern- oder Mischgebiet eingeordnet werden.

Allerdings sind zusätzliche Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr und Fluglärm mitzubersücksichtigen. Auch ist zu bedenken, dass jeder Mensch Lärmbelastung – selbst bei gleicher Pegelhöhe – unterschiedlich wahrnimmt, bewertet und körperlich „verarbeitet“. Die Bewertung über einen Lärmindikator, der über Messung und Hochrechnung bestimmt wurde und sich im Besonderen nur auf eine Lärmquelle bezieht, ist daher für eine Analyse nicht ausreichend.

Lärm Schienenverkehr  
24 Stunden

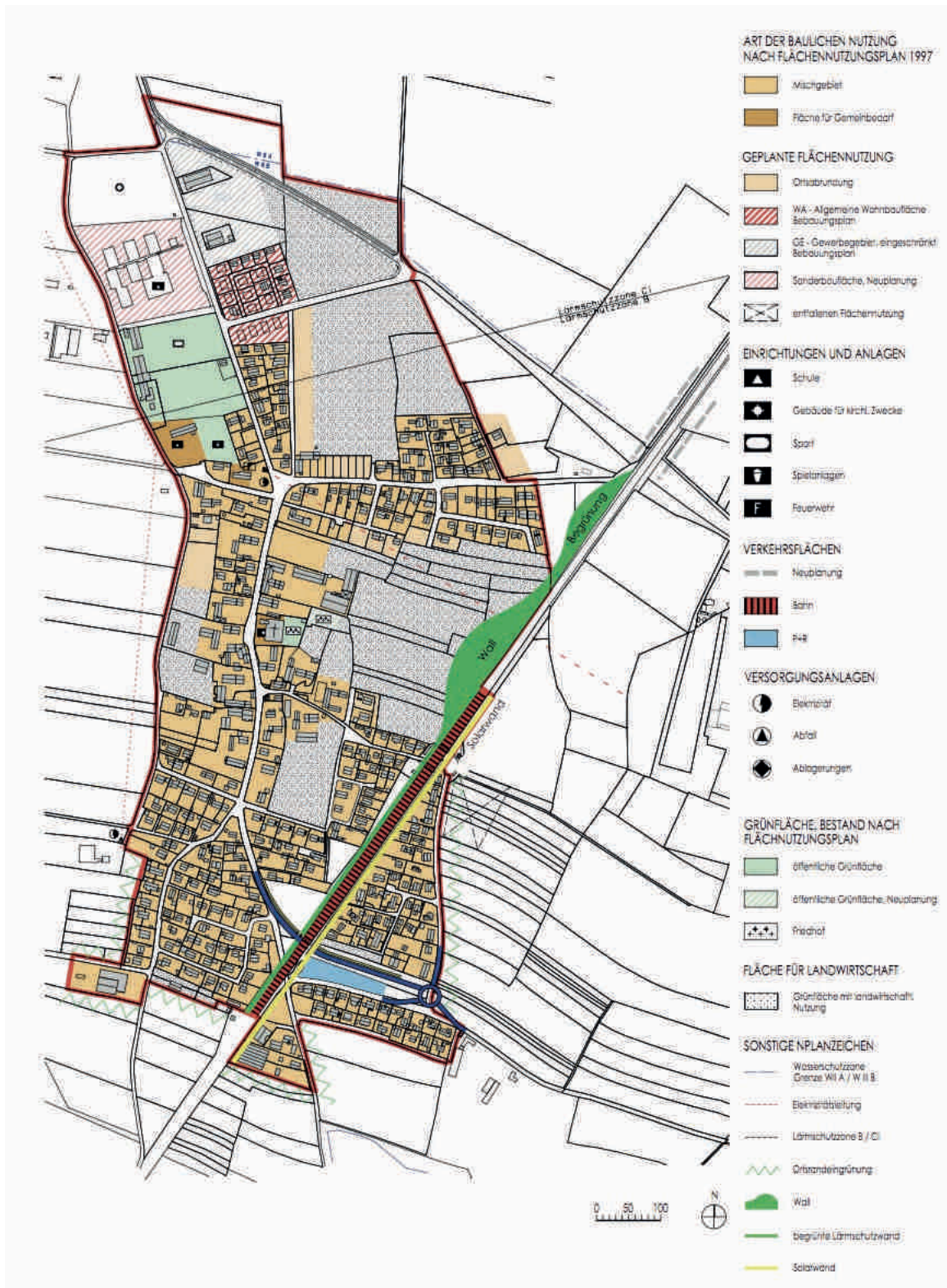
- $L_{den} = 55-60$  dB(A) ■
- $L_{den} = 60-65$  dB(A) ■
- $L_{den} = 65-70$  dB(A) ■
- $L_{den} = 70-75$  dB(A) ■
- $L_{den} = >75$  dB(A) ■

Maßstab 1 : 5.500 

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

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





Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan, Büro Reichenbach-Klinke, Adlkofen 2009



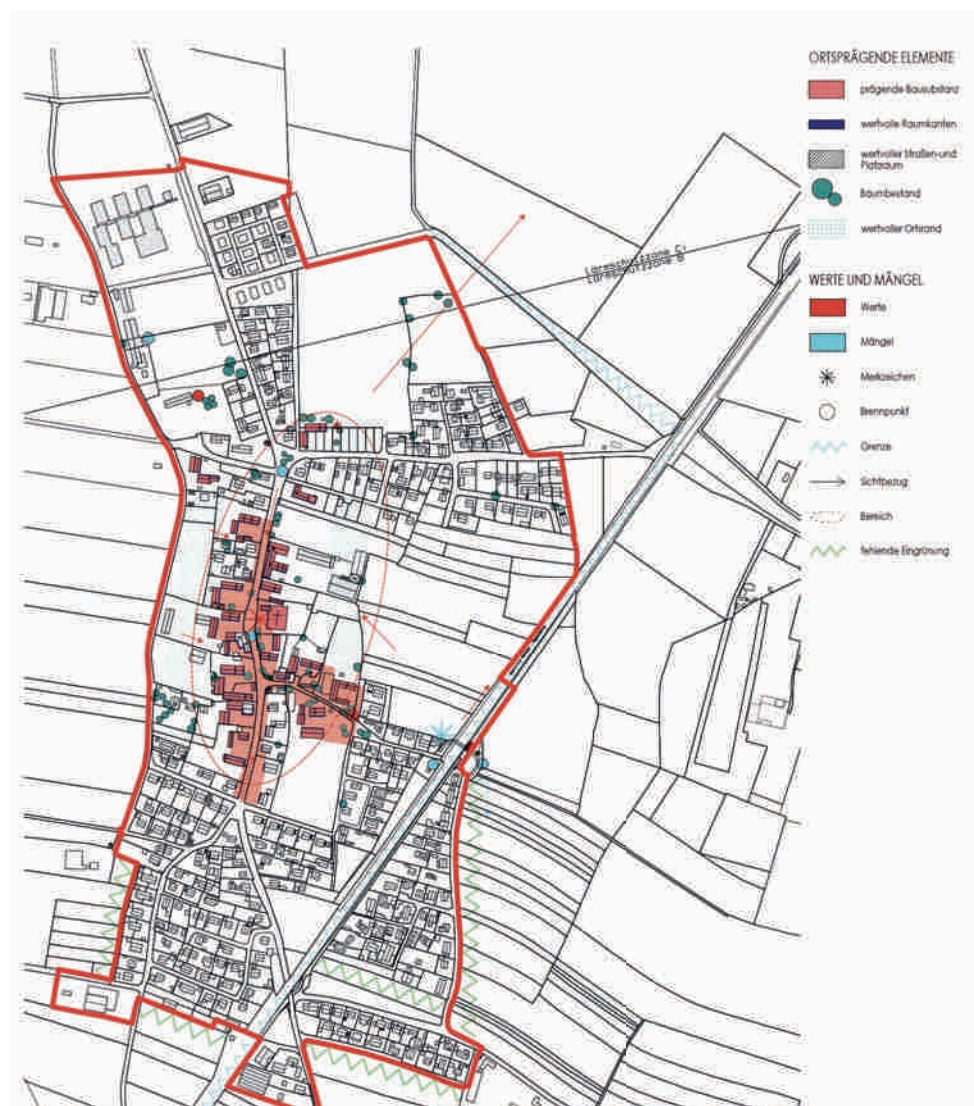
# Ausgangslage

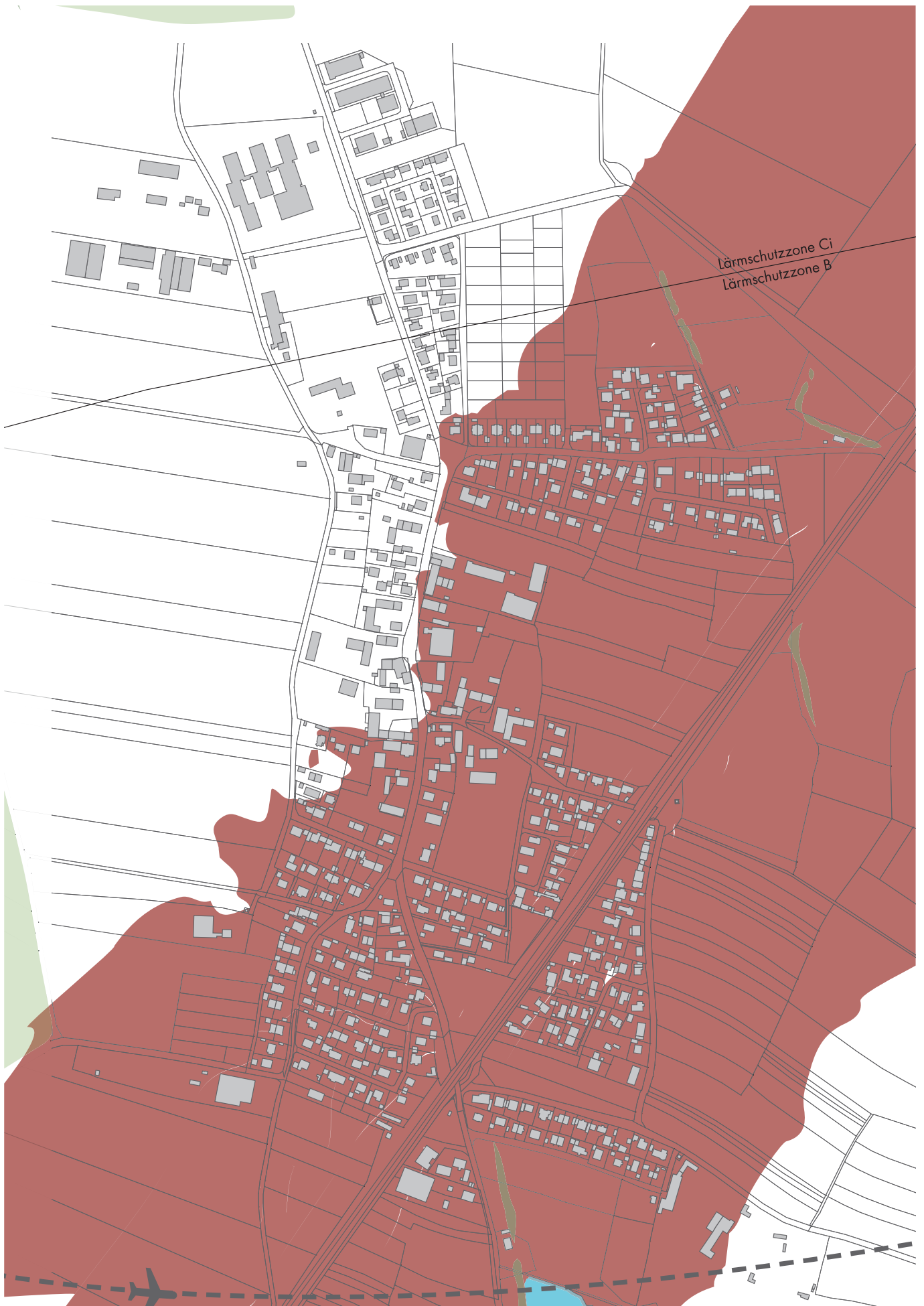
## Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde im Zuge der Planfeststellung zum viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke München – Regensburg durch das Büro Reichenbach-Klinke, Adlkofen erstellt.

Die Analyse beinhaltet sowohl eine gute Analyse der IST-Situation als auch mögliche Entwicklungsszenarien und Anpassungen rund um den S-Bahnhalt und die Folgen des viergleisigen Ausbaus aus Gründen des Lärmschutzes.

Die 2009 erkannten Mängel in der Ortsmitte wurden bislang noch nicht beseitigt und bestehen noch immer. Die Studie kann weiterhin herangezogen werden. Die derzeitigen Entwicklungen der Bahnanlagen und der Ausbau sollten jedoch auf aktuellen Sachstand gebracht werden.





### Zusammenfassung der Restriktionen in der Ortsentwicklung in Pulling

Einer zukünftigen räumlichen Ausdehnung sind durch den Pullinger Weiher im Süden Grenzen gesetzt. Pulling ist in den Außenbereichen von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen umgeben. Die Bebauungsdichte ist aufgrund der Einzelhäuser und der umgebenden Grünflächen gering. Eine innere Nachverdichtung scheint an einzelnen Stellen möglich, doch nicht jede freie Fläche ist unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen geeignet. Die möglichen zulässigen Nutzungen von potenziellen Verdichtungsflächen sind unter Betrachtung aller vorhandenen Lärmquellen zu wählen.



Restriktionen in Achering; maßstabslos ⊕

- LEGENDE
- Landschaftsschutzgebiet ■
  - Biotop ■
  - Gewässer ■
  - Lärmbelastung Schienenverkehr (bis über 75 dB(A)) ■
  - Einflugschneise Flughafen ✈

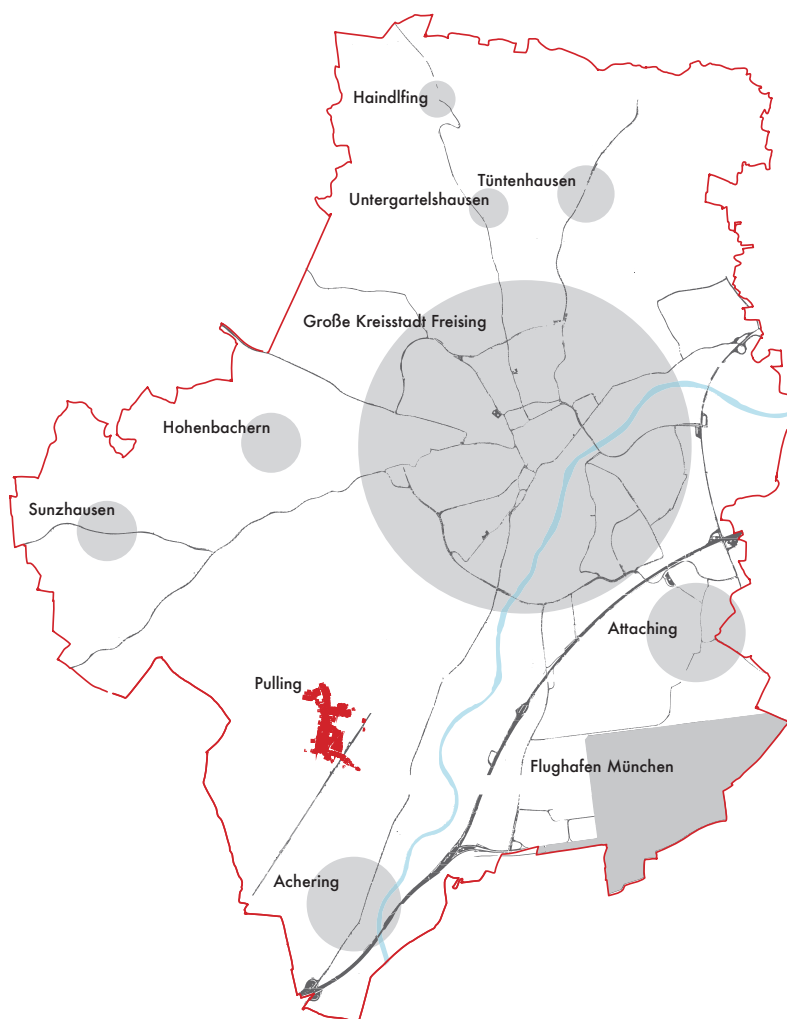
Maßstab 1 : 5.500 ⊕





### 3. Lage, sozioökonomische Rahmenbedingungen und Strukturen

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

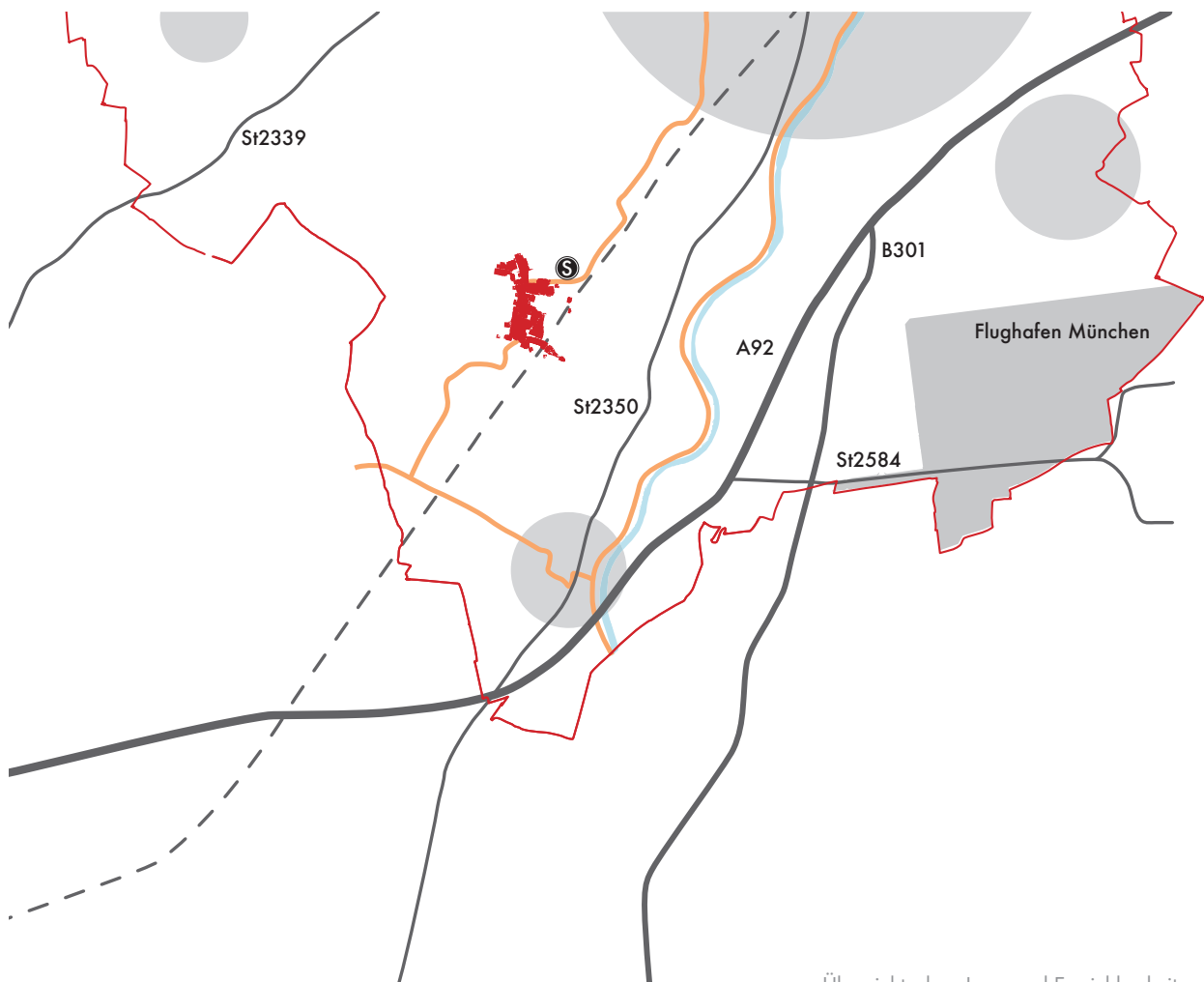


Pulling im Stadtgebiet Freising

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

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

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



Übersichtsplan: Lage und Erreichbarkeiten

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

## 1. Lage, Verkehr und Erreichbarkeit

Zweifelsohne wird die grundlegende Lage des Orts- teils Pulling in der Stadt Freising durch die Nähe zu bedeutsamen Verkehrsinfrastrukturen, nämlich den Airport München sowie die Autobahn A 92, geprägt. Pulling ist insbesondere unter diesen Rahmenbedin- gungen ein Bestandteil der urban geprägten europäi- schen Metropolregion München.

Die Flugbewegungen des Airports München beeinflus- sen optisch und akustisch den Stadtteil Pulling. Über die Bundesstraße B 301 liegt die Autobahn 92 in einer Entfernung von nur rund 4 km zu Pulling.

Die Bundesstraße B 301, die die Autobahnanschluss- stelle Freising-Süd an die Kernstadt anbindet, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit von Kommunen bis hin zur Landeshauptstadt München auf der Nord-Süd-Achse.

Die wichtigste Verkehrsinfrastruktur in Pulling ist der S-Bahn-Halt (wenngleich die Zufahrt durch ein Wohn- gebiet nicht optimal ist). Das Liniennetz der Stadtbus- se und des MVV weist keine Bushaltestelle aus.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundsätzlich gute Erreichbarkeit und Zu- gänglichkeit von Pulling für Unternehmen und Einwohner</li><li>- Lage in einer der dynamischsten Regionen Europas</li><li>- S-Bahn-Halt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Intensive Verkehrsbewegungen (Hauptstraße)</li><li>- Lärmemissionen durch den Airport München</li><li>- Defizit im Bereich des ÖPNV in Richtung Kernstadt</li><li>- Defizite in der Radwegenbindung, u. a. in Rich- tung Isar und in Richtung Pullinger Weiher</li></ul>





## 2. Gewerbestandort Pulling

Zunächst ist festzuhalten, dass Pulling im Sinne der Nahversorgung über keine größeren Versorgungsstrukturen verfügt. Hinzuweisen ist auf einige landwirtschaftliche Betriebe mit Direktvertrieb von Waren.

Die gewerblichen Strukturen in Pulling beschränken sich auf rund 10 Betriebe, welche überwiegend mittelständisch orientiert sind und sich auf das Gewerbegebiet konzentrieren. Letzteres tritt optisch und strukturell ansprechend in Erscheinung. Vorzufinden sind dort u. a. ein Fahrradgeschäft, ein Werbeunternehmen sowie Handwerksbetriebe. Über größere freie Entwicklungsflächen verfügt das Gewerbegebiet nicht.

Über den gesamten Ort verteilt befinden sich noch einige kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Park & Fly-Angebote oder Beherbergungsbetriebe sind in Pulling – im Gegensatz zu Acherding – nicht vorhanden.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbegebiet mit Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie einem guten Gesamterscheinungsbild und guter Erreichbarkeit</li><li>- Mittelständische Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur, die sich gut in das Ortsbild einpasst</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundsätzlich vorhandene Flächenengpässe bzw. fehlende Flächenpotenziale</li><li>- Entwicklungsfähiges Gastronomieangebot</li><li>- Fehlende Nahversorgung (z. B. Ladenhandwerk)</li></ul>

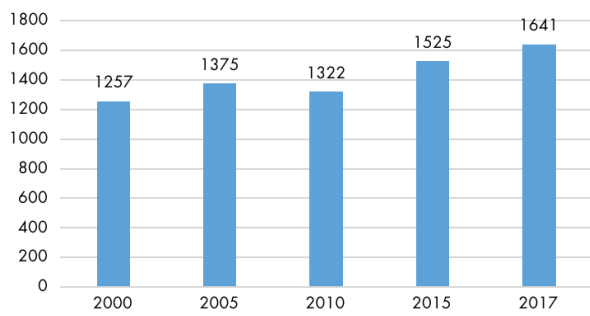


Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Pulling

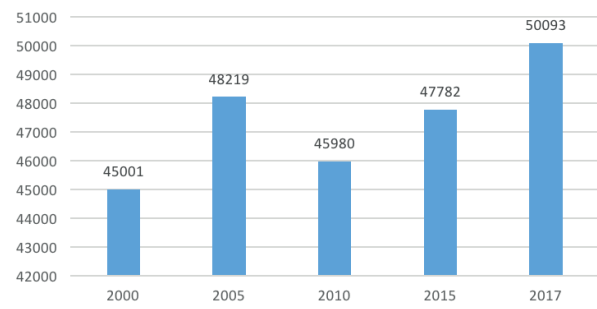


Tabelle 2: Einwohnerentwicklung Freising (gesamt)

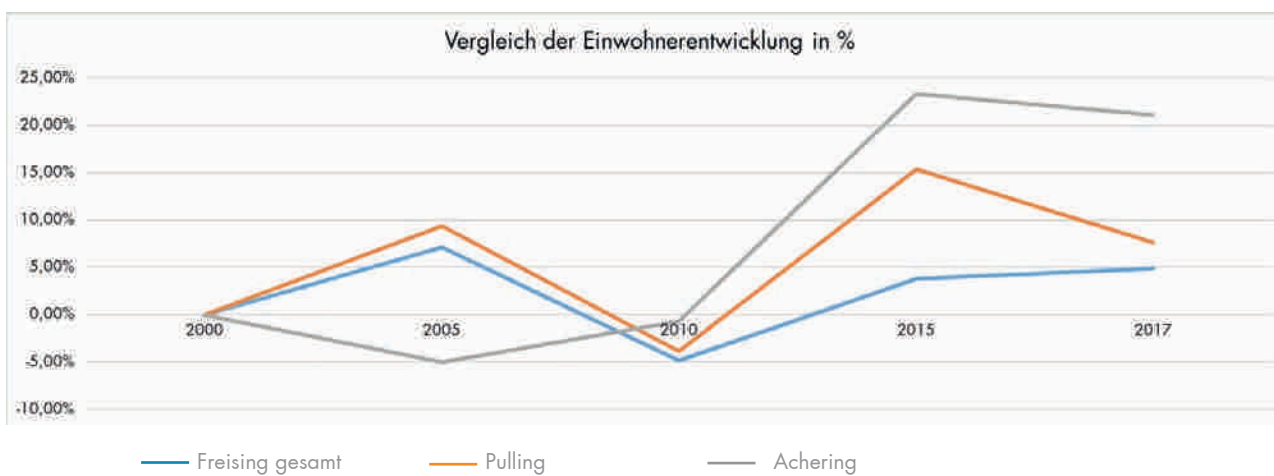


Tabelle 3: Vergleich Einwohnerentwicklung

### 3. Demographische Entwicklung des Ortes

Pulling hat sich in den vergangenen 17 Jahren, d.h. ab dem Jahr 2000, in puncto Bevölkerung sehr dynamisch entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist in diesem Zeitraum um knapp 400 Personen angestiegen. Siedlungsstrukturell ist das Bevölkerungswachstum in erster Linie auf die Realisierung eines neuen Wohnbaugesbietes zurückzuführen. Daneben sind im Siedlungskörper selbst Projekte der Nachverdichtung erkennbar. Der größte „Bevölkerungssprung“ hat sich seit dem Jahr 2010 ergeben. Allein in diesem Zeitraum ist die Bevölkerung um über 300 Einwohner angewachsen, was einem Plus von rund 25 % (!) entspricht.

In der Gesamtbetrachtung hat sich die Bevölkerung damit nochmals deutlich dynamischer entwickelt als in der Gesamtstadt Freising. Als Gründe werden von den Einwohnern die moderaten Grundstückspreise, die sehr gute Infrastrukturausstattung sowie der dörfliche Charakter und der Pullinger Weiher genannt. Durch den S-Bahn-Halt erscheint Pulling auch auf der großräumigen Karte des regionalen S-Bahn-Netzes.

Die durchgeführte Bürgerbefragung im Rahmen der Sozialraumanalyse aus dem Jahr 2012 zeigt, dass die Familienorientierung in Pulling hoch ist (geringer Anteil Alleinlebender) und ebenfalls ein hoher Anteil an Hauseigentümern feststellbar ist (Einfamilienhäuser dominieren ohnehin die Siedlungsstruktur).

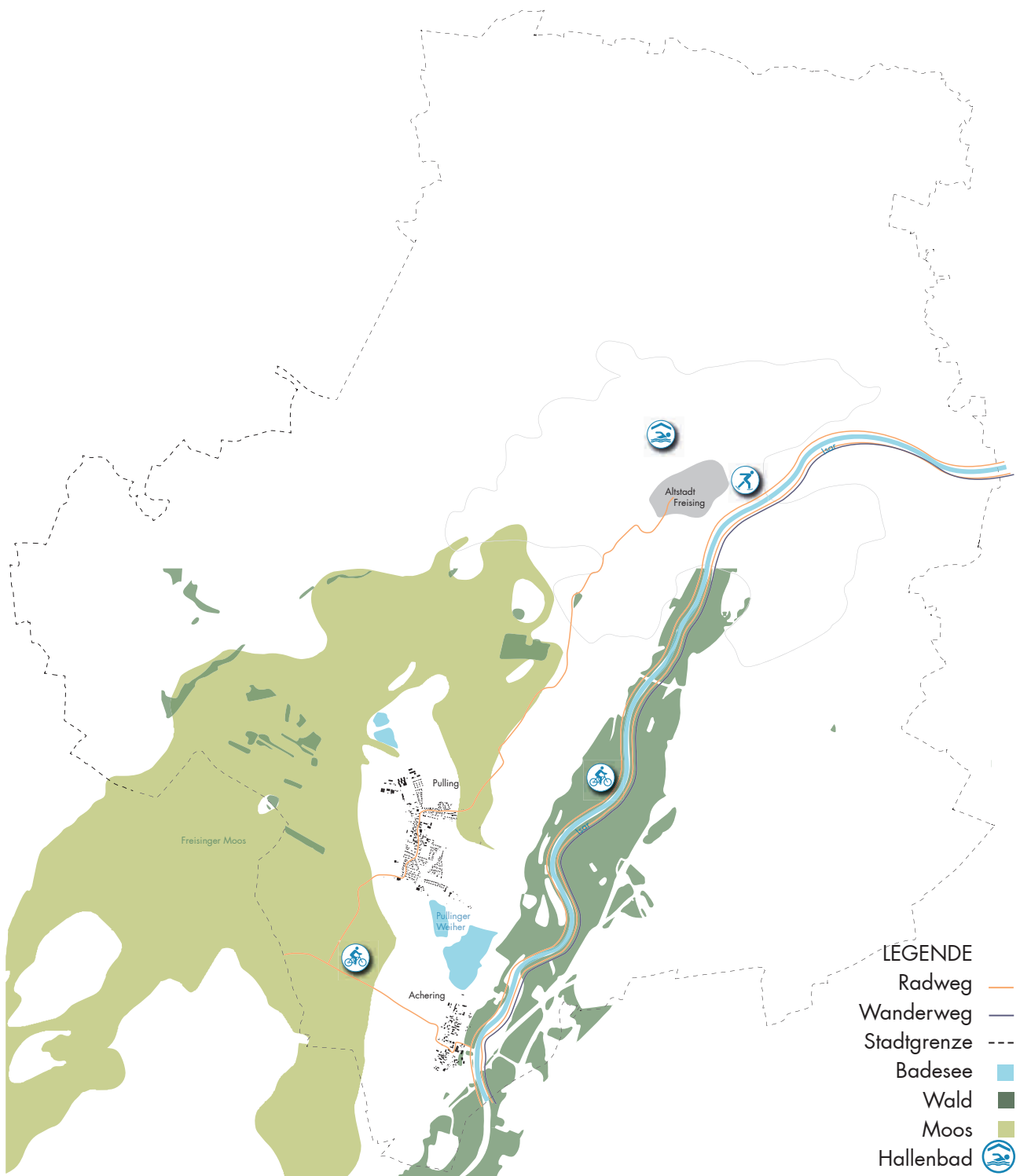
Laut der Bürgerbefragung aus dem Seniorenpolitisches Gesamtkonzept, Arbeitsgemeinschaft Sozialpla-

nung in Bayern 2012 stehen für die älteren Bevölkerungsgruppen in Pulling die Themen Versorgung und Mobilität im Vordergrund. In der Bürgerbefragung wird die Lebensqualität von älteren Bevölkerungsgruppen etwas schlechter bewertet als in der Gesamtstadt (u.a. zurückzuführen auf zu geringe ÖPNV-Angebote besonders in den Abendstunden).



Nachverdichtung

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positive Bevölkerungsentwicklung in Pulling</li> <li>- Hohe Identität der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil</li> <li>- Bindung von jungen Bevölkerungsgruppen an den Stadtteil</li> <li>- Lage der Bevölkerung in einer „Zuzugsregion“</li> <li>- Lebensqualität wird in Pulling positiv bewertet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingeschränktes Flächenpotenzial in Pulling für die Weiterentwicklung des Wohnraums</li> <li>- Fehlende Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung) direkt in Pulling</li> <li>- Integration der „Neubürger“ nur teilweise gelungen</li> <li>- Zum Teil kritische Bewertung der Lebenssituation durch ältere Bevölkerungsgruppen</li> </ul>



Freizeit und Naherholung in Pulling

Abbildung maßstabslos



#### 4. Freizeit und Naherholung

Prägend für den Freizeit- und Naturraum rund um Pulling ist die direkte Nähe der Ortschaft zum Freisinger Moos sowie zum Pullinger Weiher. Ausgewiesene Wander- oder Spazierwege sind zwar noch wenig zu finden, jedoch wird der Raum von der Bevölkerung gerne zur Naherholung genutzt. Sowohl in Acherding als auch in Pulling ist dem Pullinger Weiher jeweils ein größeres Stellplatzangebot zugeordnet. Gastronomische Einrichtungen am Pullinger Weiher befinden sich in Pulling selbst (u. a. Gartenwirtschaft).

Der Naturraum wird einerseits durch die Isarauen, andererseits durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Markant ist auch die Nutzungen durch die „Reiterei“.

Wichtigste Infrastruktur ist der gut gelegene Sportplatz mit seiner Sportlergaststätte.



PLUS Faktor Sportplatz

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Direkte Lage am Freisinger Moos</li><li>- Direkte Lage am Pullinger Weiher</li><li>- Infrastrukturangebote in Neufahrn (Kino) und in der Kernstadt Freising (u. a. Kinostandort an den Schlüter-Hallen in der Entwicklung)</li><li>- Umfassendes Kultur- und Freizeitangebot in der Stadt Freising bzw. der Region München</li><li>- Nutzungsmöglichkeiten der Wege an der Isar und im Freisinger Moos für Wandern, Radfahren und Jogging</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine optimale Radwegverbindung an die Isar</li><li>- Fehlender Radweg „Pullinger Weiher“</li></ul>



## 4. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft- und Entwicklungspotenziale

Die Pro-Kopf-Kaufkraft steigt im Jahr 2017 um 1,7% (GfK 2016)

### 1. Grundlagen Kaufkraftpotenziale

Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale für den Ortsteil Pulling setzen sich aus drei Komponenten zusammen:

- Ansässige Bevölkerung
- Nutzer der S-Bahn-Haltestelle
- Umlandbewohner ohne eigene Versorgungsstrukturen

Die höchste potenzielle Nachfragebindung der Kaufkraft ergibt sich erfahrungsgemäß bei der ortsansässigen Bevölkerung. Wir setzen hierbei eine Einwohnerzahl von 1.650 Einwohnern an.

Das einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftpotenzial liegt in Freising rund 10 % über den bundesdeutschen Durchschnittswerten.

Ferner stellen die Nutzer des S-Bahn-Halts ein Nachfragepotenzial dar. An einigen Haltepunkten in der Region München haben sich in diesem Zusammenhang Versorgungsfunktionen herausgebildet.

Auch die Umlandbewohner ohne eigene Versorgungseinrichtungen stellen für Pulling ein mögliches Nachfragepotenzial dar. Hierbei sind insbesondere kleinere Ortschaften und Weiler in Freising und Neufahrn anzuführen.

Die Ausweisung weiterer Streuumsätze oder Zufallskunden ist nicht notwendig und auch nicht sinnvoll, da sich der Ortsteil nicht direkt an einer größeren, regional bedeutsamen Verbindungsstraße befindet.

### 2. Kaufkraftvolumen im Jahr 2016

Unter Berücksichtigung der bereits genannten Rahmenbedingungen beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial der Bürger im Ortsteil Pulling auf rund 9,5 bis 10 Mio. Euro im Jahr. Hiervon entfallen rund 3,3 Mio. Euro auf Nahrungs- und Genussmittel (= Lebensmittel).

Neben den Bürgern in Pulling sind weitere Ortsteile in einem Potenzialbereich einer möglichen Projektentwicklung zuzuordnen.

Aus unserer Sicht wären dies insbesondere

- Acherer, Sünzhausen
- Giggerhausen, Massenhäuser, Schaidenhäuser, Moosmühle.

In der Summe ergibt sich damit ein zusätzlicher Potenzialraum mit einer Bevölkerung von 2.550 Einwohnern bzw. 5,0 - 5,1 Mio. Euro Kaufkraftpotenzial bei Lebensmitteln.

Das mögliche Potenzial der Nutzer des S-Bahn-Halts für Versorgungseinrichtungen in Pulling lässt sich über die Angebots- und Nutzerwerte überschlägig abschätzen:

- Rund 600 werktägliche Ein-/Aussteiger (MVV, 2010)
- 50 P & R-Plätze; davon durchschnittlich 35 genutzt (MVV, 2010)
- 48 B & R-Plätze; davon durchschnittlich 30 genutzt (MVV, 2010).

Die Nutzung des S-Bahn-Halts hat sich – folgt man den verfügbaren Daten – in den vergangenen Jahren in Pulling nicht erhöht. Vielmehr zeigen die vorhandenen Zahlenwerte, dass sich sogar ein Nutzungsrückgang vollzogen hat (u. a. Machbarkeitsstudie S-Bahn München 2030, 2016).

Nachdem ein Teil der werktäglichen Nutzer des S-Bahn-Halts bereits den beiden o. g. Nachfragegruppen zuzuordnen ist, nämlich Bürgern aus Pulling sowie den Umlandkommunen, werden an dieser Stelle keine zusätzlichen Kaufkraftvolumina ausgewiesen. Auf die mögliche Frequenzfunktion der S-Bahn-Nutzer für eine „Mitte“ ist jedoch hinzuweisen.

### 3. Modellrechnung

Zur Einordnung der dargestellten Kaufkraftpotenziale lassen sich überschlägig die notwendigen Soll-Umsatzleistungen von derzeit „üblichen“ Lebensmittelmärkten aufzeigen.

- Supermarkt (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) = 4,0 – 4,2 Mio. Euro
- Lebensmitteldiscounter (ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) = 4,5 – 4,8 Mio. Euro

In der Regel ist davon auszugehen dass großflächige Lebensmittelmärkte rund 85 % der Umsatzleistung mit dem Kernsortiment Lebensmittel / Getränke generieren. Branchen- bzw. betriebstypenspezifische Randsortimente sind Drogeriewaren, Haushaltswaren usw.



### 4. Zwischenfazit Kaufkraftpotenzial

Die ersten Analysen zum vorhandenen Kaufkraftpotenzial und den erwarteten Soll-Umsatzleistungen von Lebensmittelmärkten zeigen, dass für Pulling ein alternativer Ansatz notwendig ist, um Versorgungsstrukturen aufzubauen.

Denkbare Umsetzungsstrategien wären u. a.:

- Eruiierung möglicher kleinerer „Formate“ der üblichen Lebensmittelmärkte (z.B. Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> beim Supermarkt bzw. 800 - 900 m<sup>2</sup> VK bei einem Lebensmittel-Discounter)
- Prüfung von „alternativen“ Klein-Formaten, z. B. UmsEck, CAP-Markt, Nah&Gut, Feneberg
- Initiative aus der Bürgerschaft für einen Genossenschaftsladen
- Konzentration auf das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei / Metzgerei – ggf. mit einem Basisangebot an weiteren Lebensmittel sowie Direktvermarktung)

### 5. Strukturwandel und Konsequenzen für das Oberzentrum Freising

Die laufenden Beobachtungen auf der Angebotsseite und der Nachfrageseite machen deutlich, dass die „Spielräume“ für den traditionellen, mittelständischen Einzelhandel in den Zentren und an den Nahversorgungsstandorten enger geworden sind. Die Gründe hierfür liegen aber nicht nur in den geänderten Rahmenbedingungen (z.B. zunehmender Online-Handel, Flächenzuwächse bei Lebensmitteln und Drogeriewa-





ren, Akzeptanzzunahme von Biowaren / Biomärkten), sondern auch bei den Einzelhändlern selber, nämlich wenn Markttrends nicht erkannt werden oder notwendige Investitionen ausbleiben. Die Entwicklung des Fachmarktzentrums Freising – Attaching zeigt, dass selbst Fachmarktstandorte von den Folgen des Strukturwandels nicht verschont werden.

Eine Konsequenz – sowohl aus städtebaulicher als auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht – liegt in der engen räumlichen Konzentration einer Vielzahl von Angeboten auf der Mikrostandortebene. Diese Perspektive muss auch den Rahmen für eine mögliche Entwicklung von Versorgungsstrukturen in Pulling bilden.

Projektrelevante Aussagen finden sich u. a. im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Freising (CIMA, 2012). Erste Priorität hat hier die Sicherung der Innenstadt, gefolgt von der Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Lebensmittel sind konzeptionell als „nahversorgungsrelevant“ eingestuft.

## 6. Versorgungsangebote

Im Ortsteil Pulling selbst gibt es derzeit so gut wie keine Versorgungsmöglichkeiten mehr: Einige Direktvermarkter landwirtschaftlicher Produkte sowie der „Treffpunkt“ am See sind die wesentlichen Strukturen.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass die rund 1.650 Einwohner sich in der Kernstadt versorgen – auch mit Lebensmitteln. Das Gesamtangebot im Oberzentrum Freising umfasst rund 23.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an Lebensmitteln und Reformwaren.

Für die Einwohner des Ortsteils Pulling dürften somit die sog. Schlüterhallen eine wichtige Versorgungsfunktion haben (eigentlich städtebaulich gegliedert in zwei getrennte Teilstandorte). Vorhanden bzw. genehmigt sind an diesem Standort u.a.:

- Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

- Lebensmittel-Discounter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt.

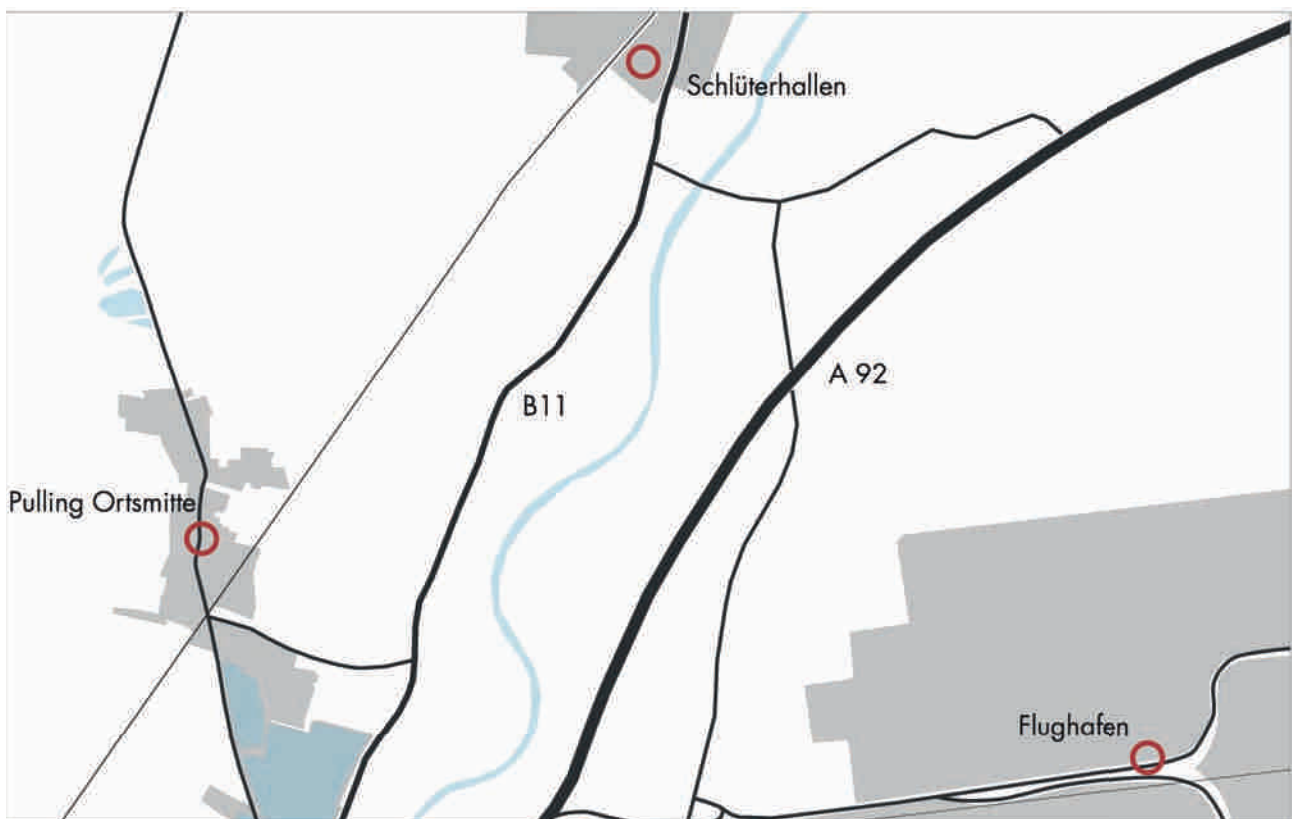
## 7. Zwischenfazit Versorgungsangebot

Dem Standort „Schlüterhallen“ wird im Einzelhandelskonzept eine wichtige Versorgungsbedeutung eingeräumt. Dies zeigt sich sowohl auf Grund der gutachterlich attestierten städtebaulich integrierten Lage als auch der gewünschten Kopplungseffekte mit der Innenstadt. Der Standort wird aktuell noch erweitert.

Die städtebaulich-versorgungsstrukturelle Analyse zeigt einerseits, dass Pulling über keine Versorgungsstrukturen verfügt und zum anderen, dass in einer Entfernung von rund drei Kilometern in Form des Fachmarktzentrums Schlüterhallen ein umfassendes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Anders ausgedrückt: der Ortsteil Pulling befindet sich im engeren Marktgebiet bzw. Einzugsbereich dieses Fachmarktzentrums. Vor diesem Hintergrund dürfte es einem neuen, größeren Lebensmittelmarkt sehr schwerfallen, eine wettbewerbliche Auseinandersetzung mit REWE, REAL, ALDI (inkl. Rossmann, Lebensmittelhandwerk usw.) erfolgreich zu führen.

1 Direktverkauf Honig in Pulling

2 Direktverkauf Kartoffel bei den Landwirten



## 8. Stärken-Schwächen-Profil

Die Bewertung der projektrelevanten Stärken und Schwächen des Ortsteils Pulling bildet die notwendige Basis für die konzeptionellen Überlegungen. Grundlagen bilden die Analyse der Rahmendaten, die Auswertung vorhandener Unterlagen und Dokumente sowie die Vororterhebungen von LEUNINGER & MICHLER.

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Positive Prognosen der sozioökonomischen Entwicklung von Stadt und Region</li><li>- Wachsendes Bevölkerungspotenzial in der Stadt Freising insgesamt</li><li>- Stark überdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial der Bürger</li><li>- Verfügbare Flächenpotenziale in Pulling</li><li>- S-Bahn-Halt (München, Freising) als positiver Baustein des Wohnstandortes sowie als Ausgangspunkt für zusätzliche Nachfragepotenziale (Pendler)</li><li>- Verkehrliche Erreichbarkeit in der Region</li><li>- „See“ als Freizeitangebot und Treffpunkt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kaum (noch) vorhandene Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen in Pulling</li><li>- Fehlen einer „Ortsmitte“ als Kristallisationspunkt</li><li>- Erreichbarkeit des S-Bahn-Halts über kleinere Straßen; eher „randliche Lage“ des S-Bahn-Halts im Siedlungsgefüge</li><li>- Flughafenbedingte Einschränkungen der Wohnraumentwicklung (Bauleitplanung)</li><li>- Ausgeprägte Versorgungsstrukturen in Freising (Schlüterhallen) und Neufahrn binden bereits Kaufkraftpotenziale</li></ul>

In der Gesamtbewertung liegt der Ortsteil Pulling zwar in einer sehr dynamischen Region mit weiteren Wachstumsimpulsen (Arbeitsplätze, Wohnraumnachfrage). Die Realisierung von tragfähigen Versorgungsstrukturen setzt die städtebauliche Herausbildung einer „Ortsmitte“ und zusätzliche Nachfragepotenziale (= positive Bevölkerungsentwicklung, Nutzung der Pendlerpotenziale) voraus.

## 9. Grundsätze der Entwicklungsplanung

Die dargestellten Arbeits- und Analyseschritte lassen sich zu nachfolgenden Rahmenbedingungen als Prämisse für eine versorgungsorientierte Projektentwicklung zusammenfassen:

- Alle möglichen privaten und öffentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote müssen räumlich eng gebündelt werden.
- Eine gute, direkte Anbindung an den S-Bahn-Halt stärkt die Kunden- und Besucherfrequenzen.
- Die Realisierung von weiterem Wohnraum in Pulling ist wichtig und führt zu einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.
- Erreichbarkeit (inkl. Bushalt) und Parkierungsmöglichkeit müssen vorbildhaft sein (Barrierefreiheit als Selbstverständlichkeit).

## 10. Perspektive 1

„Der kleine Supermarkt“ mit ergänzendem Dienstleistungsangebot

- Ca. 300 – 500/600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (in einem starken Vertriebs- / Lieferantenverbund); ggf. als Förder- / Pilotprojekt (z.B. CAP-, Bonus-Märkte, Feneberg)
- Postannahme
- Paketshop
- Geldautomat
- Lokale / regionale Bioprodukte: Lieferservice, Geschenkkörbe
- Backshop mit Café (Sonntagsöffnung) / Metzgerei mit Imbiss
- Aufbau sozialer Treffpunkte; Betreuungseinrichtungen; VHS; Bürgerdienste

Die nachhaltige Realisierung einer Soll-Umsatzleistung in einer Größenordnung von rund 1,3 Mio. Euro pro Jahr für einen kleinen Supermarkt in Pulling stellt zweifelsohne erhebliche Anforderungen an das unternehmerische Geschick und Engagement dar. Die nachfolgende Modellrechnung verdeutlicht, dass trotz eines angesetzten Bevölkerungswachstums recht hohe Marktanteile erzielt werden müssen.



<b>Marktgebiet</b>	<b>Kaufkraft (in Mio. Euro)</b>	<b>Marktanteil</b>	<b>Umsatzerwartung (in Mio. Euro)</b>
Ortsteil Pulling (Annahme: ca. 1.650 EW)	3,2	15 – 20 %	0,5 – 0,6
Umlandkommunen	5,0 – 5,1	8 – 10 %	0,4 – 0,5
S-Bahn-Halt	Zusätzlich u.a. Pendler, Zufallskunden		0,1 - 0,2
Non-Food	Ca. 10 - 15 % des Gesamtumsatzes		0,2
Summe			1,3

Tabelle: Modellrechnung „Umsatzstruktur kleiner Supermarkt“

#### 11. Perspektive 2 „Ladenhandwerk“ mit Obst- / Gemüseboxe

- Ladenhandwerk (Sonntagsöffnung) im Verbund mit Obst- / Gemüseboxe
- Imbiss / kleines Café
- Aufbau sozialer Treffpunkte; Betreuungseinrichtungen; VHS; Bürgerdienste

In der Gesamtabwägung erscheint Variante 1 zielführender, da hier die Versorgungsmöglichkeiten in Pulling sowie den Umlandkommunen deutlich verbessert würden und mit dem Ansatz „kleiner Supermarkt“ ein stärkerer Frequenzbringer entwickelt würde.

#### 12. Zwischenfazit Entwicklungsplanung

Grundlegende Voraussetzung für die Realisierung von Versorgungsmöglichkeiten in Pulling sind zusätzliche Kunden- / Besucherfrequenzen in Form von öffentlichen Einrichtungen.

Die Marktsituation ist grundsätzlich schwierig: Begrenzten Nachfragepotenzialen stehen große Lebensmittelmärkte in den Schlüterhallen gegenüber. Diese Diskrepanz lässt sich nur durch eine starke Gesamtfrequenz der „Mitte“ in Pulling erreichen, nämlich:

- Direkte Anbindung an den S-Bahn-Halt
- Öffentliche Einrichtungen als Besuchermagneten
- Räumlich konzentrierter Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Einzelhandel, gastronomischen Angeboten.



## 5. Städtebauliche Analyse

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



Quelle: J. Hoffelner, Chronik der Gemeinde Pulling, 1971/72

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

### Siedlungsentwicklung

Beim Anlegen des Kieswerks der Fa. Kronthaler 1953 wurden Reihengräber bajuwarischer Einwanderer aus dem 7. Jahrhundert n. Chr. freigelegt. Die erste urkundliche Erwähnung Pullings fand 1024 als „Pulligun“ nach dem Freibauern „Pullo“ statt; somit ist Pulling die „Siedlung des Pullo“. Die erste Siedlungsform bestand aus Einzelhöfen, von denen einer noch heute in Eggertshofen erhalten ist (erstmalige urkundliche Erwähnung 1408).

Aus der Chronik von Johann Hoffelner von 1971/72 sind auf den nachfolgenden Seiten wesentliche Entwicklungsschwerpunkte stichwortartig aufgelistet. Zusätzlich können aus der zeitlichen Kartendarstellung ebenfalls Entwicklungsschwerpunkte abgelesen werden.

#### LEGENDE

2016 ■  
Positionsblatt 1900 ■

Maßstab 1 : 5.500 ⊕



Quelle: Chronographia Bavariae, Apian Philipp 1651



Quelle: Charte de la Baviere, Aubert 1806

1651

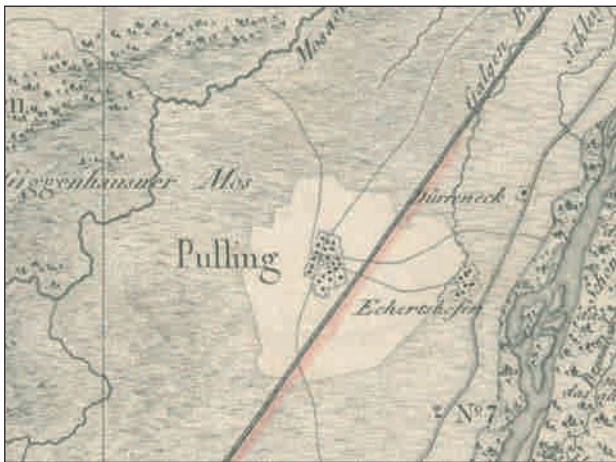
**Eintragung Pullings als Freising vorgelagerte Ortschaft.**

1806

**Pulling besteht aus einer Ansammlung von Einzelhöfen, die über eine Straße mit Achering verbunden sind.**

## Chronologische Übersicht

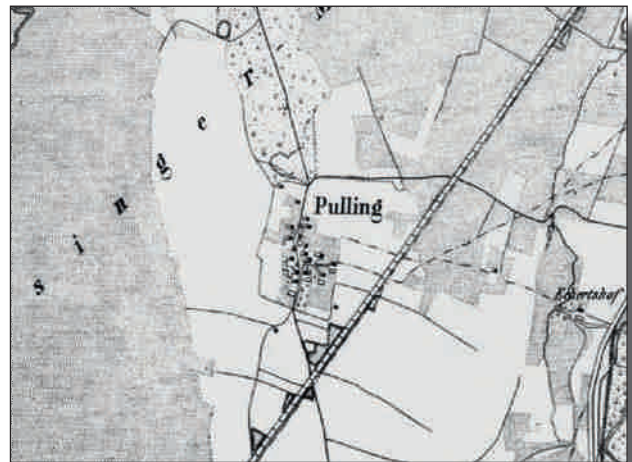
- |      |  |          |  |
|------|--|----------|--|
| 1632 | Plünderung und Verwüstung von Pulling, Achering und Eggertshofen von den Schweden im 30-jährigen Krieg         | 1898     | Abriss des alten Schulhauses, Errichtung eines neuen Schulgebäudes   |
| 1648 | Erneute völlige Plünderung der Freisinger Gegend durch die Schweden, Großteil Pullings fällt Bränden zum Opfer | 1886     | Pulling erhält eigene Bahnstation  |
| 1858 | Eröffnung der Eisenbahnlinie Landshut – München  | 1899/    |  |
| 1862 | Trockenlegung des ehemals tiefen Sumpfs durch die Schaffung des genossenschaftlichen Kanalbachs                | 1910     | Isar-Hochwasser in komplettem Freisinger Umland; angeschwemmter Kies reicht z. T. bis an die Dachrinnen der Häuser |
| 1863 | „Umpfarrung“ der Gemeinde Pulling von Eching nach Freising   | 1911     | Fertigstellung des großen Hochwasserdamms  |
| 1965 | Einweihung der Kirche St. Ulrich   | 1913     | Bau der Bahnhofstraße, Eröffnung der ersten öffentlichen Telefonstelle   |
| 1869 | Errichtung des ersten Schulhauses  | 1918 bis |  |
|      |  | 1920     | Moosach-Regulierung verwandelt noch verbliebene Moorflächen in landwirtschaftlich genutzte Fläche                  |
|      |  | 1925     | Anschluss des Orts an elektrische Beleuchtung  |



Quelle: Topographischer Atlas vom Königreiche Baiern 1827-40

1827

Die Anbindung Pullings an seine Umgebung nimmt zu, die Bahnlinie Landshut - München führt an der Ortschaft vorbei.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1:25.000, 1900

1900

Pulling besitzt einen eigenen Bahnhof, landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Moores nehmen zu.

#### Einwohnerentwicklung

- 1955 Typhus in Pulling führt 1956 zu Bausperr in Pulling, da wegen fehlender Wasserleitung weitere gesundheitliche Gefahren befürchtet wurden
- 1960 Fertigstellung der Wasserleitung, Aufhebung des Baustopps
- 1972 Anschluss an das S-Bahn-Netz
- 1978 Eingemeindung von Pulling nach Freising

1840	211 EW
1869	262 EW
1939	461 EW
1950	650 EW
1961	845 EW
1970	1225 EW

Ab 1980: Verstärkter Bevölkerungsanstieg

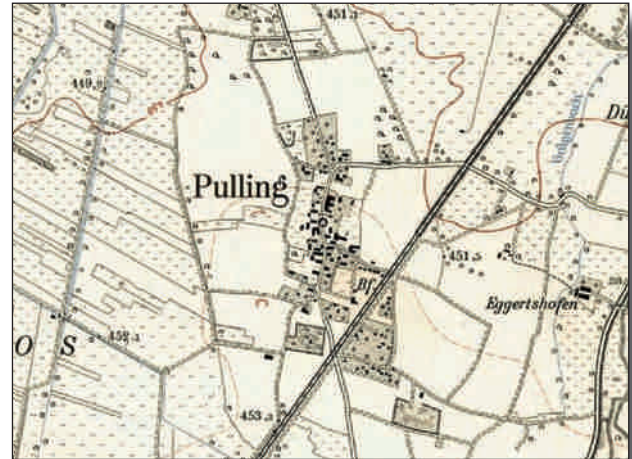




Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1:25.000, 1939

1939

Während der Kriege stagniert die Entwicklung Pullings, verhältnismäßig viele Bewohner der Ortschaft kehren nicht von der Front zurück.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1:25.000, Freising Süd, 1960

1960

Die Siedlungsentwicklung auf der Nord-Süd-Achse geht rege voran, erstmals werden auch Flächen südlich der Bahnlinie großräumig erschlossen.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1:25.000, 1992

1992

Im Großraum München profitiert Pulling von seiner Lage, gerade die Nähe zu Freising bietet den Einwohnern viele Möglichkeiten.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1:25.000, Freising Süd, 2001

2001

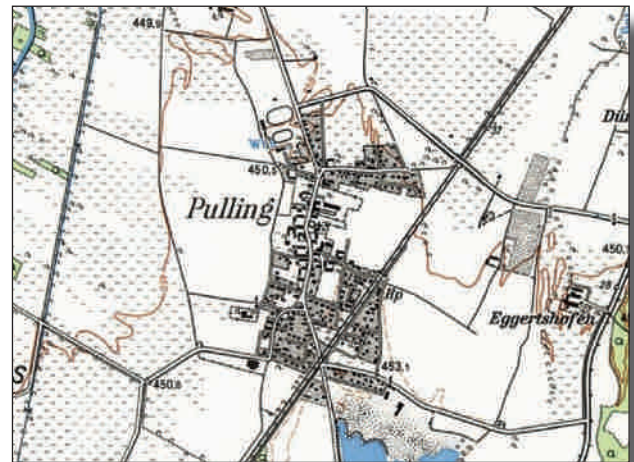
Die Lärmbelastung in Pulling nimmt durch Schienen- und Fluglärm immer weiter zu, trotzdem schreitet die Siedlungsentwicklung voran.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1:25.000, Freising Süd, 1972

1972

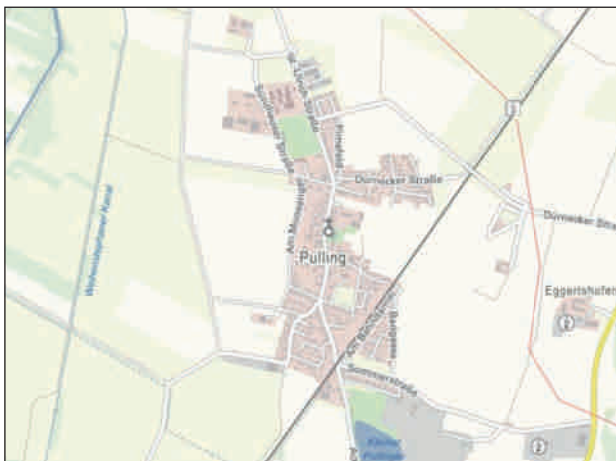
Die Siedlungsfläche Pullings nähert sich ihrem heutigen Erscheinungsbild an, der Ort wächst stetig weiter; Anbindung an das S-Bahn-Netz.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Positionsblatt 1:25.000, Freising Süd, 1984

1984

Die Bevölkerungsdichte in Pulling nimmt stark zu, der Ort ist nun ein Stadtteil Freising.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2017

2017

Pulling ist ein beliebter Wohnort, der nach wie vor eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat.





## Flächennutzungsplan - Grün- und Freiraumstrukturen um Pulling

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

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





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

Südlich von Eching setzt sich der die Isar begleitende etwa 1 - 1,5 km breite Auwaldstreifen durch eine deutliche Terrassenkante (Pullinger Stufe) von den spätglazialen Niederterrassenschottern der Garchinger Schotterstrangs ab. Diese Grenze wird nach Norden immer weniger deutlich und verläuft sich im Freisinger bzw. Erdinger Moos. Dort ist zwischen der sand- und kiesführenden flussnahen Auwaldstufe nur schwer zu unterscheiden. Während die Isar sich im Süden dieser rund 20 km<sup>2</sup> großen Einheit noch im eigenen Schotterbett eingeschnitten hat, uferete sie im Norden bei Hochwasser weit aus und wurde daher schon früh durch Schutzbauten nahe der früheren Hochufer und durch beidseitige Dämme in den heutigen Auwaldstreifen gezwungen. Durch die zahlreichen Flussbegradigungen im Einzugsgebiet Ende des 19. und Anfang des 20. Jh. hat sich die Isar kräf-

tig bis weit in den Tertiär-Untergrund eingetieft und liegt heute bei Fröttmaning bis zu 10 m unter ihrem ursprünglichen Niveau, im Norden nur noch 2 - 4 m. Zahlreiche Flusswehre sollen eine weitere Eintiefung verhindern.

Der zwischen Tertiärhügelland und Isartal eingezwängte Mooranteil zwischen Lohhof und Freising wird als Freisinger Moos (43 km<sup>2</sup>) bezeichnet. Hier ist der breite Moorraum durch den Garchinger Schotterstrang auf einen 5 km bis 1,5 km (bei Pulling) breiten Streifen eingeeengt. Die begradigte Moosach, von der Isar an den Steilrand des Tertiärhügellandes herangedrängt, entwässert das Moor; auf diese fließen mehrere geradlinige Entwässerungsgräben (Galgenbach, Moosgraben u. a.) zu. Die kleineren Entwässerungsgräben sind in ihrer Wasserführung vom Grundwasserstand und damit vom Niederschlag abhängig und den größten Teil des Jahres trocken. Seit dem Bau der Regattastrecke haben sie allerdings einen größeren Abfluss. Mehrere Fischteiche nutzen das aus der Schotterebene hervorquellende frische Grundwasser. Zahlreiche Flurnamen wie Brunnenwiesen, Mooswiesen, Neue Gründe weisen auf den Moorcharakter hin. Fast ausschließlich herrschen Moorböden bzw. Moormischböden (bis 5 km mächtig) mit mineralischer Komponente (über lehmigen Sanden und karbonatreichen Schottern) zusammen mit kalkhaltigem Anmoorgley vor. Streckenweise überdecken Abschlammungen aus dem Tertiärhügelland das Moor. Im Nordosten von Massenhausen liegt eine 3 - 4 km<sup>2</sup> große Fläche Rendzina aus Almkalk. Für die fast ausschließliche Grünlandnutzung erreicht die Bodenertragszahl 30 - 50. Bei der Moosmühle bei Giggenhausen liegt eine 1,5 - 2 km<sup>2</sup> große, nicht anmoorige, lehmige bis sandig-lehmige Insel, die ackerbaulich genutzt wird. Stellenweise liegen auch kleinere Inseln aus Lehmbo-den im Niedermoor. Die potenzielle Vegetation ist ein Kalkflachmoor, das sich nach Entwässerung zu einem Erlen-Eschen-Auwald und Eschen-Ulmen-Auwald im Wechsel mit Schwarzerlenbruch und Niedermoor entwickelt hat.

### LEGENDE

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

Maßstab 1 : 10.000 






	Ortseingang Zwei Bäume bilden Torsituation aus
	Fahrradweg beginnt am Ortseingang Bei Bestandserhebung viele Fahrradfahrer unterwegs
	Großkroniger, schützenswerter Einzelbaumbestand (Fotokulisse für Fahrradausflügler)
	Sportplätze Fußball Potenzieller Platz für ein Dorffest
	Schmalen Straßenraum Einseitiger Gehweg
	Spielfeld bei Grundschule auch am Wochenende zugänglich
	Außenbereich Kirche bildet einen zentralen Bereich im Dorf Gestalteter Freibereich Wasserspiel
	Maibaum steht auf einer Verkehrsinsel
	Naturlandschaft Freisinger Moos ebene Wiesen von Hecken durchzogen Wiesenbrüter Ziel STEP 2030 : Erhalten und stärken
	Naherholungsgebiet Pullinger See Gestaltete Freibereiche, Kiosk, WC

## Kartierung Grün- und Freiraumstrukturen

Pulling wirkt durchgrünt. Die Freiflächen im Ort sind dörflich geprägt und könnten im Zuge einer Ortsentwicklung z. T. an bestimmten Bereichen wie dem Kriegerdenkmal aufgewertet werden.

Die Freibereiche um den S-Bahn Halt sind stark verbesserungsbedürftig. Ebenso sollte der Freibereich vor dem Sportzentrum dringend saniert bzw. aufgewertet werden. Mangelhaft ist zum Teil die Vernetzung der einzelnen Naherholungsbereiche. Dies betrifft eine sichere und angenehme Anbindung für Fuß- und Radfahrer an den Pullinger Weiher oder eine Anbindung weiter nach Freising. Ein gestaltetes Ortszentrum fehlt bislang. Der Freibereich um die Kirche und den angrenzenden Freiraum ist vordringlich für das Parken ausgerichtet und weniger für einen Aufenthalt oder Treffpunkt der Bewohner.

### LEGENDE

- Ortsbildprägende Einzelbäume ●
- Ortsbildprägende Baumgruppen, Hecken 
- Spielfeld 
- Sportplatz 
- Standort Bank 
- Fußwegeverbindungen ..... 
- Fußgängerüberweg ||| 
- Radwanderwege ..... 
- Freisinger Moos 
- Biotop 
- Landschaftsschutzgebiet 

Maßstab 1 : 5.500 

## Städtebauliche Stärken und Schwächen im Grün- und Freiraum



Foto 1 Ortsbildprägender Baum markiert den nördl. Ortseingang



Foto 4 Fußwegebeziehung zwischen Förderschule und Sportplatz



Foto 2 Besonderer Einzelbaum wiederholt zu finden



Foto 5 Sportplatz



Foto 3 Spielplatz an der Grundschule



Foto 6 Attraktiv eingegrünte Grundstücke





Foto 7 Freizeitnutzung im Naturschutzgebiet Freisinger Moos



Foto 9 Problematische Zuwegung Pullinger Weiher



Foto 8 Alter attraktiver Baumbestand mit unattraktiver Ruhebänk



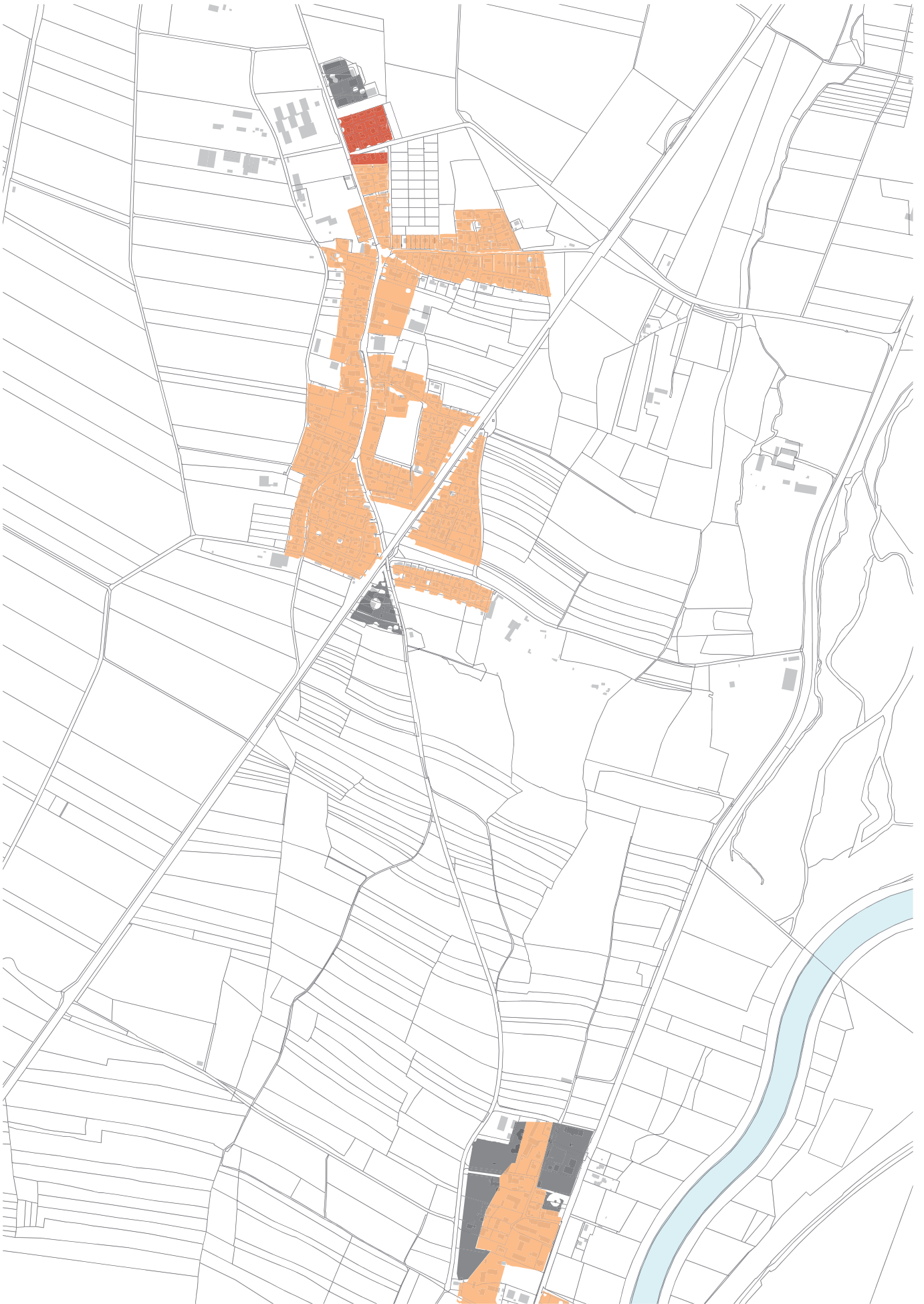
Foto 10 Gestalteter Freibereich am Pullinger Weiher

#### + Stärken

- Hecken und Eingrünung der alten, großen Grundstücke
- Nähe zum Pullinger Weiher
- Badestelle am Pullinger Weiher mit gestalteten Freibereichen
- Im Westen befindet sich das Naturschutzgebiet Freisinger Moos, wird vom Reiterhof und Anwohnern zum Spaziergehen genutzt

#### — Schwächen

- In den Neubaugebieten kaum Bäume und fehlende Eingrünung der Grundstücke (trotz Bebauungsplanfestsetzung)
- Kleinkindspielplatz nur an der Grundschule
- Parkierungsanlagen und Zugänglichkeit Pullinger Weiher
- Fehlender eigener Radweg nach Acherding bzw. Rundweg um den See



## Flächennutzungsplan Baugebietstypen - Nutzungen

Der Ort ist maßgeblich durch ein Mischgebiet definiert, obwohl der Anteil der Wohnstrukturen im Ort überwiegt. Nördlich und südlich liegen jeweils ein Gewerbegebiet, ein kleineres Allgemeines Wohngebiet schließt an die alte Dorfstruktur an.

Die Sondernutzungsflächen z. B. um die beiden Schulen sind in dieser Darstellung nicht integriert.

Flächenübersicht (Flächengröße nach FNP):

Pulling:            MI rd. 200.000 m<sup>2</sup>  
                         GE rd. 12.000 m<sup>2</sup>  
                         W rd. 7.000 m<sup>2</sup>  
                         = Verhältnis 1 : 17 : 28

Achering:            MI rd. 100.000 m<sup>2</sup>  
                         GE rd. 50.000 m<sup>2</sup>  
                         = Verhältnis 1 : 2

LEGENDE  
Gewerbegebiet ■  
Mischgebiet ■  
Allgemeines Wohngebiet ■











Maßstab 1 : 10.000 ⊕





### Kartierung der wesentlichen Nutzungsstrukturen und sozialen Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur ist durch Schule, Feuerwehr, Kirche, Sportverein und Kindergarten recht vielfältig. Auch kleinere Nahversorgungsstrukturen aus der Landwirtschaft sind vorhanden. Etwa zehn landwirtschaftliche Betriebe sind noch in Pulling aktiv. Jedoch liegen diese Strukturen räumlich verteilt und nicht mehr dem ursprünglichen Ortszentrum zugeordnet.

LEGENDE	
Dienstleistung	
Gastronomie/Hotel	
Öffentliche Einrichtungen	
Bildungseinrichtungen	
Handwerk/Gewerbe	
Landwirtschaft (Bestandserhebung März 2017)	
Lager, Nebengebäude	
Kirche	
Wohnen	
Maßstab 1 : 5.500 	



### Kartierung des Ortsbildes

Das Ortsbild von Pulling ist geprägt von der Kirche St. Ulrich als Hochpunkt in der Landschaft. Der alte dörfliche Charakter ist noch gut ablesbar und stimmig. Leider fehlen die Treffpunktfunktionen für die aktive Ortsmitte.

Bislang mangelt es an freiräumlichen Vernetzungsstrukturen zwischen dem alten Dorf und den neuen Bauflächen. Kriegerdenkmal, Maibaum sowie der Bereich vorm Sportzentrum könnten aktiv noch gestalterisch verbessert werden.

LEGENDE	
Einzelbaum	●
Freiraumgestaltung	■
Städtebauliche Dominante (Kirche)	⦿
Blickbezug auf ortsbildprägende Gebäude	◀
Farbenfrohes Bild der Felder der Gärtnerei	■
Neubaugebiet	■
Klärung der Ortsmitte	■
Dauerhaft parkende Autos	■
Barriere Bahnlinie, unattraktiver Bahnvorbereich	■
Fehlende Raumkante, fehlende Erkennbarkeit des Ortes	■
Maßstab 1 : 5.500	
⊕	



## Städtebauliche Stärken und Schwächen im Ortsbild



Foto 1 Unattraktive Oberflächengestaltung für eine Ortsmitte



Foto 4 Hohe Lärmbelastung durch Flugverkehr



Foto 2 Leerstand von Handels- und Dienstleistungen in der Ortsmitte



Foto 5 Kirche St. Ulrich bildet städtebauliche Dominante



Foto 3 Am Ortsrand schöne alte Hofanlagen



Foto 6 Zusammenspiel von Kirche, Maibaum und großen Höfen bilden dörflichen Charakter aus





Foto 7 Östlich verlaufende Gleisanlage bildet Barriere im Ort



Foto 8 Kieswerk von Weitem zu sehen

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alte große Grundstücke mit schöner Eingrünung</li> <li>- In Höhe der Sparkasse räumliche Einengung</li> <li>- Qualitätsvolle neue Sitzbänke im Norden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fluglärm</li> <li>- Bahnanlage zerschneidet Ort</li> <li>- Bahnhof und P &amp; R-Anlage mit erheblichem gestalterischen Defizit</li> <li>- Kaum wahrzunehmende Ortsmitte</li> <li>- Strukturlose Neubaugebiete</li> </ul>



### Kartierung der Denkmäler

Im Ort liegt kein Baudenkmal vor.

Der Denkmalliste sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

Figur des Hl. Ulrich, aus Holz, farbig gefasst, 17./frühes 18. Jh.; im Innern der neu errichteten kath. Pfarrkirche St. Ulrich.  
(D-1-78-124-275)

Bodendenkmal 1:  
Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Ulrich in Pulling“) mit aufgelassenem Friedhof.  
(D-1-7636-0192)

Bodendenkmal 2:  
Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters.  
(D-1-7636-0163)

Bodendenkmal 3:  
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
(D-1-7636-0066)

LEGENDE  
Baudenkmal ■  
Bodendenkmal ■

Maßstab 1 : 5.500 ⊕



## Kartierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Die Entfernung zur S-Bahnstation beträgt von Norden aus max. 1,5 km und von Süden aus max. 0,5 km. Diese Strecken sind sowohl mit dem Rad als auch zu Fuß gut zu bewältigen, sodass die Voraussetzungen für die Nahmobilität in Pulling im Allgemeinen als sehr gut bezeichnet werden können. Auch ausreichend verfügbare Park & Ride-Parkplätze begünstigen den Pendelverkehr mit der Bahn. Das Radwegenetz außerorts ist noch ausbaufähig. Eine Route zwischen Pulling und Acherding und von der Ortsmitte Pullings zur Isar sowie nach Norden würde die Attraktivität des Radverkehrs auch im ländlichen Raum steigern. Eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h hätte möglicherweise je nach vorhandenem Verkehrsaufkommen den Effekt, Siedlungsflächen an den Bahngleisen von zusätzlicher Lärmimmission zu entlasten. Besonders bei Stichstraßen oder Nebenstraßen ist ein Tempolimit von 30 km/h angemessen.

LEGENDE	
Haupterschließung	
Nebenstraßen	
Wohnwege	
Stellplätze	
Park & Ride	
Bushaltestelle Schulbus	
Bushaltestelle Schienenersatzverkehr	
Bahnhof	
Bahnübergang	
Zulässige Höchstgeschwindigkeit	
Fußläufige Erreichbarkeit (Radius 500 m)	

Maßstab 1 : 5.500 



## Städtebauliche Stärken und Schwächen im Verkehrsraum



Foto 1 Erschließung von Freising kommend, Bushaltestelle bei Schule, einseitiger Gehweg

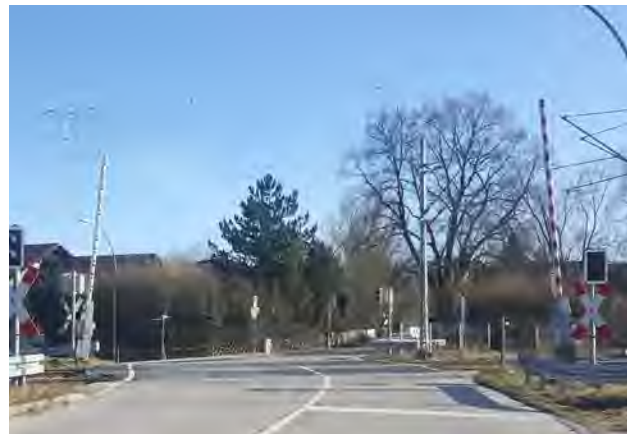


Foto 4 Bahnübergang im Ort



Foto 2 Straßen entlang Freisinger Moos, eingegrünte Grundstücke



Foto 5 Dorfstraße mit großen Grundstücken und giebelständiger Bebauung



Foto 3 Dorfstraße mit verbliebener Nutzung



Foto 6 Park & Ride mit gestalterischen Mängeln

+ Stärken	— Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den Ort führt keine übergeordnete Erschließung</li> <li>- Pullinger Dorfstraße mit großen Grundstücken und giebelständiger Bebauung</li> <li>- Anbindung an den ÖPNV via S-Bahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Wohngebieten viele Sackgassen, erschwert Orientierung</li> <li>- Pimsfeld wird von Ortskundigen als Abkürzung durch Wohngebiet genutzt</li> <li>- P &amp; R am Bahnhof befindet sich in einem schlechten Zustand</li> <li>- Keine Busverbindung</li> </ul>

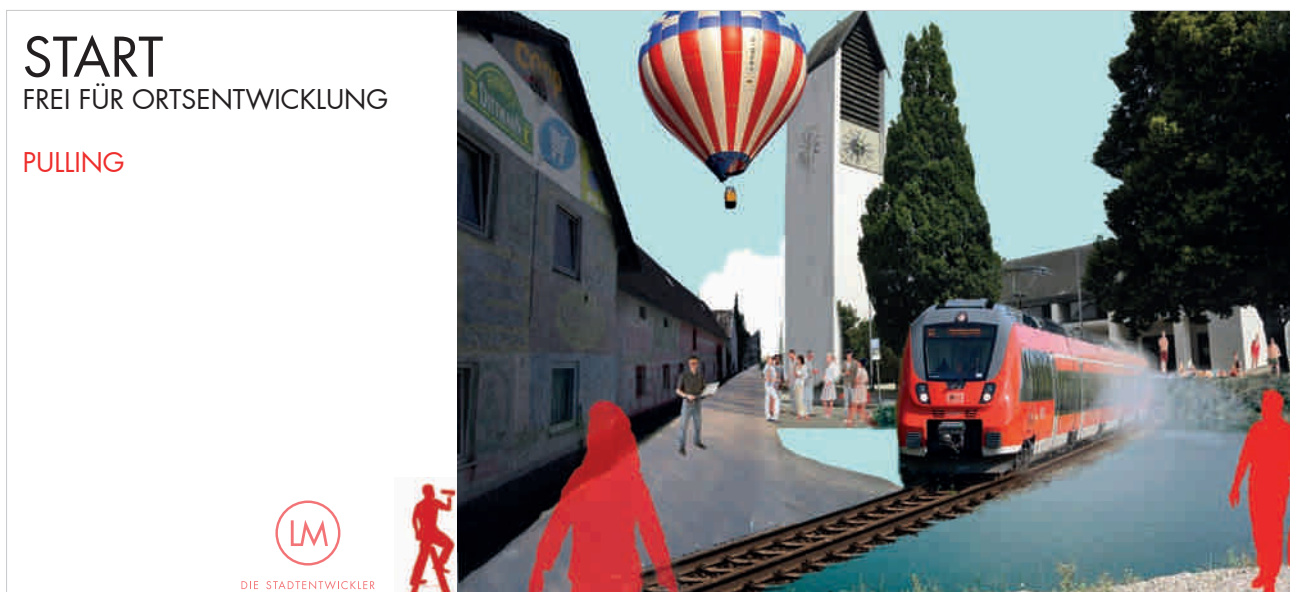


## 6. Partizipation

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

### A. Postkartenumfrage

Um die Bürgerinnen und Bürger des Ortsteils Pulling von Anfang an in den Entwicklungsprozess einzubeziehen, wurde frühzeitig in Form einer „Postkartenaktion“ direkt Kontakt mit den Haushalten aufgenommen. Mit der Postkartenaktion wurden zwei Themenbereiche eruiert. Zum einen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit auf einer kleinen Karte wichtige Gebäude und Treffpunkte sowie Veränderungsnotwendigkeiten einzuzeichnen. Daneben wurden die Bürgerinnen und Bürger in Form der Postkarte befragt, welche drei Themen bzw. Projekte in den kommenden drei Jahren gestartet werden sollten, um den Lebensort Pulling noch attraktiver zu gestalten.



## Wie wollen wir in Zukunft leben?

Wie können unsere Ortsteile weiterentwickelt werden?

Die Stadt Freising wird dieses Jahr im Rahmen eines LEADER Projektes die Ortsentwicklung vertiefen. Gerne möchten wir Ihre Ortskenntnis und Ihre Visionen in die Studie einbringen.

Welche 3 Dinge würden Sie in den nächsten 5 Jahren starten, um Ihren Lebensort Pulling noch attraktiver zu gestalten?

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Haben Sie Interesse sich zukünftig aktiv in die Ortsentwicklung einzubringen, dann schicken Sie uns Ihre Kontaktdaten zu oder geben Sie die ausgefüllte Postkarte an der SB-Filiale (Hauptstraße 29) in Pulling oder im Rathaus in Freising ab.

Kontakt: Stadt Freising  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Amtsgerichtsgasse 1  
85354 Freising  
stadtplanung-umwelt@freising.de

## Ortsteil Pulling entwickeln

Markieren Sie in der Karte:

- Welche Gebäude sind Ihnen im Ort wichtig?
- Wo halten Sie sich im Ort in Ihrer Freizeit auf?
- Wo müsste Veränderung sofort beginnen?



Falls sich die Orte außerhalb des Kartenausschnitts befinden, beschreiben Sie diese bitte kurz.

### Muster Postkartenbeteiligungsaktion

Die wesentlichen Ergebnisse der Postkartenaktion (Rücklauf = 35 Postkarten, zzgl. einiger ausführlicher E-Mails) werden nachfolgend dargestellt:

„Welche drei Dinge würden Sie in den nächsten fünf Jahren starten, um den Lebensort Pulling noch attraktiver zu gestalten?“

- Mit deutlichem Abstand wurde die Etablierung eines Lebensmittelmarktes bzw. einer leistungsfähigen Nahversorgungseinrichtung von den Bürgerinnen und Bürgern genannt. Die Spanne der Antworten reichte von einem Lebensmittel-Discounter bis zu Betrieben des Lebensmittel-Handwerks (Bäckerei, Metzgerei). Ergänzend wurden von den Bürgerinnen und Bürgern auch Liefermöglichkeiten angesprochen. Insgesamt belief sich die Zahl der Nennungen zu diesem Punkt auf über 20.
- An zweiter Stelle lag gemäß der Anzahl der Nennungen – jedoch mit deutlichem Abstand zum Punkt „Lebensmittelmarkt“ – ein „Treffpunkt für Jung und Alt“. Gemeindehaus, Bürgerhaus und Jugendtreff waren die hier genannten Punkte. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls anzuführen,

dass mit der Etablierung eines Lebensmittelmarktes bzw. einer Nahversorgungseinrichtung auch eine damit verbundene Treffpunktfunktion erwartet wird.

- Folgerichtig wurde an dritter Stelle (6 Nennungen) die Realisierung bzw. Weiterentwicklung eines Ortszentrums genannt. Mit einem Ortszentrum – zentrenprägend könnte hierbei der o.g. Lebensmittelmarkt bzw. das Ladenhandwerk sein – wird neben einer städtebaulichen Aufwertung auch wiederum eine verbesserte Treffpunktfunktion erwartet.
- Mit der gleichen Anzahl an Rückmeldungen sind die Infrastruktur- und Betreuungsangebote für Kinder angeführt worden. Hierbei geht es insbesondere um den Ausbau von Raumkapazitäten.
- Mit jeweils 4 Nennungen sind verkehrliche Themen als weitere Maßnahmen vorgeschlagen worden. Zum einen die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Pulling und Acherding (Pullinger Weiher) sowie die Sicherung der Zugänglichkeit zum Isar-Radweg. Daneben ist auch das Thema Verkehrsberuhigung, z. B. eine



„Tempo-30-Zone im Bereich der Hauptstraße“, genannt worden.

- Weitere Vorschläge, die jeweils eine bis drei Nennungen umfassten, betrafen die Themenfelder Baugrund für Einheimische schaffen, Kleingewerbe ansiedeln, Steilheit der S-Bahn-Brücke reduzieren bzw. komplette Umplanung, keine dritte Startbahn, Ausbau des gastronomischen Angebotes (jeweils eine Auswahl der Nennungen, die auch im Kontext zu bereits aufgeführten Vorschlägen stehen).

„Wo halten Sie sich in Ihrer Freizeit auf?“

Wichtigster Treffpunkt in Pulling ist das Sportlerheim bzw. der Sportplatz. Auf diesen Punkt entfielen 10 Nennungen. Als zweitwichtigster Treffpunkt wurde der Pullinger Weiher mit seinem Gastronomiebetrieb genannt. Es folgten mit der Anzahl der Nennungen Feuerwehr und Kirche, Spielplatz und Sporthalle sowie das Joggen bzw. das Naturraumangebot Freisinger Moos.

„Welche Gebäude sind Ihnen im Ort wichtig?“

Auf diese Frage entfielen nur relativ wenige Antworten. Identitätsprägend ist demzufolge die Kirche (4 Nennungen), gefolgt von Bahnhof, Feuerwehr, Sporthalle, Kindergarten, Schule (2 bis 3 Nennungen) sowie Sportlerheim und Bahnübergang.

„Wo müssen Veränderungen sofort beginnen?“

Nachfolgend die Rückmeldungen aus der Bevölkerung:

- Optimierung des Bahnübergangs Pullinger Hauptstraße zur Acheringer Straße
- Verbesserung der Sicherheit (Fußweg, Radweg) an der Straße zum Pullinger Weiher
- Ausschreibung neuer Bauplätze
- Verbesserung der Verbindung Bahnhof in Richtung Pullinger Weiher
- Lärmschutz an den Gleisen

- Verbesserung der Wohnqualität
- Errichtung eines Ortszentrums

In der Gesamtbetrachtung der Postkartenaktion ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Fragestrukturen ein recht stimmiges Gesamtbild. Die wesentlichen drei Punkte werden nachfolgend zusammengefasst:

- Pullinger Weiher und Sportlerheim / Sportplatz sind für die Bevölkerung wichtige, identitätsstiftende Merkmale und Treffpunkte. Sowohl gesellschaftliche Kommunikation als auch Freizeitaktivitäten finden hier in hohem Maße statt. Die Sicherung der Qualität dieser beiden Orte ist demzufolge ein wichtiges städtebauliches Ziel.
- Die Etablierung einer Versorgungseinrichtung (Lebensmittelmarkt, Ladenhandwerk) in Verbindung mit Treffpunktfunktionen bzw. einer grundlegenden Realisierung eines Ortszentrums in Pulling ist ein wichtiger Zielansatz der Ortsentwicklung: Einerseits aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl, andererseits auch unter Berücksichtigung der demografischen Strukturen.
- Als wichtige Rahmenbedingungen der o. g. Teilbausteine sind verkehrliche Aspekte anzusprechen. Mit der Temporeduzierung in der Ortsmitte wird ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und zur Entwicklung der Aufenthaltsqualität geleistet. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Pullinger Weihers für Radfahrer und Fußgänger trägt zu mehr Lebensqualität in Pulling (aber durchaus auch in Achering) bei.

## B. Arbeitskreis

Mit der Bildung eines kleinen Arbeitskreises sollen die Ergebnisse der Umfrage sortiert und gegliedert werden. Der Arbeitskreis umfasst Bürger, die sich auf die Postkartenaktion hin gemeldet haben und von Frau Kammler eingeladen worden sind.

Ein erstes Treffen fand am 14.06.17 statt.

Stadtbaumeisterin Barbara Schelle und die Fachplaner erläuterten die Ziele, die Vorgehensweise und den aktuellen Stand des Ortsentwicklungskonzeptes:

- Bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden sowohl für Achering als auch für Pulling Handlungsansätze und Zielsetzungen definiert. Die wesentliche Zielsetzung der nunmehr gestarteten Ortsentwicklungskonzepte für Achering und Pulling liegt darin, diese Zielsetzungen und Handlungsansätze unter Beteiligung der Bürgerschaft deutlich zu konkretisieren.
- Das Stadtplanungsbüro LEUNINGER & MICHLER erarbeitet im Auftrag des Stadtrates die beiden Ortsentwicklungskonzepte für Achering und Pulling. Eine Fertigstellung ist für Spätherbst 2017 geplant, somit können die Ergebnisse im Stadtrat erörtert und die weiteren Umsetzungsprojekte beschlossen werden.
- Das Ortsentwicklungskonzept für Pulling soll zum einen die Definition der lang- und mittelfristigen Entwicklungsziele des Ortsteils mit den entsprechenden Schwerpunktmaßnahmen (u. a. Siedlungsentwicklung) beinhalten, zum anderen die Erarbeitung von möglichen Sofortmaßnahmen, deren Umsetzung zeitnah gestartet werden kann.
- In der ersten Analysephase hat das Fachplanungsbüro sowohl die Strukturen in Pulling erhoben und bewertet, als auch vertiefende Einzelgespräche mit Bürgern durchgeführt. Im April dieses Jahres ist zudem eine Postkartenumfrage gestartet worden, bei der die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit hatten, wichtige Sofortmaßnahmen und Handlungsnotwendigkeiten zu notieren.
- Ergänzend zur Umfrage wurde die Bildung einer Arbeitsgruppe angeregt, die die Arbeit der Fachplaner durch ihre Ortskenntnis ergänzt, die

Bedürfnisse der Bevölkerung mit in die Diskussion einbringt und zudem Multiplikator für den direkten Informationsaustausch im Ort bieten soll. Bei der Zusammensetzung der Arbeitsgruppe wurde darauf geachtet, dass möglichst viele gesellschaftliche Gruppen in Pulling „abgedeckt werden“. Zudem sind Bürgerinnen und Bürger einbezogen worden, die im Rahmen der Postkarten-Aktion ein Mitmachinteresse an der Ortsentwicklung in Pulling bekundet haben.

### 1. Teilnehmer Arbeitskreis

Folgende Teilnehmer umfasst der Arbeitskreis:

Bürger Pulling:

- Jennifer Schwärzli
- Holger Nitschke
- Helmut Eckert
- Thomas Eisenmann
- Gabi Eisenmann
- Doris Schubert
- Rossitza Naydenov
- Ulrich Setzwein

Ortsprecherin: Heidi Kammler

Stadtverwaltung:

- Barbara Schelle
- Nicole Combrink-Fuhrmann
- Andrea Brandl

Moderation:

- Dr. Stefan Leuninger
- Annegret Michler

## 2. Handlungsfelder und mögliche Maßnahmen

Die Rückantworten aus der Postkarten-Aktion sowie die von der Arbeitsgruppe ergänzten Aspekte werden den nachfolgenden Handlungsfeldern zugeordnet:

- Versorgung und Dienstleistung
- Grün- und Freiraum
- Verkehr / Mobilität
- Wohnen und Demokratie
- Infrastruktur und Soziales
- Sonstiges

Diese werden in der nachfolgenden Tabelle sortiert und mit Punkten priorisiert.



Ergebnistabelle aus der Arbeitsgruppensitzung, Juni 2017

Sonstiges	Handlungsfeld <b>GRÜN + NATUR + FREIRAUM</b>	Handlungsfeld <b>SOZIALES / INFRASTRUKTUR</b>	Handlungsfeld <b>WOHNEN</b>	
Keine dritte Startbahn ● ●	Pullinger Weiher, Fußgänger & Radweg, Wasserwacht Parkverbote/Rettungswege durchsetzen ● ● ● ● ●	Sporthalle	Baugrund für Einheimische schaffen ● ● ●	
	Natur erhalten Freisinger Moos = Zugänge sichern ●	Sportheim/Sportplatz	Neue Wohnmodelle / raus aus Gewohntem ●	
	Lärmreduzierung Pulling keine Partymeile! ● ●	Kindergarten vergrößern o. neu; Betreuungszeiten ● ● ● ● ●	Wohnen und Arbeiten unter einem Dach	
		Schule, Schulweg verbessern, Betreuungszeiten + Mittagsbetreuung ● ● ● ● ● ●		
		Spielplatz ●		
		Treffpunkt für Jung + Alt - Gemeindehaus, Bürgerhaus, Jugendtreff		
		Erweiterung der Betreuungsmöglichkeiten ● ● ● ● ● ●		
		„Halle“ - Turnhalle, Sportheim, Vereinshaus sanieren/erhalten ●		
		Lebensmittelmarkt - Lieferservice, Bäcker, „Tante Emma laden“, ... ● ● ● ● ● ● ● ●		
		Entwicklung Ortszentrum - neue Geschäfte, Raum für Vereine, ... ● ●		
		Niederlassung eines Allgemeinärztes Gemeindeschwester		
		Nachbarschaftshilfe initiieren ● ● ● ● ● ●		
		Renovierung der Schule/Neubau/Erweiterung ● ●		
		Neue Gastwirtschaft / 2 Wirtschaften sind zu viel		
		Sportheim erhalten, sanieren Jugendtreffpunkt ● ● ● ●		

	Handlungsfeld <b>MOBILITÄT</b>	Handlungsfeld <b>HANDEL + DIENSTLEISTUNG GEWERBE</b>
	Elektronische Zuganzeige Bahnsteig	(Klein-) Gewerbe ansiedeln ●
	Bahnhof Informationen + Details zu 4-gleisigem Ausbau aktueller Stand (Lärmschutzwände); kei- ne weitere Trennung des Orts	Lebensmittelmarkt ●
	Parkplätze für den Bahnhof auf der B11- Seite einrichten ● ●	
	S-Bahnbrücke zu steil	
	Übergang für Fußgänger ohne Steilheit (alte Leute) ● ●	
	Bahnübergang und Weg zu Pullinger ● ● Weiter sicher (verkehrssicher gestalten)	
	Verbesserung der Fuß- und Radwegver- bindungen ● ● ● ● ●	
	Tempo 30 in der Ortschaft, Blinkerschild mit aktueller Geschwindigkeit an Ortsen- den	
	Fußweg vom Bahnsteig zum See	
	Verkehrsberuhigung in der Stadt – 30er- Zone Hauptstraße, Bahnstr. Fußgänger/ Radwege ●	
	Straßensanierung – bessere Beleuchtung der Straßen, Teerdecke	
	Verkehrsoptimierung für „Megatrakto- ren“ + Hauptstraße prüfen	
	Rundweg um den Seen ●	



### 3. Mögliche Sofortmaßnahmen in Pulling

Am Luftbild bzw. Plan werden gemeinsam mögliche Sofortmaßnahmen erörtert. Folgende Impulsprojekte haben sich herauskristallisiert:

- Bessere und sicherere Anbindung des Pullinger Weihers an die Wohngebiete bzw. Ortsmitte von Pulling und Prüfung der Errichtung eines Rundweges um den Pullinger Weiher.
- Prüfung von Möglichkeiten zur (temporären) Stärkung der Ortsmitte (z. B. Sitzgelegenheiten, Stadtteilbibliothek).
- Prüfung einer Reduzierung der Geschwindigkeiten (z. B. Tempo-30-Zone).
- Größere Maßnahmen, wie die Errichtung eines Jugendtreffs, wurden im Hinblick auf die notwendige Zeitdauer nicht als geeignete Sofortmaßnahme definiert.

### Zusammenfassung

#### Soziale integrative Treffpunkte

- 1 Prüfung des Anbaus eines Jugendraumes am Sportzentrum
- 2 Unterstand für Jugendliche prüfen

#### Gestaltetes und attraktives Dorfbild

- 3 Infobrief zum Thema Parken Dürnecker Str., Theodor-Scherg-Straße, St. Ulrich
- 4 Bänke am Friedhof

#### Vernetzung – Wege

- 5 Tempo 30 im Dorf von der Verwaltung zu prüfen
- 6 Rundweg um den See + sicherer Fußweg zum See



#### 4. Siedlungsentwicklung

Zum Abschluss der Arbeitsgruppensitzung haben die Teilnehmer Räume und Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung in Pulling definiert. Hierbei bestand Einigkeit in der Gruppe, dass ein wesentliches Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt werden soll, d. h. bestehende Lücken im Siedlungsbereich Pullings sind mit Priorität „zu bearbeiten“. Als weiterführender Aspekt wurde empfohlen, eine Siedlungsentwicklung zu unterstützen, die Wohnen und Arbeiten in stärkerem Maße zusammenführt.

Deutlich wurde in der Abschlussdiskussion auch, dass viele Aspekte der zukünftigen Ortsentwicklung von der möglichen Realisierung einer vierspurigen Gleisanlage abhängen.



#### 5. Weiteres Vorgehen

Die Arbeitsgruppe formuliert folgende Rahmenbedingungen und Hinweise zur weiteren Vorgehensweise und Öffentlichkeitsarbeit:

- Die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzung werden allen Teilnehmern als Protokoll zur Verfügung gestellt und zusätzlich auf der städtischen Homepage veröffentlicht. Es soll ein möglichst hoher Grad an Transparenz zur Arbeitsgruppe hergestellt werden, d.h. dass auch die Namen und Fotos der Mitglieder veröffentlicht werden können.
- Sobald die Analyse- und Beratungsergebnisse vom Städtebaubüro LEUNINGER & MICHLER zusammengetragen wurden, werden die Ergebnisse in einer weiteren Arbeitsgruppensitzung besprochen. Die personelle Zusammensetzung der Arbeitsgruppe deckt viele Aspekte der Ortsentwicklung ab (z. B. Neubürger, ältere Bürger, Vertreter der Sportvereine), eine personelle Ergänzung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig (der Landwirt Michael Pellmeyer hatte sich für diese Sitzung aus beruflichen Gründen entschuldigen lassen).
- Bei der Konkretisierung einzelner Maßnahmen sind dann die jeweils tangierten Zielgruppen (z. B. Jugendliche beim Jugendtreff) einzubeziehen.



### C. Sofortmaßnahme „freiwillig Tempo 30“

Die Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeit in der Ortsmitte wurde sowohl im Rahmen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe als auch bei den schriftlichen Rückmeldungen der Haushaltsbefragung als wichtige Zielsetzung für Pulling genannt.

Bereits an den Ortseingängen ist festzustellen, dass die Pkws häufig viel zu schnell in den Ort fahren und auch weiter die Geschwindigkeit nicht reduzieren. Vor diesem Hintergrund sind auch die Ortseingänge baulich oder durch Freiraumgestaltung stärker „zu markieren“. Die unterschiedlichen Regelungen in der Ortsmitte zwischen Tempo-30 und Tempo-50 sind zu vereinheitlichen und im Hinblick auf die Zielsetzung "Tempo-30" für die Lebensqualität der Anwohner von Pulling entsprechende Regelungen zu untersuchen.

Die Zielsetzung soll auch die Infrastruktur Schule im nördlichen Bereich von Pulling mit häufig querenden Kindern mehr Sicherheit geben. Aber auch zur gewünschten Aufwertung der Ortsmitte im Bereich der

Kirche (ggf. mit einem Nahversorgungsbetrieb) ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 sinnvoll.

Das Ordnungsamt der Stadt untersucht augenblicklich mögliche Regelungen. Vorab wurde von der Arbeitsgruppe eine Postkarten-Aktion angeregt und umgesetzt, die durch Kinderzeichnungen aus den Pullinger Schulen illustriert worden ist. Die Postkarte zur freiwilligen Temporeduzierung wurde durch die Pullinger Bürger selbst vor Ort verteilt.



**START**  
FREI FÜR ORTSENTWICKLUNG

Fahren Sie freiwillig

**TEMPO 30**

IN PULLING

DAS WÜNSCHEN SICH DIE  
KINDER DES SONDERPÄDAGO-  
GISCHEN FÖRDERZENTRUMS  
FREISING

### D. 3. Arbeitsgruppensitzung mit offener Bürgerbeteiligung am 24.02.18

#### Zielsetzung und Vorgehensweise

Im Rahmen einer Bürgerversammlung in Pulling von Herrn Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher wurde im Spätherbst 2017 der Wunsch der Bevölkerung geäußert, den Sachstand und die Stoßrichtung des Ortsentwicklungskonzeptes nochmals in einer offenen Bürgerrunde zu erörtern und zu ergänzen. Bislang stützen sich die Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes im Wesentlichen auf Vor-Ort-Analysen des beauftragten Planungsbüros, Einzelgesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern sowie einer Beteiligung der Arbeitsgruppe und den schriftlichen Rückmeldungen auf die Haushaltsbefragung mittels „Postkarten-Aktion“.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung Freising in Abstimmung mit LEUNINGER & MICHLER für den 24.02.2018 öffentlich zu einer „offenen Erörterungsrunde“ in die Sportler-Gaststätte in Pulling eingeladen.

Die Zielsetzung der Bürgerbeteiligung umfasste folgendes:

- Einordnung der Ortsentwicklung in Pulling in die Entwicklungsstrategie der Stadt Freising (Stichwort: STEP 2030).
- Dokumentation des aktuellen Sachstandes
- Vorstellung von Handlungsperspektiven für Pulling

Erarbeitung von konkreten Handlungsempfehlungen/Ideen/Maßnahmenvorschlägen durch die Bürger in drei Formaten:

- Pulling insgesamt
- Ortsmitte von Pulling
- Umfeld Sportplatz.

Insgesamt haben rund 120 Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit genutzt, sich an dem Diskussionsprozess zu beteiligen. Anwesend waren ebenfalls Mitglieder der Arbeitsgruppe sowie Mitarbeiter der Stadtverwaltung Freising sowie Ortssprecherin Heidi Kammler.



## Einführung

Barbara Schelle, Leiterin des Stadtplanungsamtes, und Andrea Brandl, Projektleiterin, stellen die übergeordneten Zielsetzungen der Ortsentwicklung vor. Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes Pulling bilden die Ergebnisse des STEP 2030, Stadtentwicklungsplanung Freising 2030. Eine Empfehlung des STEP war, die grundsätzlichen Überlegungen im Rahmen eines detaillierten Ortsentwicklungskonzeptes zu konkretisieren. Das Stadtplanungsbüro LEUNINGER & MICHLER, Kaufbeuren, wurde im Frühjahr 2017 beauftragt, für die Stadtteile Acherding und Pulling Ortsentwicklungskonzepte zu erarbeiten. Diese sollen weiter eine Grundlage für die Flächennutzungsplanung bilden. Eine enge, laufende Abstimmung mit der Bürgerschaft bildet eine notwendige Grundlage.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurden folgende Beteiligungsmodule durchgeführt:

- laufende Öffentlichkeitsarbeit und Dokumentation der Zwischenergebnisse auf [www.freising.de](http://www.freising.de)
- Durchführung von persönlichen Einzelgesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern, um erste Eindrücke zu den Perspektiven und Chancen der Ortsentwicklung zu erhalten.
- Bildung eines Arbeitskreises „Ortsentwicklung Pulling“ unter Mitwirkung der Ortsteilsprecherin Heidi Kammler
- Durchführung von 2 Sitzungen der Arbeitsgruppe „Ortsentwicklung Pulling“
- Durchführung einer Haushaltsbefragung in Pulling in Form einer „Postkarten-Aktion“; Auswertung der Rückmeldungen
- Durchführung einer Kinderbeteiligung und Umsetzung einer „Postkarten-Aktion“ zur Umsetzung des Zieles „Tempo 30 – Ortsmitte“

## Sachstand

Stadtplanerin Annegret Michler und Dr. Stefan Leuninger vom Planungsbüro DIE STADTENTWICKLER aus Kaufbeuren erläutern den aktuellen Sachstand. Folgende Arbeitsschritte wurden bislang erbracht:



- Ermittlung der Stärken und Schwächen, Defizite und Potenziale des Ortsteiles Pulling in Form von Vor-Ort-Begehungen und -Kartierungen (u. a. Nutzungsstrukturen in Pulling, Infrastrukturausstattung, planerische Rahmenbedingungen)
- Durchführung von ausgewählten Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern zu den Stärken und Schwächen von Pulling sowie zu den Entwicklungsperspektiven und möglichen Maßnahmen
- Vorbereitung, Moderation und Dokumentation von 2 Arbeitsgruppensitzungen
- laufende Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu den Rahmenbedingungen und zu aktuellen Planungen
- Erarbeitung von Impulsprojekten und Sofortmaßnahmen im Hinblick auf die weitere Ortsentwicklung in Pulling sowie Definition von grundsätzlichen Zielsetzungen der Ortsentwicklung
- Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Bürgerinformation am 24.02.2018.

Geplant ist, die Ergebnisse der Ortsentwicklungskonzepte für die Stadtteile Acherding und Pulling am 29.03.2018 im zuständigen politischen Gremium vorzustellen.



## Arbeiten am Plan

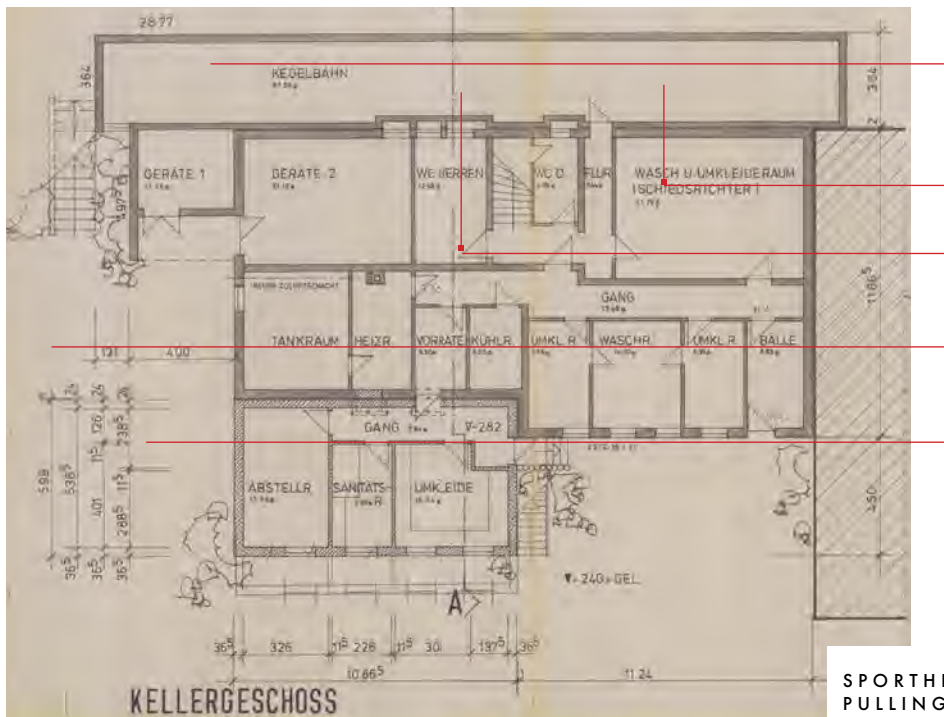
Annegret Michler und Dr. Stefan Leuninger schlagen den Bürgerinnen und Bürgern vor, Entwicklungsansätze für die Ortsentwicklung Pulling direkt an den Plänen zu besprechen und zu markieren. Zu diesem Verfahrensvorschlag gab es keine negativen Meldungen.

Annegret Michler und Dr. Stefan Leuninger sowie Barbara Schelle und Andrea Brandl haben für die zahlreichen Teilnehmer folgende Aufgaben gestellt:

- Markieren von Verbesserungsvorschlägen und Ideen direkt am Plan, sowohl für die Ortsmitte Pulling als auch den Ort Pulling insgesamt
- Rundgang zu den Perspektiven des Sportlerheimes und des Sportplatzes – unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen und Wünsche der Jugendlichen.



## Zukunft Vereinsräume „Sportlerheim“



Karte: Grundriss Keller - Sportzentrum/Vereinsheim

Kosten für Sanierung fehlen (geschätzt 60.000 Euro)

fehlendes Tageslicht

Sanierungsbedürftig, brachliegend

fehlende Abgrenzung zum Sportbereich

Garagen entleeren & evtl. für die Jugend zur Verfügung stellen

### Anmerkungen zu den Vereinsräumen

- Maibaum zum Bahnhof
- Weg zum Pullinger Weiher
- Kickertisch und Billardtisch fehlt
- Basketballfeld
- Spiele beim Gastwirt
- Beleuchtung - Abends trainieren
- Fußballplatz + Spielen
- Tanzunterricht
- Schützenverein



## Zukunft Ortsentwicklung Pulling

### Vernetzung - Wege

- ① Radwege (z.B. nach Vötting)
- ② Wenn Umgehung, dann Neuordnung
- ③ Zebrastreifen & Verlängerung der Fußwege
- ④ Umgebungsstraße
- ⑤ Tempo 30 am Ortseingang
- ⑥ Skateboardplatz
- ⑦ Querwege, Fußwege
- ⑧ Mehr Mittagsbetreuung
- ⑨ Parken vor der Brücke
- ⑩ Tempo 30
- ⑪ S-Bahn Halt Potenzial, Bushalt
- ⑫ Mehr Bus-Stops
- ⑬ Zaun entlang der Bahn (Schutz), Knotenpunkt  
Bahn/Hauptstraße ausbauen
- ⑭ Weiterführender Gehweg vom S-Bahnhof ins Zentrum, Schranke um See, Bushaus für Kinder
- ⑮ Wieder Rechts-vor-Links
- ⑯ Radwegenetz im Landkreis ausbauen

### Soziale integrative Treffpunkte

- ① Zusätzliche Parkplätze für Lehrer der Förderschule, Gehsteig gegenüber der Förderschule
- ② Mittagsbetreuung ausbauen
- ③ Ausbau der Spielplätze
- ④ Sicherer Schulweg für Grundschule Pulling
- ⑤ Jugendtreff
- ⑥ Gefahr (Hauptstr. 15) wegen Parken
- ⑦ Einheimischen Modell
- ⑧ Radweg zum Pullinger Weiher, Ausbau des Feldwegs evtl. bis Achering
- ⑨ 2. Spielplatz am Weiher?
- ⑩ Paketshop, Ärztepaxis/-haus



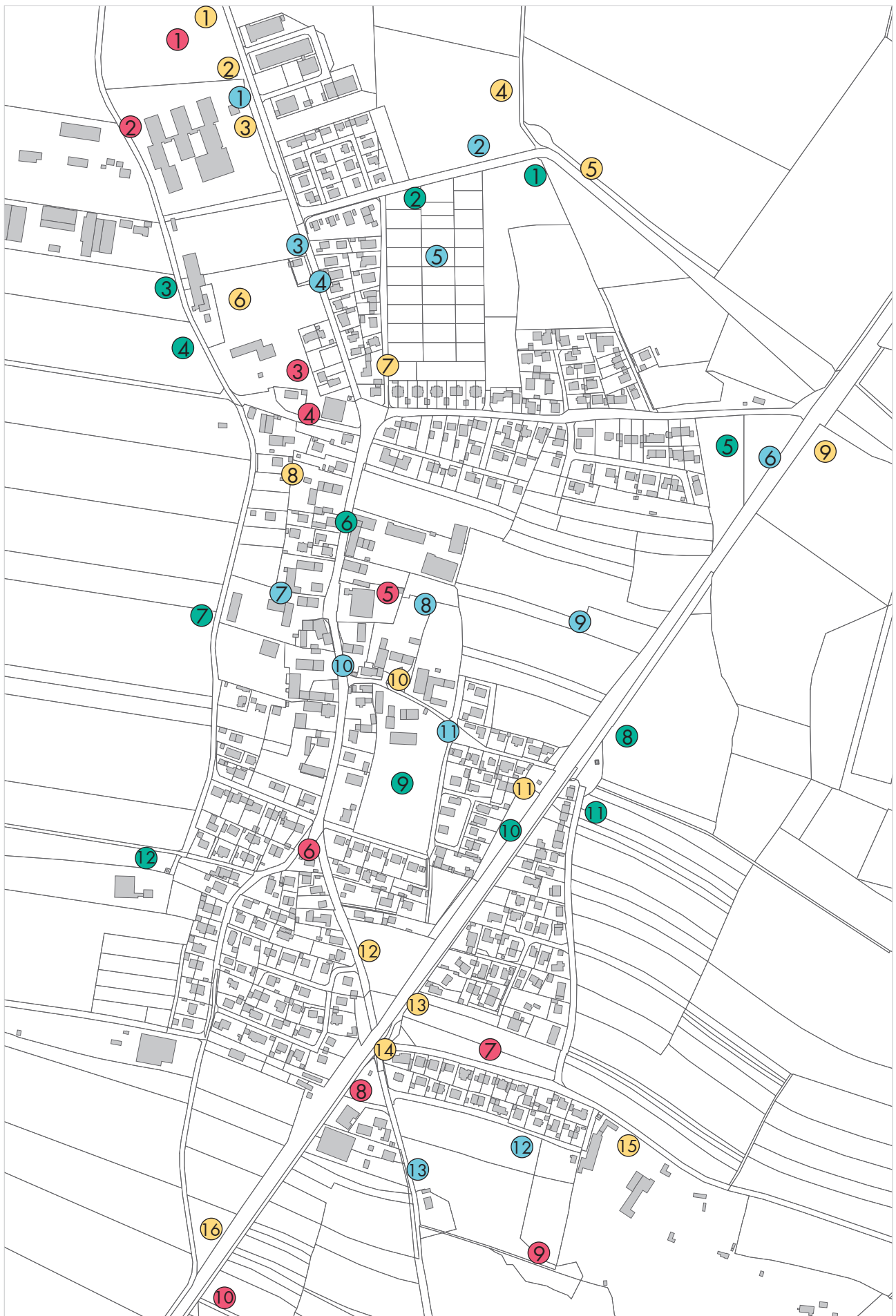
### Gestaltetes und attraktives Dorfbild

- ① Keine zeitliche Begrenzung der Zone 30
- ② Ausweisung von Wohnraum
- ③ Kontrolle durch Ordnungsamt / Barriere
- ④ Gestaltung zur Verkehrsberuhigung
- ⑤ Prüfung Bauland (Parzellenacker)
- ⑥ Verbindung zur S-Bahn für Radfahrer, Rundweg
- ⑦ Regionale Produkte vermarkten
- ⑧ Familienzentrum
- ⑨ Mehr Einwohner für Pulling
- ⑩ Barrierefreiheit
- ⑪ Vorfahrt Bahnstraße gegenüber Amselweg, Reduzierung Gefahrenzone
- ⑫ Gewerbliches Parken bündeln, außerhalb des Dorfs
- ⑬ Konflikt Gewerbe und Naherholung

### Bespielte Flächen im Freiraum

- ① Standort Supermarkt
- ② Tempo 30
- ③ Sport
- ④ Mädchentreff
- ⑤ Bebauung oder Parken
- ⑥ Straßenbäume
- ⑦ Bäume
- ⑧ Ergänzung ökologischer Flächen
- ⑨ Erhalt der großen Grünfläche
- ⑩ Gestaltung S-Bahn-Vorplatz
- ⑪ Park & Ride Verlagerung
- ⑫ Ortsrandbegrünung





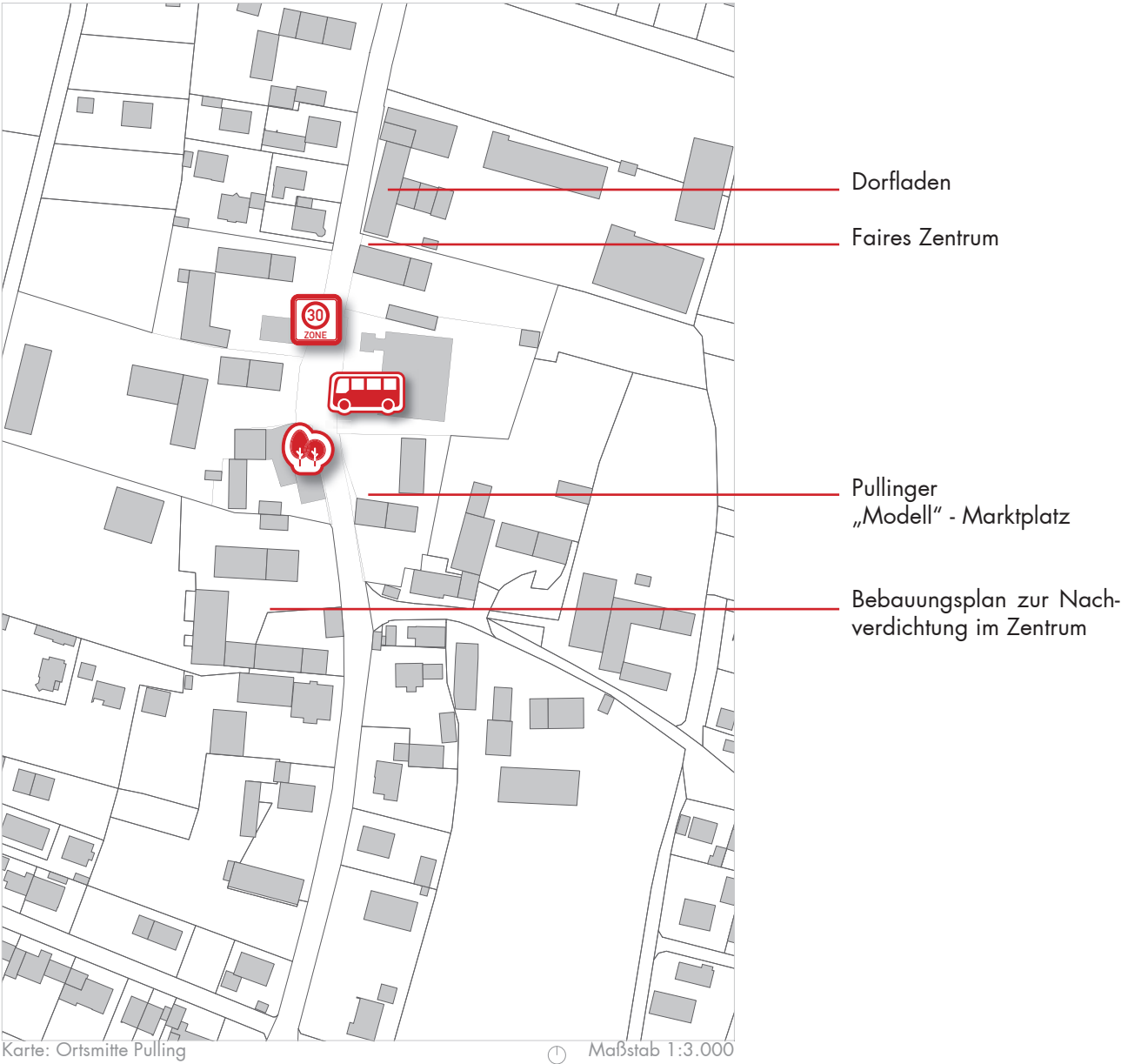
Karte: Schwarzplan Pulling, Quelle: LEUNINGER&MICHLER



Maßstab 1:7.000



Zukunft Ortsmitte Pulling



## Weiteres Vorgehen

Die Bürgerinformationsveranstaltung inklusive der Mitglieder des bestehenden Arbeitskreises umfasste rund 2 Stunden. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger nutzten die Gelegenheit, sich sowohl an dem Rundgang durch das Sportlerheim als auch an der Erarbeitung von Maßnahmen und Ideen direkt an den Plänen zur Beteiligung einzubringen. Positiv war ebenfalls der direkte Kontakt und der direkte Austausch zwischen dem Planerteam und der Verwaltung einerseits sowie den Bürgerinnen und Bürgern und den Mitgliedern des Arbeitskreises andererseits.

Die erarbeiteten Ergebnisse der Bürgerinformation fließen in das Ortsentwicklungskonzept in Pulling ein. Die Ergebnisse werden Ende März 2018 im zuständigen politischen Gremium der Stadt Freising vorgestellt und erörtert.



## 7. Bewertung und Leitlinien

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

### Grundannahmen aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP) (Steckbrief Pulling)

Die im Rahmen des Stadtentwicklungsplans 2030 Freising (STEP) erstellten Steckbriefe bilden eine erste Grundlage und Orientierung für die Formulierung der Zukunftsleitlinien der Ortsentwicklung in Pulling. In der Gesamtbetrachtung werden trotz innerörtlicher Flächenreserven kaum flächenmäßige Entwicklungspotenziale gesehen. Auch die Potenziale der Ortsentwicklung werden im STEP für Pulling gering eingeschätzt.

Die im STEP formulierten Zielsetzungen für Pulling lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung des Wohnstandortes und der dörflichen Nutzungsmischung
- Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe
- Sicherung der historischen Siedlungsspuren
- Aufwertung der Ortsmitte Pulling (mit Nahversorgung Pulling)
- Ortsrandeingrünung
- Aufwertung des Bahnhofes inklusive des Bahnhofsumfeldes

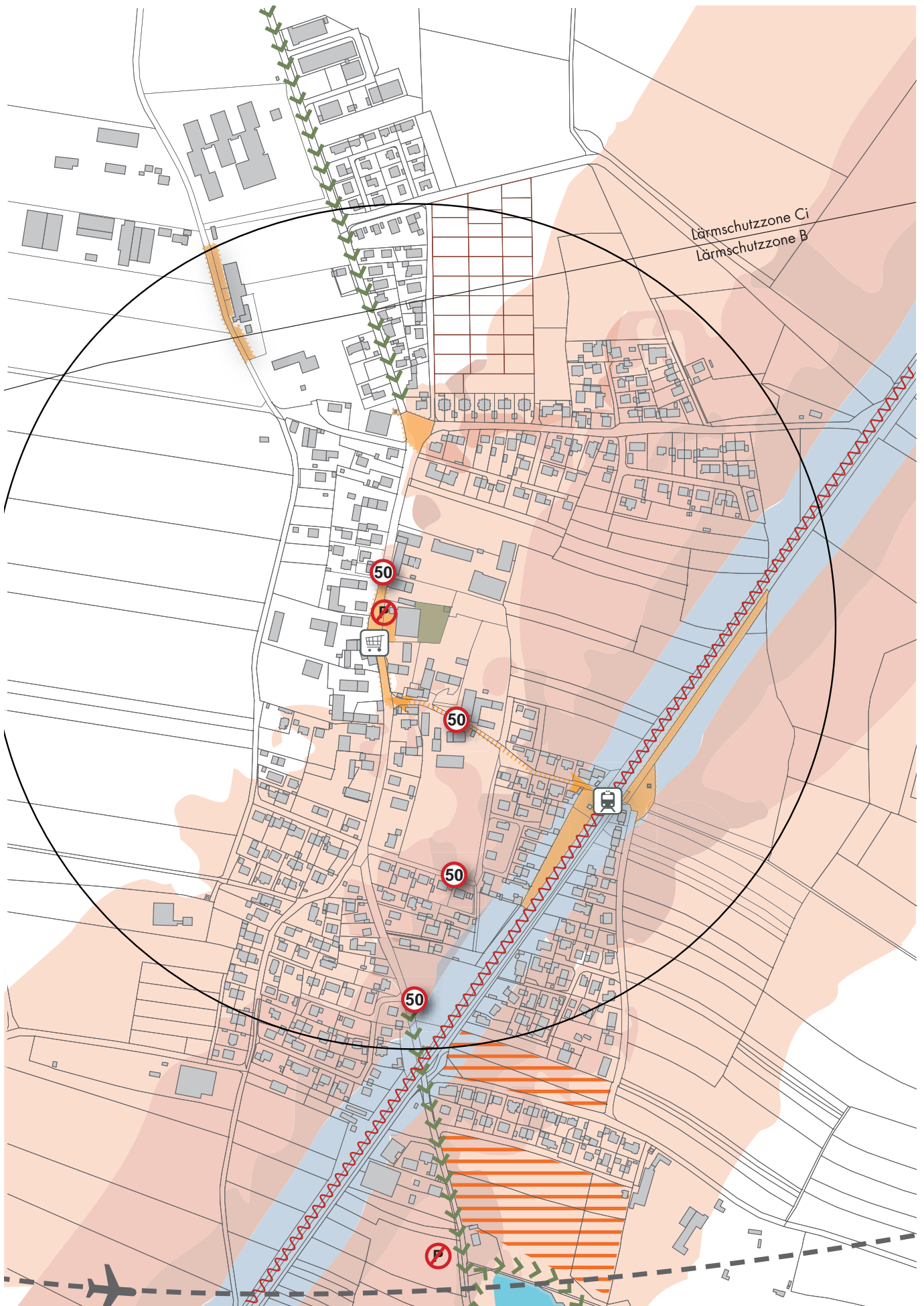
Auch im STEP wird bereits als Zielsetzung formuliert, die Nahversorgungsstrukturen zu entwickeln.

### Leitgedanken zur Ortsentwicklung Pulling

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

Diese ergeben sich einerseits durch die Lage- und Siedlungsbedingungen (u. a. Flughafennähe, relative Autobahnnähe) sowie die noch intakten dörflichen Strukturen. Herausgearbeitet wurde jedoch auch, dass eine Ortsmitte mit relevanten Funktionen (Gastronomie, Versorgung, sonstige Dienstleistungen) kaum mehr erkennbar ist. Vielmehr hat sich eine gewisse funktionale Konzentration auf die Bereiche Feuerwehr / Sportplatz / Sportgaststätte ergeben. Auffallend und markant für Pulling sind neben den Siedlungsstrukturen insbesondere der S-Bahn-Halt sowie der Pullinger Weiher als markantes Freizeitangebot. Aus sozialräumlicher Sicht ist anzumerken, dass eine sehr hohe Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrem Dorf“ besteht. Die positive Bewertung der Lebensqualität in Pulling gründet sich nicht zuletzt auf das vorhandene Infrastrukturangebot (u.a. Schule, Kita, kirchliche Betreuungsleistung).

Nachfolgend werden wesentliche Merkmale von Pulling vorgestellt und erläutert. Diese können als städtebaulich-funktionale Leitbilder für die weitere Siedlungsentwicklung bzw. Ortsentwicklung zugrunde gelegt werden.

















## Schwächen und Defizite

- Keine ausgeprägte Ortsmitte mit Nahversorgungsmöglichkeiten / Café vorhanden
- PKW-Erreichbarkeit des S-Bahn-Haltes durch ein Wohngebiet mit recht kleinen, z.T. sanierungsbedürftigen Straßen
- Schneller Durchfahrtsverkehr in der Ortsmitte (keine Tempo-30-Zone)
- Beeinträchtigung der Wohnortqualitäten und der planerischen Siedlungsentwicklung durch den Fluglärm
- Schlechte / unsichere Anbindung des Pullinger Weihers für Fußgänger und Radfahrer

## LEGENDE

Barriere Bahnlinie	
Tempo-50-Zone	
Parzellierungsvorstellung Privater Eigentümer	
Wege zum und um den See	
Unattraktive Brachfläche	
Mangelnde Qualität öffentlicher Räume	
Mangelnde Sitzmöglichkeiten	
Parkverbot	
Ein- / Ausflugschneise Flughafen München	
Schienenlärm (vgl. S. 12)	
Fehlende Nahversorgung (Schaufensterleerstand)	
Fußläufige Erreichbarkeit (Radius = 500 m)	
















Maßstab 1 : 5.500 



## Stärken und Potenziale

- Arbeits- und Ausbildungsplätze im attraktiven, mittelständisch geprägten Gewerbegebiet
- Gutes Infrastrukturangebot im schulischen und sozialen Bereich
- Modernes Feuerwehrgebäude in zentraler Lage – mit wichtiger Treffpunktfunktion
- Besonderes Freizeit- und Naherholungsangebot durch den nahegelegenen Pullinger Weiher
- Zentral gelegener Sportplatz mit Sportlergaststätte mit wichtiger Treffpunktfunktion
- Erreichbarkeit der Landeshauptstadt und der Kernstadt Freising über den S-Bahn-Halt

## LEGENDE

Infrastruktur – Grundschule als Perspektive	
Qualität mittelstandsorientiertes Gewerbe	
Orte + Räume mit Treffpunktqualität	
S-Bahn-Halt	
Gastronomie	
Biotop	
Tempo 30-Zone	
Potenzialflächen für Strukturimpulse	
Alte Siedlungsstruktur	
Felder	
Fahrradweg	
Ortsbegrünung	
Positive Wirkung durch Kleingartennutzung und Sportanlagen	
Fußläufige Erreichbarkeit (Radius = 500 m)	
Infrastruktur u. Soziale Einrichtungen (Übersicht S. 50)	

Maßstab 1 : 5.500 

## Leitgedanken zur Ortsentwicklung Pulling

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

Diese ergeben sich einerseits durch die Lage- und Siedlungsbedingungen (u.a. Flughafennähe, relative Autobahnnähe) sowie die noch intakten dörflichen Strukturen. Herausgearbeitet wurde jedoch auch, dass eine Ortsmitte mit relevanten Funktionen (Gastronomie, Versorgung, sonstige Dienstleistungen) kaum mehr erkennbar ist. Vielmehr hat sich eine gewisse funktionale Konzentration auf die Bereiche Feuerwehr / Sportplatz / Sportgaststätte ergeben. Auffallend und markant für Pulling sind neben den Siedlungsstrukturen insbesondere der S-Bahn-Halt sowie der Pullinger Weiher als markantes Freizeitangebot. Aus sozialräumlicher Sicht ist anzumerken, dass eine sehr hohe Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrem Dorf“ besteht. Die positive Bewertung der Lebensqualität in Pulling gründet sich nicht zuletzt auf das vorhandene Infrastrukturangebot (u. a. Schule, Kita, kirchliche Betreuungsleistung).

Nachfolgend werden wesentliche Merkmale von Pulling vorgestellt und erläutert. Diese können als städtebaulich-funktionale Leitbilder für die weitere Siedlungsentwicklung bzw. Ortsentwicklung zugrunde gelegt werden.

### 1. Pulling ist Wohnstandort

Die Bindung der Bevölkerung in Pulling ist hoch. In den vielen Gesprächen wurde deutlich, dass sowohl die eingesessenen Bevölkerungsgruppen als auch die Neubürger die Vorzüge des Wohnstandortes schätzen (trotz der zweifelsohne vorhandenen Lärmbelastigungen durch den benachbarten Flughafen).

Der Ortsteil verzeichnete in den vergangenen Jahren eine der höchsten Wachstumsraten bei der Bevölkerung in ganz Freising. Diese Bevölkerungsentwicklung kann und soll nicht „ungebremst“ weitergehen. Vielmehr wird das Leitbild verfolgt, einen „überschaubaren, gesellschaftlich aktiven und dörflichen Gesamtcharakter“ beizubehalten. Eine Bevölkerungsorientierung auf rund 2.000 in den kommenden 5 bis 10 Jahren trägt diesem Leitbild quantitativ Rechnung.

Die Zielerreichung lässt sich einerseits durch Nachverdichtungsprojekte, andererseits durch die Schließung von Siedlungslücken erreichen. Die Ausdehnung der Siedlung ins Freisinger Moos oder andere Landschaftsbereiche ist unbedingt auszuschließen.

Für den Wohnstandort Pulling ist es wichtig, dass die städtebaulichen Qualitäten in der Ortsmitte weiterentwickelt werden und die Belastungen durch den Durchgangsverkehr (Stichwort: Geschwindigkeit) reduziert werden. Die Zielmarke „Pulling 2000“ ist zudem wichtig um die gesellschaftlichen Strukturen wie die Feuerwehr, den Sportverein und sozial-kirchliche Aktivitäten zu gewährleisten. Dieser zentrale Leitgedanke der Siedlungsentwicklung umfasst auch den Aspekt, gerade für die jüngeren Generationen Möglichkeiten zur Errichtung und Nutzung von eigenen Wohnraumoptionen anzubieten. Diesbezüglich gilt es auch, attraktive Treffpunkte für die jüngere Bevölkerungsgruppe (Stichwort: Jugendtreff) gemeinsam mit der Bürgerschaft zu entwickeln.

### 2. Pulling setzt auf eine attraktive Ortsmitte mit Versorgungsmöglichkeiten

Gerade für den Ortsteil Pulling mit seiner stark wachsenden Bevölkerung und der Zielorientierung „Pulling 2000“ ist es notwendig, einen zentralen Identifikationsort zu entwickeln. Die Lage des Standortbereiches um die Kirche ist aufgrund der verknüpfenden Funktion von Sportplatz / Feuerwehr einerseits, mit dem Pullinger Weiher / der S-Bahn andererseits ein gut geeignetes Standortumfeld. Die Funktionen der Ortsmitte in Pulling haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert, alle Strukturen sind jedoch noch deutlich erkennbar. Hier sollte die Ortsentwicklung ansetzen und die alte Ortsmitte wieder zu einem zentralen Treffpunkt im Ort entwickeln. In der Folge ist anzustreben, alle möglichen Funktionen aus dem öffentlichen und privaten Bereich in einer Ortsmitte zu „bündeln“. Hierzu sind ggf. Flächenpotenziale zu erwerben bzw. zu aktivieren. Neben den beiden bestehenden Infrastrukturangeboten Sportplatz / Feuerwehr gilt es, im direkten Umfeld der Kirche einen weiteren gesellschaftlichen Treffpunkt zu entwickeln. Bei der „Neuorganisation“ der Ortsmitte sollte versucht werden mit freiraumplanerischen und städtebaulichen Mitteln den S-Bahn-Halt stärker anzubinden.

### 3. Pulling setzt auf Stadtraumqualitäten

Die Lebensqualität in Pulling wird derzeit von den Bürgerinnen und Bürgern als positiv bewertet. Dennoch ist es zielführend, an diesem Aspekt konsequent weiterzuarbeiten. Die Reduzierung der Geschwindigkeit in der Ortsmitte kann ein erster Schritt sein, um die Lebensqualität zu erhöhen und neue Perspektiven für die Ortsmitte in Pulling zu entwickeln. Auch die qualitative Anbindung des Ortes Pulling an den Pullinger Weiher – mit den Perspektiven einer Umrundungsmöglichkeit um den Pullinger Weiher – trägt zum Ziel der Qualitätssteigerung bei.

Der bestehende S-Bahn-Halt vermittelt optisch und strukturell nicht den Eindruck einer städtebaulich gelungenen Konzeption. Die Erreichbarkeit über die (kleinen, sanierungsbedürftigen) Straßen eines Wohngebietes ist nicht optimal. Das Stellplatzangebot macht keinen attraktiven Eindruck. Auch die Rampen der Gleisüberführung werden von der Bevölkerung als „zu steil“ empfunden. Vor diesem Hintergrund sind realistische Szenarien zu überprüfen, den S-Bahn-Halt perspektivisch – im Zuge einer ohnehin anstehenden Modernisierung / Erweiterung der gesamten Gleisanlage – räumlich zu verlagern. Damit würden nicht nur Erreichbarkeiten verbessert, sondern auch Perspektiven einer städtebaulichen Qualitätsverbesserung möglich werden.

### 4. Pulling setzt auf Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeitskriterien von Pulling im Gesamtgebiet Freising bzw. der Region sind grundsätzlich ausreichend. Über die Bundesstraße ist Pulling gut an das regionale und überregionale Straßennetz angegliedert. Im direkten Umfeld geht es hingegen darum, diese wachsende Ortschaft noch besser an die teils sehr attraktive Umgebung anzubinden. Hierzu gehört einerseits eine verbesserte Zugänglichkeit des Radverkehrs zur Isar und damit an die Kernstadt Freising. Zum anderen gilt es – insbesondere für die älteren Bevölkerungsgruppen – verbesserte Möglichkeiten des ÖPNV (z. B. in Form eines Bürgerbusses) anzubieten. Die derzeitige ÖPNV-Anbindung wird als nicht ausreichend empfunden. Die im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes eruierten Aspekte einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf der Hauptstraße sowie einer Verbesserung der verkehrlichen Situation für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Pullinger Weihers wurden bereits angesprochen.

In der Gesamtbetrachtung bündelt das oberste Leitziel eines „attraktiven, lebenswerten Dorfes im Süden von Freising“ wichtige Merkmale der Ortsentwicklung für Pulling. JA zu qualitativem Wachstum mit Fokus Innenentwicklung – NEIN zu einer ungeordneten und städtebaulich unpassenden Siedlungsentwicklung mit Außenentwicklung.

## LEITSÄTZE

### PULLING ...

...IST WOHNSTANDORT

...SETZT AUF EINE ATTRAKTIVE  
ORTSMITTE MIT VERSORGUNGS-  
MÖGLICHKEITEN

...SETZT AUF STADTRAUMQUALITÄTEN

...SETZT AUF ERREICHBARKEIT







## 8. Szenarien und Maßnahmen

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

Anders als im benachbarten Stadtteil Achering bestehen in Pulling größere Flächenpotenziale und der Ort ist durch die Lärmschutzzonierung zweigeteilt. Die Vorgaben lassen im nördlichen Bereich durchaus Wohnfunktionen z. T. zu. Bedingt durch die Beibehaltung des S-Bahn-Haltes gibt es weitere funktionale Entwicklungsvarianten für den Ort.

Nachfolgend werden die wesentlichen Pro- und Contra-Argumente für die einzelnen Strukturvorschläge transparent dargestellt:

### **Strukturimpuls 1: Schaffung fluglärmverträglicher Entwicklungen durch Verlagerung des Sportplatzes**

#### **PRO**

- Schaffung von Möglichkeiten zur fluglärmverträglichen Bebauung in städtebaulich integrierter Lage (u. a. Nähe zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und zur Ortsmitte).
- Durch eine erhöhte Bevölkerungszahl lassen sich stabilisierende Kaufkraft- und Nachfragestrukturen für die gewünschte Etablierung eines Nahversorgungsbetriebes schaffen.
- Das Sportlerheim ist ohnehin sanierungsbedürftig und könnte im Zuge einer Standortverlagerung des Gesamtvorhabens neu konzipiert und errichtet werden.
- Ein neues Sportlerheim könnte funktional mit einer aufgewerteten Ortsmitte verknüpft werden und führt dadurch auch zu einer Stärkung von gewünschten Nahversorgungsstrukturen.

#### **CONTRA**

- Es gibt Bürgermeinungen, wonach die derzeitige Freifläche/Grünfläche in der integrierten Ortslage in Pulling auch weiter freigehalten werden soll.
- Die Optionsfläche im Süden Pullings liegt etwas außerhalb des Zentrums.

### **Strukturimpuls 2: Optimierung von Erreichbarkeiten und Mobilität durch Verlagerung des P&R-Parkplatzes**

#### **PRO**

- Reduzierung der Verkehrsbewegungen im Wohngebiet
- Verbesserung der Erreichbarkeit des S-Bahn-Haltes für PKW
- Möglichkeiten zur Aufwertung des S-Bahn-Haltes
- Verbesserte Erreichbarkeit des Pullinger Weihers bei der Variante „Pullinger Süden“

#### **CONTRA**

- Finanzielle Aufwendungen bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen
- Bislang nicht diskutierte Variante mit der Bahn (langer Planungs- und Entscheidungsprozess)
- Grundstücksverfügbarkeiten

### Strukturimpuls 3: Schaffung von attraktiven Arbeits- und Ausbildungsplätzen

#### PRO

- Realisierung eines mittelständisch ausgerichteten Gewerbegebietes für Büronutzungen und nicht-störendes Gewerbe in guter Verkehrslage (mit S-Bahn-Anschluss)
- Keine verfügbaren Flächen im bestehenden Gewerbegebiet in Pulling
- Stärkung der Nachfragestrukturen für gewünschte Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte.

#### CONTRA

- Grundstücksverfügbarkeit
- Aufwendungen für Erschließung

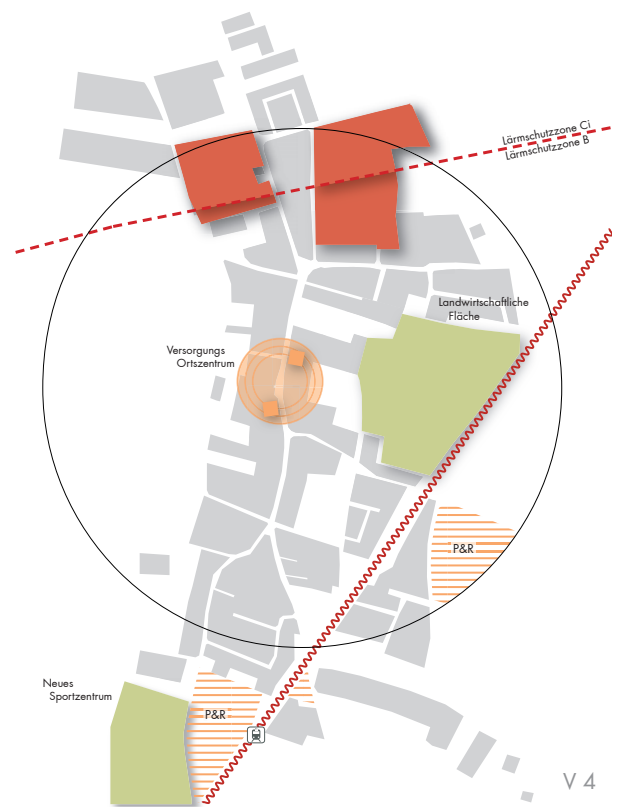
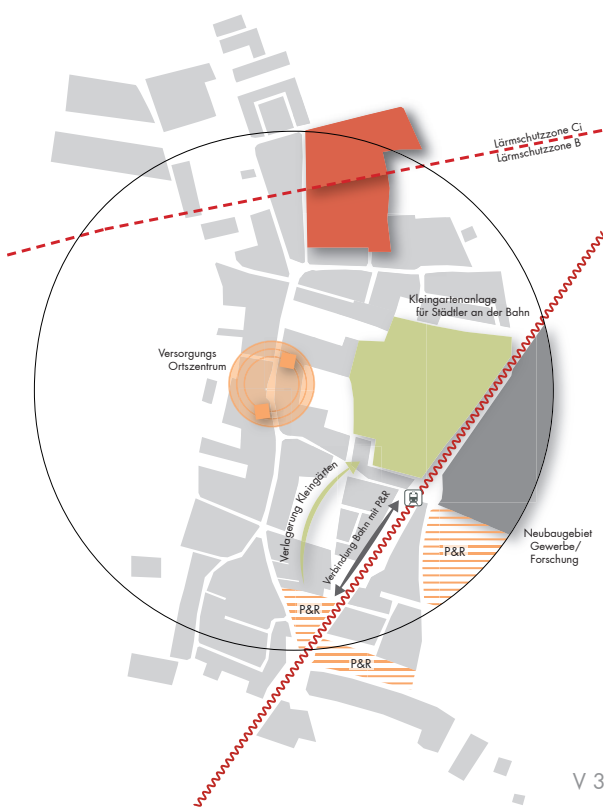
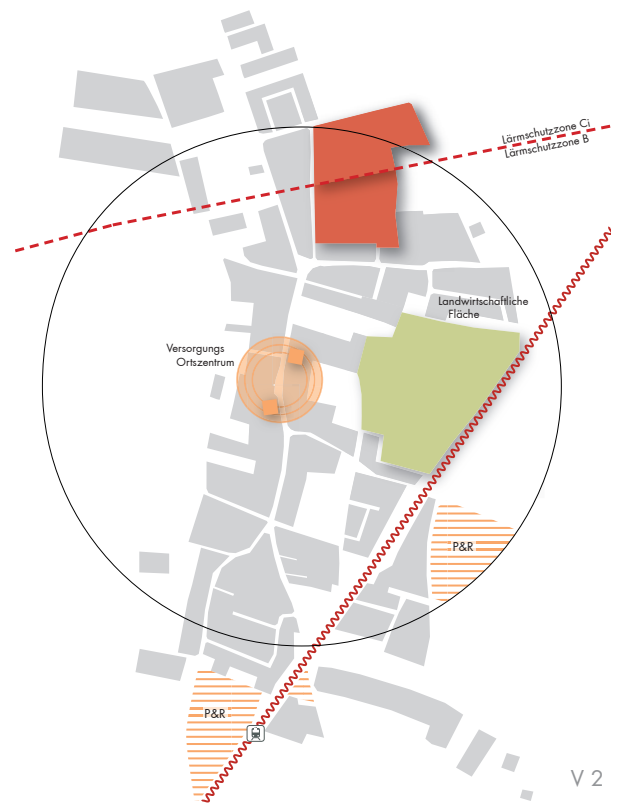
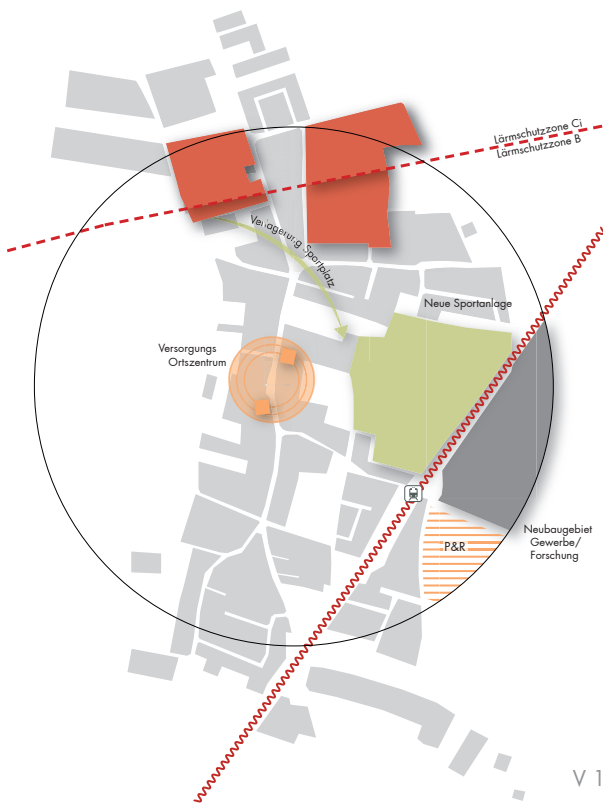
### Gesamtbetrachtung

In allen vier Entwicklungsszenarien wird empfohlen, ein Neubaugebiet im Norden des Stadtteiles Pulling zu realisieren. Damit kann aus städtebaulichem Gesichtspunkt eine Weiterführung von fluglärmverträglicher Bebauung erfolgen. Die Parzellierung der Grundstückseigentümer muss jedoch überarbeitet werden, da hier Erschließungen und Lärmschutzzonen nicht beachtet wurden. Eine Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Schule oder Feuerwehr ist dennoch gegeben. Ferner ist in allen vier Varianten die deutliche Ausprägung einer Ortsmitte in Verbindung mit einer Nahversorgungseinrichtung vorgesehen. Ebenfalls ist in allen Varianten die Verlagerung des bisherigen Park & Ride-Parkplatzes vorgesehen, um die Anfahrbarkeit des S-Bahn-Haltes zu verbessern und die Verkehrsbewegungen in den Wohngebieten zu reduzieren.

Aus Planersicht stellt die Verlagerung des Sportplatzes mit Sportlerheim eine durchaus realistische Entwicklungsperspektive in Pulling dar. Einerseits, da sich das Sportlerheim trotz erster Renovierungen weiterhin in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, andererseits lassen sich hierdurch außerhalb der Lärmschutzzone B Wohnbauflächen in Pulling realisieren.

Mit fluglärmverträglichen Baugebieten könnte die Leitidee „Pulling 2000“, mit entsprechend positiven Wirkungen auf Versorgungsstrukturen und das gesellschaftliche und kulturelle Leben erzielt werden.

Städtebauliche  
Entwicklungsvarianten,  
massstabslos







## „PULLING 2000: MIT 12 SCHRITTEN IN DIE ZUKUNFT“

M 1 Erweiterung der bestehenden Tempo-30-Zone in Pulling um den Bereich der Ortsmitte

M 2 Konzeptentwicklung für die verbesserte Anbindung des Stadtteils Pulling an den Pullinger Weiher für Radfahrer und Fußgänger in Verbindung mit der Prüfung eines Fußgänger-Rundwegs um den Pullinger Weiher (auch eine Ergänzungsmaßnahme für den Stadtteil Acherling)

M 3 Umsetzungsmanagement Ortsentwicklungskonzept: Unterstützung der Eigentümer bei Flächenpotenzialen inkl. Umsetzungsmanagement für eine Nahversorgung

M 4 Entwicklung eines attraktiven Platz- und Freiraumkonzeptes für die Ortsmitte unter Berücksichtigung von Treffpunkt- und Versorgungsfunktionen (inkl. Stadtteilbibliothek)

M 5 Umsetzungsmanagement Ortsentwicklungskonzept

M 6 Sanierung der Außenanlagen des Friedhofs

M 7 Sicherung der Infrastruktur: Sanierung oder Neubau des Sportzentrums

M 8 Baulicher Jugendtreff in Verbindung mit der Infrastruktur Sportzentrum










M 9 Aufwertung der Freianlagen und des Eingangsbereichs um das Sportzentrum

M 10 Aufwertung des S-Bahn-Halts (unter Berücksichtigung der geplanten Verbreiterung der Gleisanlagen)

M 11 Einrichtung einer regelmäßigen ÖPNV-Verbindung (über die S-Bahn hinaus) von Pulling in die Kernstadt (ggf. unter Einbeziehung der anderen relevanten Stadtteile), z.B. in Form eines Bürgerbus-Modells oder ähnlicher nachfrageorientierter Angebote

M 12 Naherholungskonzeption und Naturschutzpfad „Moos um Pulling“

### LEGENDE

Qualität Freiraum/ Naherholung	
Freizeit am Wasser – Pullinger Weiher	
Infrastruktur Sportzentrum	
Flächenpotenziale für Strukturimpulse	
Infrastruktur – Grundschule als Perspektive	
Qualität mittelstandsorientiertes Gewerbe	
Orte + Räume mit Treffpunktqualität	
S-Bahnhalt	
Gastronomie	

Maßstab 1 : 5.500 



## 9. Sofort- und Impulsmaßnahmen 2018 –19

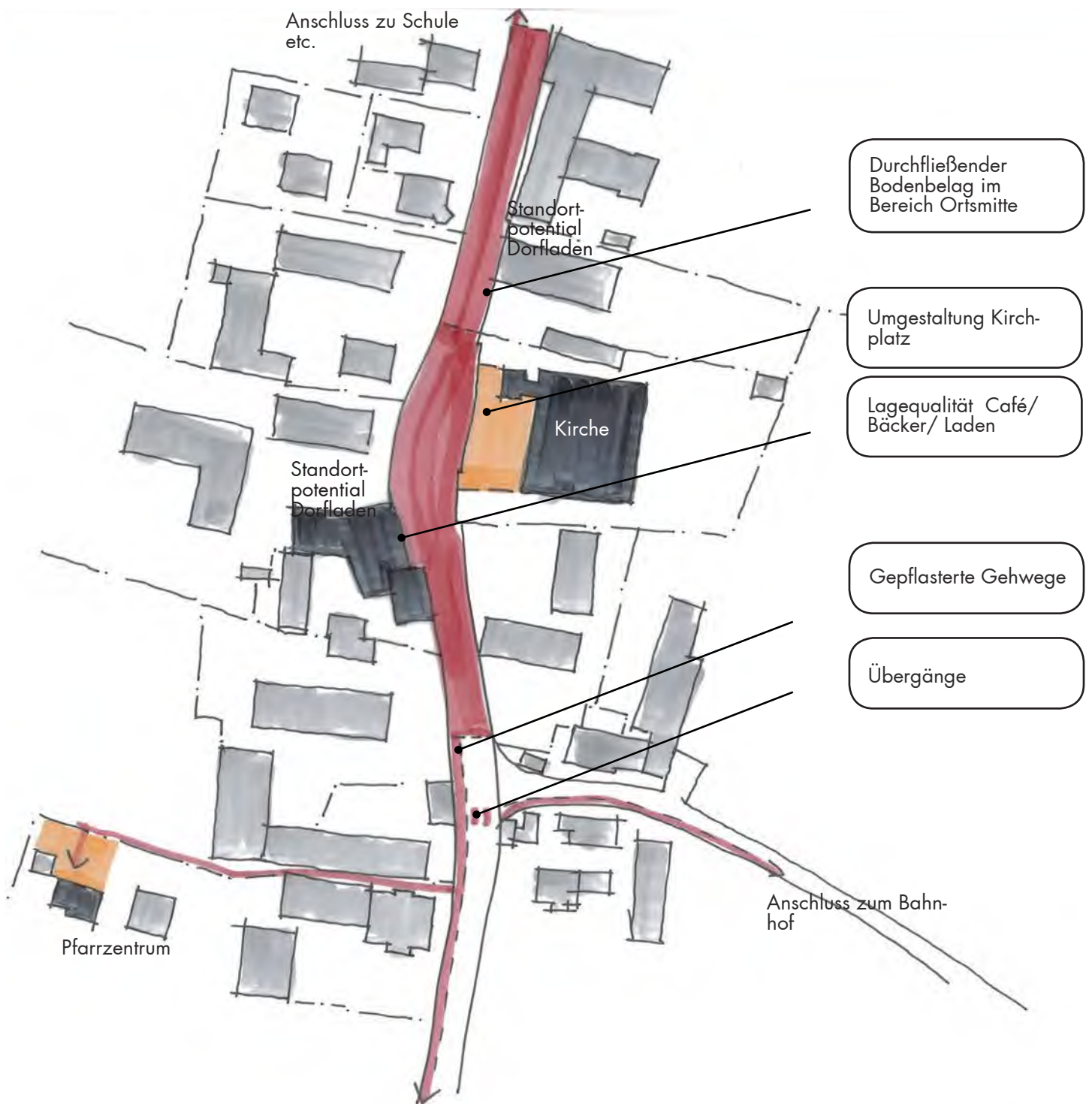
Die wesentlichen Entwicklungsleitsätze und Maßnahmen sind gemeinsam mit der Bürgergruppe in Pulling erarbeitet worden. Der zentrale Ansatzpunkt für die weitere Ortsentwicklung in Pulling liegt darin, eine lebendige Ortsmitte mit Versorgungsfunktionen und Treffpunktqualitäten zu entwickeln. Ein wichtiger Baustein hierfür ist eine Nahversorgungseinrichtung (kleiner Supermarkt, Bäckereibetrieb mit angeschlossenen Café) sowie die Einrichtung einer Stadtteilbibliothek. Mit der Fokussierung auf die Ortsmitte wird auch räumlich ein konkreter Schwerpunkt gesetzt. Die Verbesserung der Platzqualitäten und die Einrichtung einer Tempo-30-Zone sind flankierende Rahmenbedingungen. Zur Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen sind die Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung (§34 BauGB) im Wohnungsbereich konsequent trotz der rechtlichen Einschränkungen durch die Flughafenausweisung auszunutzen. Auf diesem Weg wird es gelingen, auch die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die durchaus Interesse am Wohnstandort Pulling haben, an diesen zu binden und damit soziale Aktivitäten (z.B. Vereinsleben, Feuerwehr) in Pulling zu sichern. Als dritter wesentlicher Entwicklungsbaustein des Konzeptes sind Aspekte der Erreichbarkeit bzw. des Verkehrs umzusetzen. Auch hierbei ist eine Fokussierung auf die Ortsmitte – inklusive des S-Bahn-Haltes sowie der verbesserten Anbindung des Pullinger Weihers – anzusprechen. Als wichtige Querschnittsaufgabe wird vorgeschlagen, die Anbindung des Stadtteils Pulling an die Kernstadt über den ÖPNV (z.B. in Form eines Bürgerbus-Konzepts) zu verbessern.

In der Zusammenführung der Entwicklungsbausteine ergeben sich sehr gute Perspektiven, Pulling in den kommenden Jahren mit seinen vorhandenen Qualitäten und Stärken im Sinne eines attraktiven Wohnstandortes für die Bürgerinnen und Bürger zu entwickeln.

Ausgehend von den durchgeführten Analysen, Vor-Ort-Begehungen sowie den Beteiligungsformen wird zur Zielumsetzung ein 10-Punkte-Programm vorgeschlagen.

### I. Sofortmaßnahmen

- A** Tempo-30-Zone für die Ortsmitte
- B** Klärung der realistischen Umsetzungsmöglichkeiten der Nahversorgung
- C** Jugendraum unter der Organisation des Sportzentrums
- D** Konzept und Umsetzung Erreichbarkeit des Pullinger Weihers für Radfahrer und Fußgänger (inkl. möglichst naturbelassener Rundweg um den Pullinger Weiher für Fußgänger)
- E** Laufende Aktivierung von Baulücken für Wohnraum
- F** Einführung eines ÖPNV-Konzeptes für die Verbesserung der Mobilität der Bürgerinnen und Bürger



Konzeptskizze o.M.



Visualisierung Neue Alte Mitte

## II. Impulsmaßnahme 1:

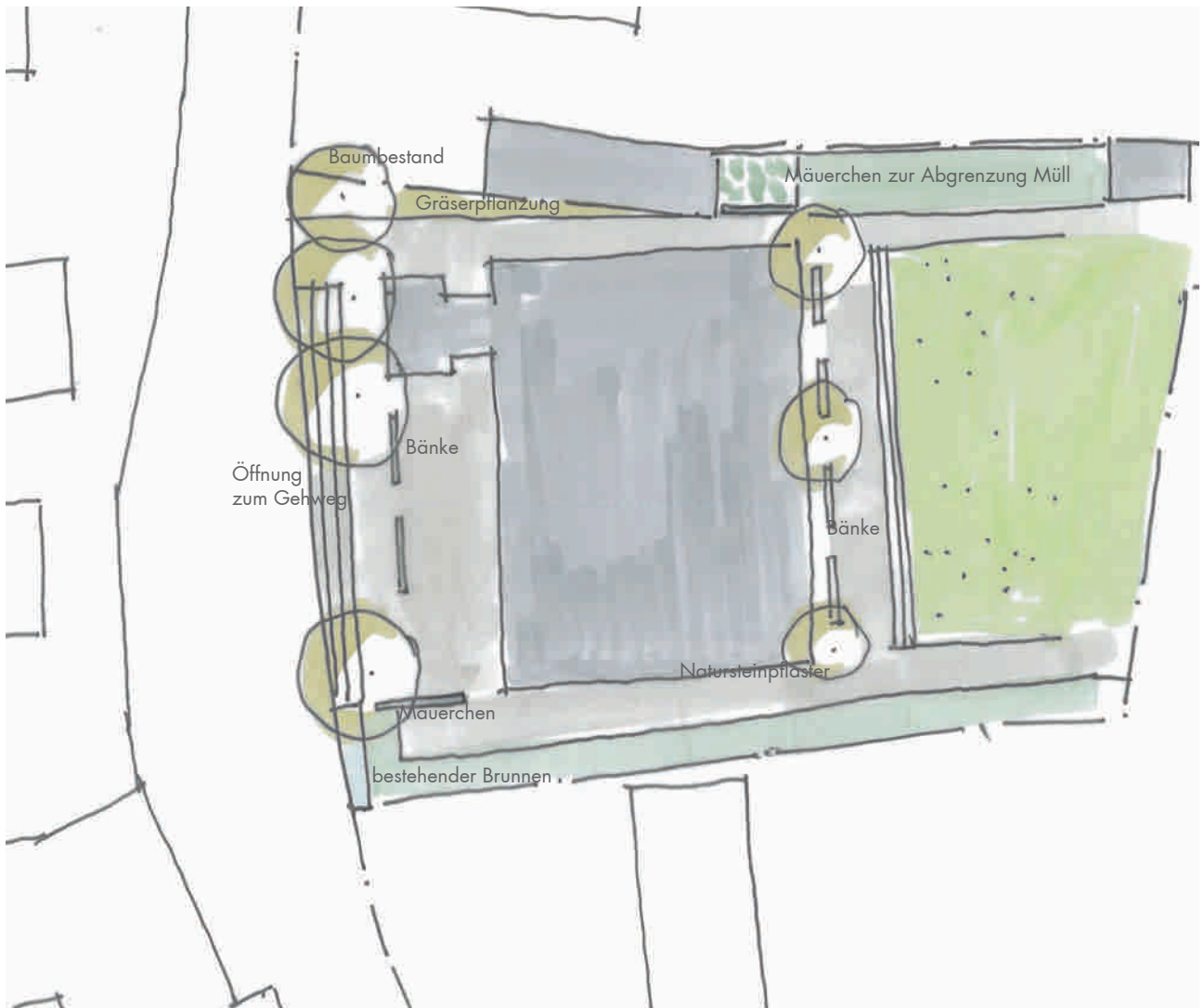
### Neue Alte Mitte für Pulling - Stärkung der Ortsmitte

Der Ort Pulling ist in den letzten Jahren sehr stark gewachsen. Gründe dafür sind die Nähe zu München bzw. dem Flughafen, der S-Bahn-Anschluss und sicherlich auch die reizvolle Landschaft. Dem Zuzug zum Trotz hat der Ort besonders im Zentrum noch immer einen eigenen Charme. Dieser Reiz ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass noch immer alte Ortsstrukturen sichtbar sind. Die Hauptachse des Ortes bildet die Hauptstraße, die sich durch den gesamten Ort zieht. Um diesen Fluss etwas zu durchbrechen und den Einwohnern ein Ortszentrum zu geben, ist es ratsam, das historische Ortszentrum wieder attraktiver zu gestalten und zur neuen "alten" Ortsmitte auszubauen.

Folgende Maßnahmen sind dazu nötig:

- Öffnung des Kirchvorplatzes zum Ort
- Längerfristig: Erwerb der Sparkassenfiliale oder ähnliches Grundstück in der näheren Umgebung, um dort einen Bäcker mit Café oder einen Dorfladen zu etablieren
- Anschluss an das Pfarrzentrum
- Einheitlicher Bodenbelag (Pflaster) in der Ortsmitte
- Gehwege und andere wichtige Plätze im Ort, z. B. Bahnhofsbereich nehmen den Bodenbelag des Ortszentrums auf und schaffen so eine Verbindung
- Attraktives, einheitliches Leitsystem.





Konzeptskizze Kirchplatz Pulling

## II. Impulsmaßnahme 2:

### Die Umgestaltung des Kirchplatzes

Im Ortszentrum von Pulling liegt die Kirche mit ihrem großzügig gestalteten Vorplatzbereich.

Ein Brunnen, ein gegliederter Flusskieselbelag im Hauptbereich und eine klare Struktur der Gesamtanlage machen den Freiraum zu einem angenehmen Aufenthaltsort, der jedoch bisher leider von der Bevölkerung zu wenig wahrgenommen zu werden scheint. Um den Platz etwas einladender zu gestalten und das bestehende, erkennbare Freiraumkonzept zu stärken, sollten einige Umbauarbeiten erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Entfernen des Grünstreifens am Gehwegbereich
- Stattdessen großzügige Öffnung zum Ort (Stufen / Rampe)
- Breite Bänke auf dem Platz, Sitzen hin zum oder weg vom Gehweg wird möglich
- Kleine attraktive Mauer als Abgrenzung zum Friedhofsbereich (Ruhe!)
- Natursteinpflasterbelag als Weg um die Kirche herum
- Bänke auf Rückseite der Kirche, klare Abgrenzung vom Sitzbereich zu Grabfeldern
- Gräserpflanzung an der begrenzenden Mauer im Norden.



Beispielbild: Bank ohne Sitzrichtung



Natursteinpflaster



Gräserpflanzung

Quelle:

Gutachten:

CIMA, Einzelhandelskonzept Stadt Freising, 2012

MVV, Mobilität im Landkreis Freising, 2010

Stadt Freising, Seniorenpolitisches Konzept, 2015

Stadt Freising, STEP 2030, Stadtentwicklungsplan, 2015

## Impressum

Auftraggeber:



Stadt Freising  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Amtsgerichtsgasse 1  
85354 Freising

Projektleitung: Andrea Brandl

## LEUNINGER & MICHLER

STADTENTWICKLUNG STADTPLANUNG

Dr. Stefan Leuninger  
Dipl. Ing. Annegret Michler

Mitarbeit:

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

Stand: 13.03.18



DIE STADTENTWICKLER





## Impressum

Auftraggeber:



Stadt Freising  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Amtsgerichtsgasse 1  
85354 Freising

Projektleitung: Andrea Brandl



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

## LEUNINGER & MICHLER

STADTENTWICKLUNG STADTPLANUNG

Dr. Stefan Leuninger  
Dipl. Ing. Annegret Michler

Mitarbeit:

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

Stand: 13.03.18



DIE STADTENTWICKLER