

# Achering



# Legende



## Stadtmarke / Identifikationspunkt

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



## Stadtmarke / Identifikationspunkt

Bauwerk oder topographischer Höhenpunkt die die Silhouette des Stadtteils maßgeblich prägen



## Städtebaulich schützenswerter Bereich

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



## Bereich mit städtebaulichen Defiziten

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



## Schützenswerter Freibereich

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



## Schützenswerte Hangkante

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



## Stadteingang

Exponierte bzw. wichtige Stadtzufahrtsituation



## Historische Stadtzufahrt

Zugang in die ursprünglich umfriedete Altstadt



**Fehlender Stadtrand**

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



**Bahnhof**



**Volksfestplatz**



**Größeres Fließgewässer**

Moosach, Isar

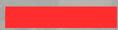


**Kleineres Fließgewässer**

Stadtbach, Moosbach, Graben



**Straße als Barriere**

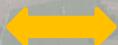


**Bahngleis als Barriere**



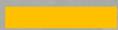
**Mangelnde Fuß- und Radwegeanbindung**

Im Gesamtnetz fehlende oder benutzerunfreundliche Fuß- und Radwegeverbindung



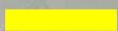
**Fehlende Straßenanbindung**

Lücken im Straßennetz zu Entwicklungsbereichen oder Bereiche mit derzeit unzureichender Erschließung



**Westtangente**

Geplante Westumfahrung Freising



**Hochspannungsleitung**

# Achering



Ortsteil Achering

\*3



historische Kirche

\*1

**Einwohnerzahl: 170**

## Befund

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



## Infrastruktur

- Freiwillige Feuerwehr

## Qualitäten

- Gute Verkehrsanbindung
- Nähe zu den Isarauen
- Erholungsgebiet Pullinger Weiher

## Mängel

- Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe groß betrieben
- Hoher Versiegelungsgrad auf den gewerblichen Grundstücken (Park + Fly)
- Starke Fluglärmbelastung
- Entwicklungsrestriktionen aufgrund von Fluglärm
- Unzureichende städtebauliche Ordnung
- Gestaltungsmängel und hohes Verkehrsaufkommen auf der B 11
- Hochwassergefahr
- Mangelhafte Ortsränder und Ortseingänge



Pullinger Weiher

\*1



Gewerbegebiet Acherings

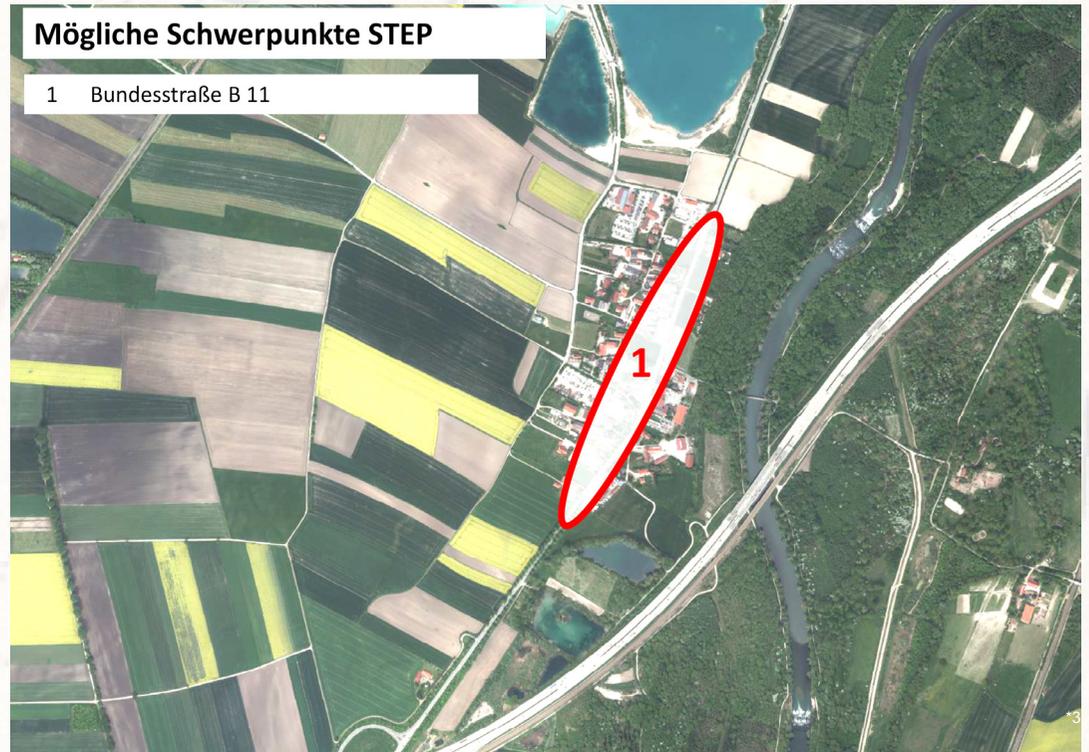
\*1

## Flächen- / Entwicklungspotentiale

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

## Potentielle Ziele / Maßnahmen STEP

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



Alte Hofstelle

\*1



Isaraue bei Achering

\*1

# Ortsteil Achering

-  Landmarke / Identifikationspunkt
-  Bereich mit städtebaulichen Defiziten
-  Städtebaulich schützenswerter Bereich
-  Fehlender Ortsrand
-  schützenswerter Freibereich / Erholungsgebiet
-  Isar
-  Barriere Bundesstraße B 11

