





JST

Respekt und Perspektive!

Das städtebauliche Erbe Freisings und seine Zukunft

Impressum



Auftraggeber: Stadt Freising
Referat 6 - Bau, Planung und Liegenschaften
Amt 61 Stadtplanung und Umwelt
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising
www.freising.de

Projektleitung:
Dipl. VerwWirtin Brigitte Mößner
M. Eng. Stadtplanung/ Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Heiko Huppenberger

Verfasser: **transform**
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg
www.transform-online.de
info@transform-online.de

Bearbeitung:
Mag. Phil. Alexandra Baier, Stadtbauhistorikerin
Dipl. Ing. Yvonne Slanz, Architektin und Stadtplanerin
Mitarbeit:
Dipl. Ing. Heike Heldrich M. A., Julia Merz M. A.,
Dipl. Ing. Markus Schäfer, Dr. Kerstin Schäfer

Federführung in der fachlichen Begleitung:
Dr. Gerhard Ongyerth und Dr. Hildegard Sahler,
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Baudirektor Christian Metzner,
Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung

Rechtliche Beratung Gestaltungssatzung:
RA Kerstin Funk, Döring. Spieß Rechtsanwälte

Unter Mitwirkung des Lenkungskreises
für den „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“

Bestandserfassung: Mai - Oktober 2015
Berichtstand: 08.06.2020, redaktionell ergänzt am 11.11.2021

**Stadtrats-
beschluss :** Gestaltungssatzung am 25.07.2019
Sanierungssatzung am 21.10.2021

Druck: November 2021

Titelbild: Engl Müller bearbeitet grafik brandner GmbH, Dr. Weniger

Fördergeber: Dieses Projekt wird gefördert durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



leben
findet
innen
stadt .de



0

Inhalt

Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising. Altstadt und Siedlungserweiterungen des 19. und frühen 20. Jh.

Prolog		Seite
1	Einführung und Ausblick	7
2	Prozess und Beteiligung	11
3	Untersuchungsgebiet	15

Teil 1 Städtebauliches und baukulturelles Erbe		Seite
1	Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Teil 1	7
2	Naturraum und Lage	11
3	Stadtgeschichte	21
4	Historische Stadtstruktur	27
5	Räume und Bauten der historischen Stadt heute	53
6	Zusammenfassende Würdigung	77
7	Anhang zum Bericht	85
	Quellen- und Literaturverzeichnis	87
	Abbildungsnachweis	93
	Auszug aus dem Grundsteuerkataster Freising 1861	95
	Gebäudesondernutzungen vor 1803	111
	Denkmalliste Freising (Gesamtstadt)	117
8	Luftbild, Karten und Pläne	161
9	Denkmalpflegerische Werte (Fotodokumentation)	163

Teil 2 Handlungsbedarf und Handlungskonzept		Seite
1	Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Teil 2	7
2	12 Leitlinien: Freising bleibt Freising!	11
3	Quartierskonzepte	19
4	Maßnahmenempfehlung	131
5	Verfahren	137
6	Pläne	141

Teil 3 | Echt. Schön. Freising!

Gestaltungshandbuch Freising mit Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm für die Altstadt und die Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts

1

Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Teil 2 - Handlungsbedarf und Handlungskonzept



Luftbild - Altstadt und
Siedlungserweiterungen
des frühen 19. bzw. 20. Jh.
(Quelle: Nürnberg Luftbild,
Hajo Dietz)

1.1 Einleitung

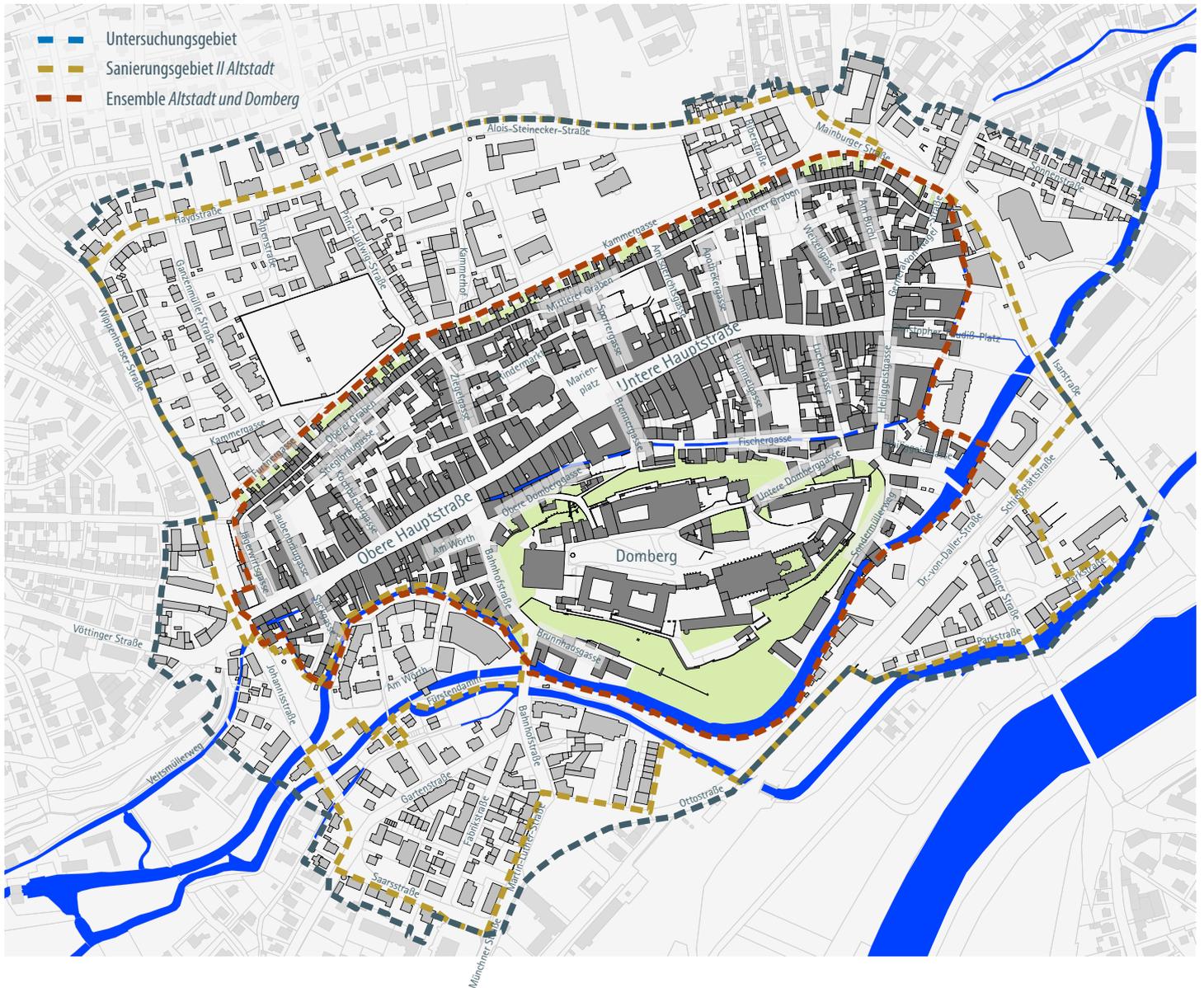
In dem vorliegenden Bericht werden die wesentlichen Ergebnisse von *Teil 2* innerhalb des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“ dargestellt.

Auf den Analysen der historischen Werte (*Teil 1*) aufbauend werden in *Teil 2* Leitlinien formuliert, die dem Erhalt und der Pflege des städtebaulichen und baukulturellen Erbes dienen. Anschließend werden diese Leitlinien auf Quartiersebene angewendet, indem aus den ermittelten Handlungsbedarfen, ein Leitbild sowie konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet und formuliert werden. Dies schließt neben dem Erhalt denkmalpflegerischer Werte, auch den Umgang mit beobachteten Fehlentwicklungen mit ein.

Bei den Betrachtungen wurden bestehende und aktuelle Planungen der Stadt Freising grundsätzlich berücksichtigt (Vergleiche hierzu die Aufstellung im Kapitel 4 Maßnahmenempfehlung).

Ziel ist es nun, die Ergebnisse aus *Teil 1* und *Teil 2* bei anstehenden Entscheidungen über die Entwicklung der Altstadt und ihren historischen Stadträndern richtungsweisend zu interpretieren.

Als einer der ersten Umsetzungsschritte stellte das Amt für Stadtplanung und Umwelt alle erforderlichen Unterlagen für die Erneuerung des Sanierungsgebietes nach dem Baugesetzbuch zusammen. In der Sitzung vom 21.10.2021 hat der Stadtrat die Sanierungssatzung für das *Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)* einstimmig beschlossen. Mit Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.



Plan „Grenzen des Untersuchungsgebiets“, ohne Maßstab
 (Quelle: Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, bearbeitet transform)



Workshop 1 mit dem Lenkungskreis und weiteren Experten
(Quelle: transform)

1.2 Prozess und Beteiligung

Die Erstellung von *Teil 2* wurde - ebenso wie die anderen Teile der Untersuchungen - durch einen umfassenden Beteiligungsprozess begleitet. Dieser wird im einleitenden Prolog zum „*Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege*“ dargelegt. Für *Teil 2* waren insbesondere die beiden *Workshops* mit dem Lenkungskreis zum „*Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege*“ und weiteren geladenen Experten relevant. Die vorab durchwegs kontrovers diskutierte Arbeitsergebnisse zu den Stärken und Schwächen sowie zu den Zielen und Ideen sind in das vorliegende Handlungskonzept eingeflossen.

1.3 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das in der Bayerischen Denkmalliste gewürdigte *Ensemble Altstadt und Domberg Freising* bzw. in der Erweiterung das bislang bestehende *Sanierungsgebiet II Altstadt*. Hinzu kommen Bereiche um die Sonnenstraße, das sog. Angerbaderareal sowie die Straßenzüge Veitsmüllerweg, westliche Seite Wippenhauser Straße sowie Johannisstraße und Saarstraße. Die Grenzen des Untersuchungsgebietes sind im Katastrauszug auf der linken Seite abgebildet. Der gesamte Ensemblebereich sowie das genannte Sanierungsgebiet sind ebenso dargestellt.

2

12 Leitlinien: Freising bleibt Freising!



*Blick von der
Pfarrkirche auf
den Domberg
(Quelle: Dr. Weniger)*

12 Leitlinien für das städtebauliche und baukulturelle Erbe

Das städtebauliche und baukulturelle Erbe zu erhalten und zu pflegen, ist Ziel denkmalpflegerischen Handelns. Es geht unter anderem darum, das Gedächtnis der Stadt und ihrer Siedlungsräume, ihre Entwicklungsgeschichte – dokumentiert durch Zeugnisse von künstlerischer, geschichtlicher, wissenschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung – für jetzige und zukünftige Generationen zu bewahren.

Der Blick auf die Vergangenheit erklärt uns die Stadt: wie sie eingebunden ist in universelle Strukturen und wo sich das Stadtspezifische und Besondere zeigt. Die gebaute Umwelt lässt Rückschlüsse auf das Zusammenleben, die gesellschaftlichen und sozialen Strukturen zu. Sie ist Teil der historischen Zusammenhänge und ein Baustein, nicht nur für die Erklärung, wie die Gesellschaft früher war, sondern auch dafür, wer wir heute sind und wieso. (Vergleiche hierzu Bayerisches Denkmalschutzgesetz auf blfd.bayern.de sowie Bayerische Architektenkammer, Bauen im Bestand auf byak.de)

Die folgenden 12 Leitlinien sollen nun eine Richtschnur geben für den zukünftigen Umgang mit dem städtebaulichen und baukulturellen Erbe von Freising. Neben erhaltenden und pflegenden Aspekten werden auch Grundsätze für das sachkundige, sorgfältige sowie respektvolle Planen im historischen Kontext formuliert. Gemäß dem Motto: Die Vergangenheit zu schätzen, heißt für die Zukunft zu planen.

1 > Respekt und Perspektive <

Die Altstadt von Freising zählt zu den bedeutenden urbanen Zentren und politischen Zentralorten in Bayern und steht nach Alter und Historizität auf einer Stufe mit den Bischofsstädten Bamberg, Eichstätt, Passau und Würzburg sowie mit den Residenzstädten Landshut und Burghausen.

Ein respektvoller Umgang mit dem *Ensemble Altstadt und Domberg* einschließlich historischer Stadtränder ist ein Grundsatz, den es zu pflegen und behutsam weiterzuentwickeln gilt. Diese Aufgabe ist Verfassungsauftrag und gesetzlich verankert - gleichzeitig kostet sie Engagement, Zeit und Geld. Und dennoch: Sie ist eine unverzichtbare und lohnende Investition in eine lebenswerte, mit den Wurzeln verbundene Zukunft.

2 > Kontinuität im Stadtgrundriss <

Der Stadtgrundriss, der im Wesentlichen seit dem Spätmittelalter unverändert überkommen ist, besitzt hohen Zeugniswert und ist damit als zeitgeschichtliches Dokument zu bewahren. Seine Gliederung in ehemalige Domimmunität auf dem und am Domberg sowie die bürgerliche Stadt in der Niederung mit rumpfbildendem Hauptdurchzug, zentralem Platz und Querverbindungen sowie Nebengassen bildet Hierarchien aus, die sich im baulichen Gefüge widerspiegeln. Bei baulichen Veränderungen ist darauf zu achten, diese Eigenarten nicht zu überschreiben und in ihrer Vielschichtigkeit lesbar zu erhalten.

3 > Inszenierung der Stadtlandschaft <

Das wellige Hügelland im Übergang zum Flachland der Münchner Schotterebene prägt die Stadtlandschaft von Freising. In dieser bewegten und gegensätzlichen Topographie entstehen spannungsreiche Stadträume sowie vermeintlich unerwartete Blickbezüge innerhalb des historischen Stadtgefüges. Der Domberg und seine historische Bebauung werden zu einer Kulisse, die auch nach den Veränderungen seit der Säkularisation eine beträchtliche Fernwirkung entwickelt. Diese Besonderheiten sind bei baulichen Veränderungen zu erhalten und zu berücksichtigen.

4 > Grüne Hänge. Grüne Gärten <

Die grünen Hänge von Weihenstephaner Berg und Domberg, der Domanger und Grabenbereich, Hausgärten und auch Vorgärten sind Zeugnisse, die zur besonderen historischen Struktur und Gestalt von Freising beitragen. Diese sind zu erhalten, zu pflegen und bei Gelegenheit auch zurück zu gewinnen. Gemeinsam mit den Weichzonen der Moosacharme bieten diese eine Lebensqualität, der auch im Hinblick auf bevorstehende klimatische Veränderungen eine wachsende Bedeutung zukommt.

5 > Moosach. Mehr als ein Gewässer <

Die Moosacharme sind prägendes Element in der historischen Stadtstruktur von Freising. In der Vergangenheit Lebensader und bedeutender Wirtschaftsfaktor sind die Fließgewässer heute Teil der besonderen Lebensqualität und müssen auch in diesem Sinne gestärkt und wieder erlebbarer werden. Die Relikte von historischen Mühlen und Wasserbewirtschaftung sind zu schützen und zu pflegen.

6 > Authentizität im Quartier <

Ein besonderes Charakteristikum im Stadtorganismus sind die historischen Quartiere. Ihre jeweiligen Strukturen und überlieferten Funktionen besitzen nicht nur einen hohen Geschichtswert, sondern spiegeln in hohem Maße auch den Stadtwerdungsprozess wider. Diese Besonderheiten sollen gepflegt und bei weiteren Entwicklungen angemessen berücksichtigt werden.

7 > Hierarchie der Straßen- und Platzräume <

Die im Stadtgrundriss ablesbaren „Hierarchien“ werden in den Straßen- und Platzräumen erlebbar. So weist jeder Straßen- und Platzraum im Grundriss und im Aufriss seinen eigenen Charakter auf, den es zu pflegen oder bei Fehlentwicklungen sensibel weiter zu entwickeln gilt.

8 > Historische Gebäude erzählen Geschichte <

Neben dem Stadtgrundriss und den Quartieren spiegelt das bauliche Gefüge die differenzierten historischen grundherrschaftlichen und sozialtopografischen Strukturen sowie Funktionen innerhalb der ehemaligen Domimmunität und der Stadt in der Niederung wider. Bauten der Kirche und des Kultus am Domberg einschließlich Dombergbefestigung (Kirche, Kapellen, Repräsentationsbauten, Domherrenhöfe, weitere Sonderbauten), Wohngebäude der ehem. geistlichen Korporationen innerhalb der Bürgerstadt, Sondergebäude der Verwaltung, Bildung und Kultus einschließlich Stadtbefestigung, Gewerbebauten (Mühlen, Gastwirtschaften und Brauereien, Ziegelei) sowie bürgerliche Wohnbebauung (Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerkerhäuser, einfache Bürgerhäuser im Graben) umfassen ein baukulturelles Erbe, das einen Entstehungszeitraum vom 12. bis 20. Jahrhundert einschließt und den Wandel von der einstigen fürstbischöflichen, dann königlichen Residenzstadt hin zur Bürgerstadt zum heutigen urbanen Zentrum von Freising dokumentiert.

Die Vielzahl an historischen stadtbildprägenden und stadtstrukturellen Gebäuden sowie Baudenkmalern ist in ihrer Originalität und Vielschichtigkeit zu erhalten. Diese sind bei Bedarf fachgerecht instand zu setzen, Zeitschichten sind lesbar herauszuarbeiten, Störungen gegebenenfalls zurückzuführen. In der Summe machen sie die Wirkkraft im historischen Gefüge aus.

9 > Beredte Details <

Historische Brunnen sowie Figuren im Straßen- und Platzraum, Gliederungselemente, Hausfiguren, Bildtafeln sowie Inschriften an Fassaden erzählen von ihrer Entstehungszeit sowie dem Gestaltungswillen ihrer Schöpfer und Bauherren. Diese historischen Details sollen gepflegt und bei Bedarf restauriert werden. Ihr Verbleib an Ort und Stelle ist eine Selbstverständlichkeit.

10 > Neues entsteht. Baukultur heute <

Bauen im Bestand ist Kunst und Verpflichtung. Es erfordert Gefühl, Wissen und Sachverstand, um qualitative zeitgenössische Baukultur im historischen Kontext einzufügen. Dies ist der Anspruch, der verfolgt werden soll.

11 > Glaubwürdige Vermittlung <

Das städtebauliche und baukulturelle Erbe zu vermitteln, ist ein ständiger Auftrag an Politik, Stadtverwaltung und baukulturelle Wissensträger. Sie sind angehalten, Bedeutung und historische Besonderheiten von Freising in der Öffentlichkeit und an HauseigentümerInnen zu vermitteln.

Verbindlichkeit und Transparenz bei Entscheidungen schaffen das notwendige gegenseitige Vertrauen im planerischen Handeln.

12 > Gel(i)ebtes Erbe <

Das Engagement von HauseigentümerInnen, von HandwerkerInnen, PlanerInnen, von Vereinen und Institutionen, die in ihrem Wirken der Altstadt und insbesondere der Denkmalpflege verbunden sind, sollen in ihrem Bemühen gewürdigt, unterstützt und gefördert werden.

3

Quartierskonzepte



Luftbild - Altstadt und Siedlungserweiterungen des frühen 19. bzw. 20. Jh. (Quelle: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)

In den folgenden Quartiersbetrachtungen werden die in Kapitel 2 formulierten 12 Leitlinien auf Quartiersebene angewendet und mit konkreten Handlungsempfehlungen verknüpft.

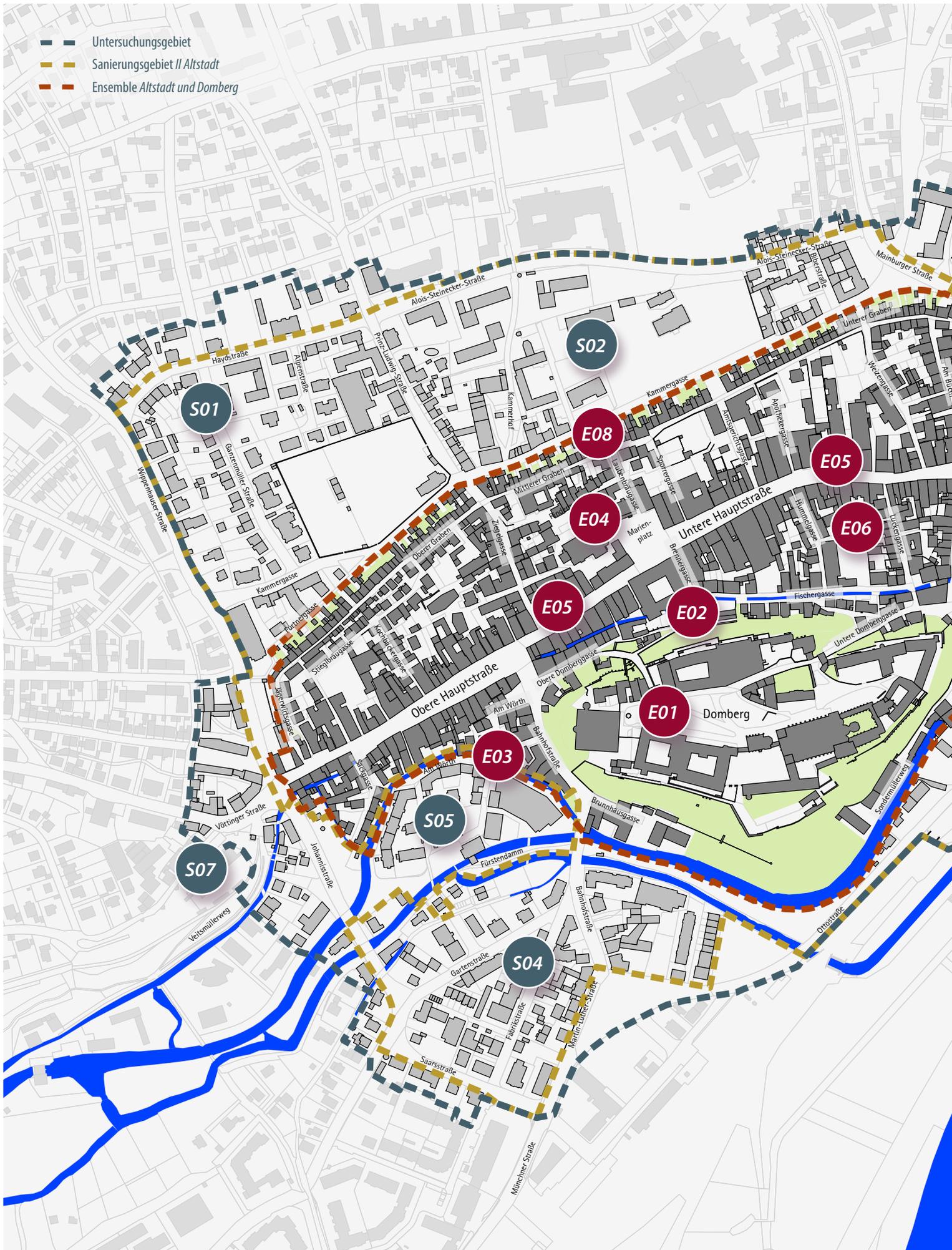
Diese „Quartierskonzepte“ zeichnen ein möglichst umfassendes Bild für jedes einzelne Quartier. Somit drängt es sich förmlich auf, die Darlegungen bei strategischen und operativen Fragestellungen bzw. Entscheidungen der Stadtplanung und Denkmalpflege heranzuziehen.

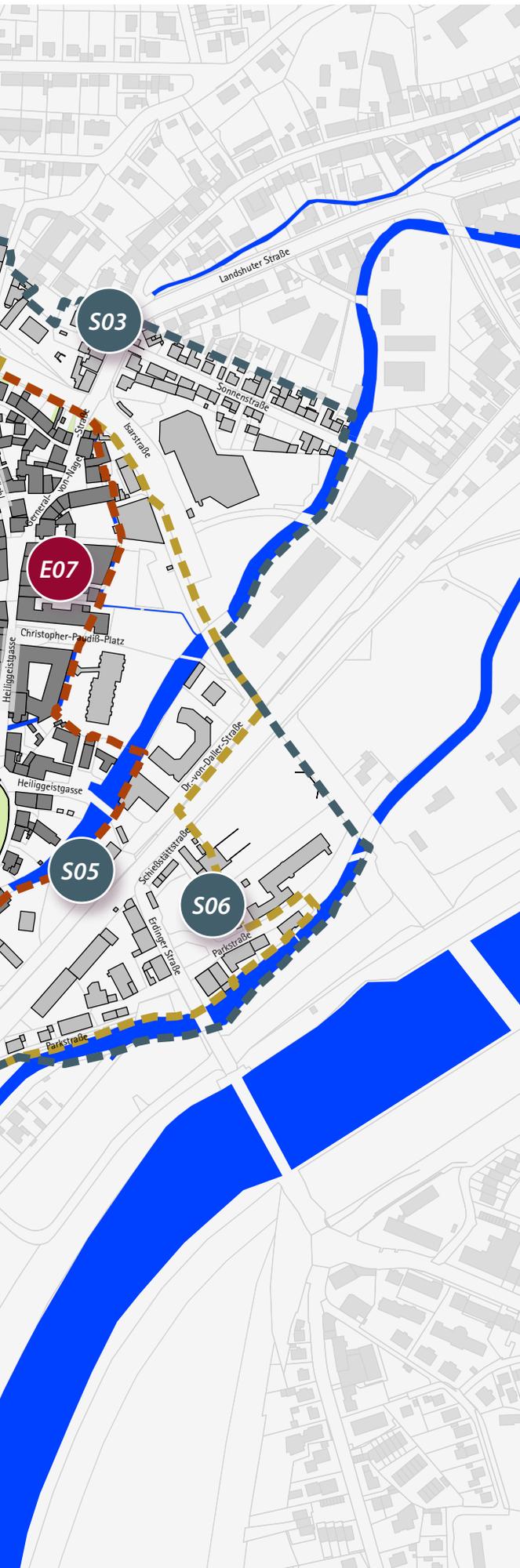
Nach einem Exzerpt der städtebaulichen und baukulturellen Werte aus *Teil 1* zum „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ werden die Schwächen in der historischen Struktur und Gestalt erörtert. In der Gegenüberstellung werden notwendige Handlungsbedarfe abgeleitet, um auf dieser Basis ein Leitbild für das Jahr 2030 sowie konkrete Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich-denkmalflegerische Entwicklung zu formulieren.

Weiterführende Informationen zu möglichen Detailfragen finden sich in *Teil 1*, der die denkmalpflegerischen Interessen in Text, Plan und Bild umfassend dokumentiert.

Die Einteilung der Quartiere wurde bereits in den Analysen in *Teil 1* angewendet und folgt schlüssig der Gliederung des historischen Stadtgrundrisses. Zunächst werden die Quartiere des ehemaligen Immunitätsbereichs am Domberg mit erweitertem Immunitätsbezirk dargelegt. Es folgen die Bürgerstadt in der Niederung und zum Abschluss die Quartiere der Stadtränder bzw. Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts. Vergleiche hierzu die Abbildung auf der folgenden Doppelseite.

Folgende Doppelseite Plan „Quartiere“; 1: 5.000 (Quelle: Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, bearbeitet transform)





Quartiere Ensemble Altstadt und Domberg

Ehem. Immunitätsgebiet am Domberg mit erweitertem Immunitätsbezirk

E01

Domberg

Schnittstelle zwischen Dombezirk und Bürgerstadt

E02

Obere Domberggasse und Fischergasse

E03

Nördliche Bahnhofstraße

Bürgerstadt in der Niederung

Hauptwege und zentrale Plätze

E04

Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse

E05

Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße

Zentrale Nebenwege und Quartiere

E06

Hummelgasse und Luckengasse

E07

Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße

E08

Graben: Jägerwirtsgasse, Oberer Graben, Mittlerer Graben, Unterer Graben

Quartiere Stadtränder und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts

S01 Villenviertel

Haydstraße, Ganzenmüllerstraße und Wippenhauser Straße

S02 Fürstbischöflicher Kammerhof, Hofgarten

Prinz-Ludwig-Straße, östl. Kammergasse und Kammerhof

S03 (Nord)östlicher Stadtrand

Mainburger Straße, Isarstraße, nördl. General-von-Nagel-Straße, Sonnenstraße

S04 Bahnhofsvorstadt

Südl. Bahnhofstraße, Gartenstraße, Fabrikstraße, Martin-Luhter-Straße, Saarstraße

Gewerblich bzw. vorstädtisch geprägte Stadtrandlagen

S05 „Wörth“/ Sondermüllerweg

Am Wörth, Sondermüllerweg

S06 Isarvorstadt

Erdinger Straße, Parkstraße

S07 Westlicher Stadteingang und Stadtrand

Vöttinger Straße, Weihenstephaner Straße, Veitsmüllerweg, Johannisstraße

3

Quartierskonzepte

E01 - E08	Quartiere Ensemble Altstadt und Domberg	19
E01 - E03	Ehem. Immunitätsgebiet am Domberg mit erweitertem Immunitätsbezirk	19
E01	Domberg	21
	<i>Schnittstelle zwischen Dombezirk und Bürgerstadt</i>	29
E02	Obere Domberggasse und Fischergasse	29
E03	Nördliche Bahnhofstraße	37
E04 - E08	Bürgerstadt in der Niederung	43
	<i>Hauptwege und zentrale Plätze</i>	45
E04	Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse	45
E05	Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße	53
	<i>Zentrale Nebenwege und Quartiere</i>	63
E06	Hummelgasse und Luckengasse	65
E07	Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße	71
E08	Graben	79

E01

E02

E03

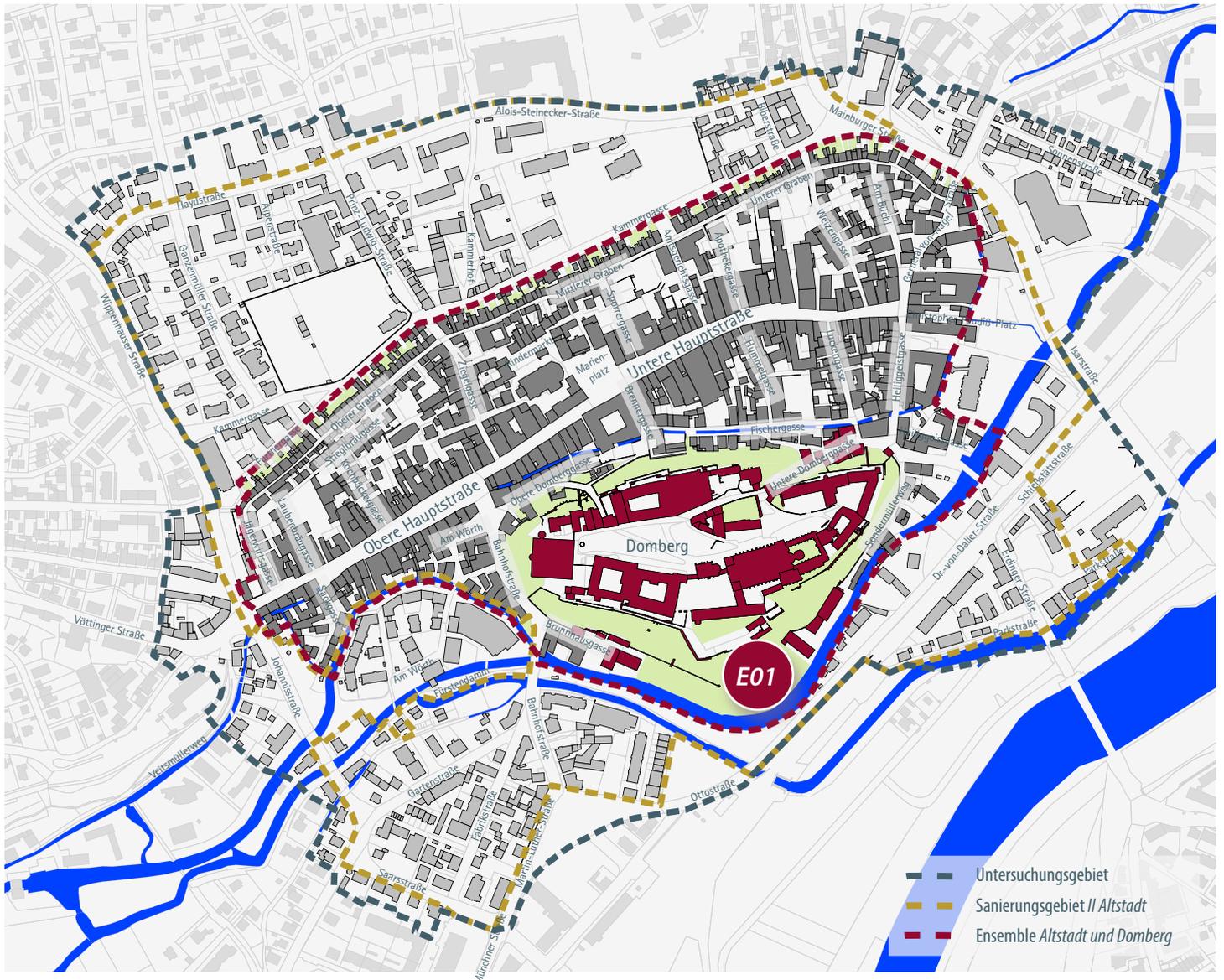
E04

E05

E06

E07

E08



Legende Luftbild:

1) Diözesanmuseum (ehem. Knabenseminar) (Nr. 21)
 2) ehem. Archiv des Stifts St. Andreas (Nr. 23)
 3) Bildungszentrum Kardinal-Döpfner-Haus (ehem. Neubau des Priesterseminars) (Nr. 27)
 4) Bildungszentrum Kardinal-Döpfner-Haus (ehem. Priesterseminar; ehem. fürstbischöfliche Residenz) (Nr. 27)

5) Dombibliothek und Archivdepot (ehem. Philosophisch-Theologische Hochschule und Domgymnasium; ehem. Marstall-Galerietrakt) (Nr. 38/ 40)
 6) ehem. Stiftskirche St. Johann Baptist (Nr. 29)
 7) Dom Mariä Geburt und St. Korbinian (Nr. 32)
 8) Sakristei (34)

9) Barocksaal der Dombibliothek und ehem. Archiv des Domkapitels (Nr. 30)
 10) Kirche St. Benediktus am Domkreuzgang (Nr. 28)
 11) ehem. Domherrnhof Lerchenfeld (Nr. 26, 26a, 26b)
 12) Amtsgericht (ehem. Domdechantei) (Nr. 20)
 13) Staatliches Vermessungsamt (ehem. Syndikatsgebäude des Domkapitels) (Nr. 20)

14) Staatliches Forstamt (ehem. Domherrnhof Colonna) (Nr. 1)
 15) ehem. Dompropstei (Nr. 16)
 16) Domgymnasium (mit ehem. Philippschloss) (Nr. 3, 5, 5a)
 17) Pfarrkirche St. Georg
 18) Asam-Gebäude (ehem. fürstbischöfliche Hochschule)

E01

Domberg



Luftbild Domberg,
Legende siehe linke Seite
(Quelle:
erzbistum-muenchen.de,
Dr. Stefan Satzl,
Abensberg)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Wertepan“)

Keimzelle von Freising/ „eigenständige“ städtebauliche Gesamtanlage

Das Ensemble Domberg bildet eine eigenständige städtebauliche Gesamtanlage, die trotz zahlreicher Abbrüche in Folge der Säkularisation bis heute hohen Zeugniswert besitzt. Die überlieferten Gebäude und Strukturen spiegeln in Alter, Funktion und Standort damit zum einen die Baugeschichte wider, zum anderen den Wandel von der einstigen fürstbischöflichen, dann königlichen Residenzstadt hin zur Bürgerstadt Freising. Die überkommene Bausubstanz entstammt im Wesentlichen dem 12. bis 19. Jahrhundert und besteht überwiegend aus Einzeldenkmälern oder aus erhaltenswerten ortsbildprägenden bzw. strukturprägenden Gebäuden. Diese sind umgeben bzw. eingebettet von weitläufigen Grün- und Freiflächen, wobei dem Südhang des Dombergs mit Prospekt eine besondere landschaftsprägende Bedeutung zukommt.

Südlicher Stadtprospekt mit landschaftsbeherrschender Wirkung

Zentraler Bestandteile des südlichen Stadtprospekts sind der nach dem Brand 1159 über Resten des Vorgängers neu erbaute und 1205 geweihte sog. Mariendom (Domberg 32, Baudenkmal) mit weithin sichtbarer Doppelturmanlage und die westlich davon liegende ehem. fürstbischöfliche Residenz (Domberg 27, Baudenkmal), die gleichzeitig als die Keimzellen der Dombergbebauung anzusprechen sind. Umgeben sind beide Gebäude nach Süden hin von einem Kranz aus Kirchen (Domberg 28, 29, Baudenkmal), Kapellen (Domberg 32, Domapsis) und ehemaligen Domherrenhöfen (Domberg 26, Domberg 20, heute Amtsgericht, Bau-

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

denkmale). Zwischen dem Dom und der alten Südbastei erstreckt sich des Weiteren eine Reihe historischer Sondergebäude, darunter die alte Bibliothek (Domberg 30, Baudenkmal) und der ehem. Marstall (Domberg 38 und 40, Baudenkmal), der einst die fürstbischöfliche Galerie beherbergte und in dem heute die Dombibliothek eingerichtet ist. Westlich davon erstreckt sich schließlich die Residenzterrasse, von der ein schmaler, steiler Fußweg den südlichen Domberg hinabführt und über den man einst in den im 16. Jh. angelegten ersten fürstbischöflichen Hofgarten gelangte. Der Domberghang und der ehem. Hofgarten bilden heute eine „grüne Oase“ in der Stadt.

Westseite, Nordseite und Domanger

Demgegenüber reihen sich entlang der nördlichen und westlichen Hangkanten des Dombergs, zum Teil aber auch innerhalb des Domangers selbst, zahlreiche weitere Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten. Eines davon ist das ehemalige erzbischöfliche Knabenseminar, in dem sich heute das Diözesanmuseum (Domberg 21, Baudenkmal) befindet. An der Nordkante liegt das sog. ehem. Philippschloss (Kern 16. Jh.). Mit dem ehemaligen Hofbräuhaus ist es heute Bestandteil des Domgymnasiums, welches Ende der 1970er Jahre an der Stelle von zwei Domherrenhöfen erbaut wurde. Von der Abbruchbirne hingegen verschont blieben der an das Untere Tor angrenzende ehem. Schöneckhof, heute Forstamt (Domberg 1) und weitere Höfe (Domberg 9 und 11, 13), die sich jeweils westlich des Kanzlerbogens (Nordtor) reihen. Alle Höfe stehen heute unter Denkmalschutz und zeugen mit ihren repräsentativen barocken Fassaden von ihrer einstigen Sonderfunktion. Auch die dazugehörigen Gärten, die sich den nordwestlichen Domberghang hinabziehen, sind erhalten geblieben bzw. von Mauern begrenzt. Von besonderer Bedeutung sind die beiden mittelalterlichen Tore der Dombefestigung im Norden (Domberg 7) und im Osten (Domberg 2, erneuert 1479/80). Zwischen dem Domanger und der von Osten kommenden, in Form einer langen Auffahrt angelegten Unteren Domberggasse ist das Gelände stark eingeschnitten. Hier befinden sich bis heute die ehemalige Dompropstei (Domberg 16, Baudenkmal) und quer dazu die ehemalige Hofwagenremise (Domberg 14, 1672/73 dendro). Außerdem liegt hier die ehem. Hofschmiede (Domberg 8, Baudenkmal), die von erhaltenen Wohnhäusern des 19. Jh. umgeben ist. Die Ränder des Domangers dienen der Erschließung. Seine zentrale Fläche hingegen ist als Grünanlage gestaltet. Die Wege sind teilweise begleitet von Baumreihen oder Alleen.



Blick auf die ehem. fürstbischöfliche Residenz einschließlich ehem. Neubau Priesterseminar, heute Bildungszentrum Kardinal-Döpfner-Haus, Domberg 27 (Quelle: transform)



Ehem. Hofschmiede,
Domberg 8
(Quelle: transform)

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

In Folge der Säkularisation kam es zu ersatzlosen Abbrüchen von bedeutenden historischen Gebäuden am Domberg. Was damals begonnen hat, scheint bis heute keine Ende gefunden zu haben. Auch heute werden aufgrund von neuen Bedürfnissen der Erzdiözese München und Freising sowie weiterer NutzerInnen am Domberg neue Anforderungen an die bedeutende historische Bebauung und ihr Umfeld gestellt. Damit verbunden sind aktuell erhöhte Nutzungsdichten, die auf dem Domberg genauso wie wachsende Verkehre bewältigt werden müssen.

Verlust historischer Bausubstanz/ Nachverdichtung

Sogar noch in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kam es zu einigen Abbrüchen bedeutender historischer Gebäude und einer nutzungsbedingten Ersatzbebauung (Domberg 1, Nebengebäude; Domberg 12, 19). Diese erfolgten teilweise parzellenübergreifend und auch sehr massiv unter Vereinnahmung der nördlichen Hangkante (Domgymnasium Domberg 3 und teilweise 5; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Domberg 20; Kardinal-Döpfner-Haus, Westtrakte, Domberg 27).

Gratwanderung Weiterentwicklung Kardinal-Döpfner-Haus

Die Westtrakte des in den 1960er Jahren errichteten Kardinal-Döpfner-Hauses (Domberg 27) sollen aufgrund neuer Nutzungsanforderungen bereits wieder ersetzt werden. Dieses Bauvorhaben verdeutlicht die Gratwanderung zwischen dem Wunsch nach Kontinuität auf dem Domberg und gleichzeitig dem Bedarf nach zeitgemäßen Nutzungen mit einer damit verbundenen Weiterentwicklung im Gebäudebestand.

Stark eingeschränkte Dombergerschließung

Die Erschließung des Dombergs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) beschränkt sich auf die schmale Untere Domberggasse, die zusätzlich durch den beengten Östlichen Torturm führt. In diesem Abschnitt gestalten sich Begegnungsfälle im MIV besonders schwierig. Deshalb wäre es wichtig, die seit längerem im Raum stehende Frage einer angemessenen Verkehrsberuhigung zu klären.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Dominanz ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr entlang von Erschließungswegen auf dem Domberg sowie in ausgewählten Höfen (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Domberg 20; ehem. Domherrenhof Lerchenfeld, Domberg 26; ehem. Dompropstei, Domberg 16) wirkt sich negativ auf das Gesamtbild, insbesondere aber auf das bedeutende historische Umfeld aus.

Pflege- bzw. Gestaltungsdefizite am Domanger

Die Grünanlagen einschließlich der prägenden Baumreihen oder Alleen weisen ein grundsätzliches Pflegedefizit auf. Eine mögliche eingeschränkte Vitalität im Baumbestand wäre zu prüfen.

Aus gestalterischer Sicht fallen asphaltierte Oberflächen auf, die zu einem heterogenen bzw. zergliederten Gesamtbild am Domanger beitragen.

Pflegedefizit und Instandsetzungsbedarf Domberghänge/ Störende bzw. belanglose bauliche Eingriffe

Die Domberghänge und ihre Gartenanlagen weisen ein umfassendes Pflegedefizit auf. Wege und Mauern sind abschnittsweise sanierungsbedürftig, mit der Folge, dass die Anlagen für die Öffentlichkeit verschlossen wurden.

Als störender Eingriff muss bis heute die Errichtung der Tiefgarage mit weithin sichtbaren Stützmauern im südlichen Domberghang und der Zufahrt über den „Domplatz“ bewertet werden - ebenso die jüngere eher belanglose Nachverdichtung am südlichen Domberghangfuß (Brunnhausgasse 3 und 3a; Sondermüllerweg 14, trotz seiner durchwegs qualitativen Gestalt).

Dringend erforderlicher Dialog zwischen Stadt Freising und Erzdiözese zu den Entwicklungen am Domberg

Für die wesentlichen EigentümerInnen bzw. NutzerInnen am Domberg gestaltet es sich als Herausforderung, die aktuellen Planungen zur Dombergentwicklung eng aufeinander abzustimmen.



*Dombergsüdhang mit
Stützmauer des Parkhauses
(Quelle: transform)*

Potenzial und Handlungsbedarf

Der Domberg als städtebauliche Gesamtanlage steht im Spannungsfeld zwischen seiner Bedeutung als identitätsstiftender Teil der Altstadt von Freising und seiner Bedeutung als geistliches und spirituelles Zentrum der Erzdiözese München und Freising. Als größte Herausforderung muss seine nachhaltige und denkmalgerechte Nutzung angesehen werden, die in Einklang gebracht werden muss mit den heutigen Bedarfen der wesentlichen EigentümerInnen, der Erzdiözese München und Freising, dem Land Bayern sowie der Stadt Freising. Dies manifestiert sich aktuell in den laufenden baulichen Planungen und Maßnahmen der genannten Institutionen.

Leitbild 2030

Der Domberg erstrahlt im Glanze seiner Vergangenheit und wird von FreisingerInnen und Gästen als offener, spiritueller und inspirierender Ort wahrgenommen.

Die Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Neugestaltung des Dombergs haben wesentlich dazu beigetragen.

Die Einrichtungen insbesondere der Erzdiözese München und Freising sind attraktiv und zugänglich gestaltet sowie gut miteinander vernetzt.

Das nach denkmalpflegerischen und museumspädagogischen Maßstäben qualitativ neugestaltete Diözesanmuseum verzeichnet wachsende Besucherzahlen.

Der Ersatzbau zum Bildungszentrum Kardinal-Döpfner-Haus integriert die bedeutenden historischen Elemente mit einer angemessenen Formensprache. Der neue Baukörper zeigt Respekt vor der umgebenden historischen Dombergbebauung und leistet innerhalb des Domberg-Prospekts einen positiven baukulturellen Beitrag.

Die gartendenkmalpflegerisch entwickelten grünen Domberghänge sind für Freisinger BürgerInnen sowie Gäste ein beliebter Ort der Erholung. Die Wege hinauf zum Domberg sind gut an die Altstadt und den Bahnhof sowie Richtung Lerchenfeld angeschlossen. Neu geschaffene Wege sind sensibel eingebettet.

Die Dombergterrassen ermöglichen eine großartige Fernsicht über die Münchner Schotterebene nach München und bis zu den Alpen, aber auch auf die Altstadt im Norden. Auch in der Fernwirkung hat der Domberg gewonnen. Störende bauliche Anlagen am Dombergsüdhang wurden zurückgebaut – einschließlich der Stützwände des Parkhauses im Domberg selbst.

Die Verkehrsberuhigung und das umgesetzte Mobilitätskonzept zeigen Erfolge. Lieferverkehre etc. werden über ein Berechtigungskonzept organisiert. Private PKWs von Gästen und MitarbeiterInnen auf dem Domberg finden generell Platz in den bestehenden Parkieranlagen im Umfeld des Dombergs. Die noch vorhandenen Stellplätze dienen ausschließlich für Menschen mit Behinderung bzw. für Sondernutzungen.

Mobilitätseingeschränkte Personen nutzen den Shuttle-Service. Somit ist eine große Anzahl unansehnlicher Parkplätze auf dem Domanger und in den Höfen verschwunden.

Diese positive Gesamtentwicklung ist dem konstruktiven und respektvollen Dialog sowie einem gemeinsam abgestimmten Handeln zwischen Nutzern und EigentümerInnen am Domberg, insbesondere der Erzdiözese München und Freising, dem Land Bayern sowie der Stadt Freising zu verdanken.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Das *Ensemble Domberg* bildet eine eigenständige städtebauliche Gesamtanlage, die trotz zahlreicher Abbrüche in Folge der Säkularisation bis heute hohen Zeugniswert besitzt. Die überlieferten Gebäude und Strukturen entstammen im Wesentlichen dem 12. bis 19. Jahrhundert und spiegeln in Alter, Funktion und Standort zum einen die Baugeschichte wider, zum anderen vor allem auch den Wandel von der einstigen fürstbischöflichen, dann königlichen Residenzstadt hin zur Bürgerstadt Freising. Diese sind umgeben von weitläufigen bzw. eingebettet in weitläufige Grün- und Freiflächen, wobei dem Südhang des Dombergs mit Prospekt eine besondere landschaftsprägende Bedeutung zukommt. Die überkommenen historischen Strukturen und Gestalt sowie ihre Besonderheiten sind zu erhalten, zu pflegen sowie bei Bedarf instand zu setzen. Notwendige bauliche Entwicklungen aufgrund von Veränderungen in der Nutzung sind äußerst sensibel vorzunehmen.

Denkmalgerechte Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Dombergentwicklung

Die geplanten Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Neugestaltung des Dombergs der Erzdiözese München und Freising sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange äußerst sensibel umzusetzen. Nach momentanem Kenntnisstand umfassen diese:

- Umbau und Erweiterung Diözesanmuseum (läuft),
- Erneuerung Bildungszentrum (Wettbewerb wird nicht umgesetzt, aktuell erfolgt modifizierte Planung),
- Umgestaltung Domberg 38 und 40 (als Diözesanbibliothek, Singschule und für Renovabis),
- Sanierung Domberg 7,
- Barrierefreie Erschließung Domberg und Gestaltung öffentlicher Raum.

Die Planungen der Stadt Freising sind bei allen Vorhaben auf dem Domberg mit einzubeziehen (vergleiche hierzu „Domberg Freising. Städtebauliche und Freiraumplanerische Feinuntersuchung“, sog. Masterplan Domberg, 2019).

Abschließende baugeschichtlich-denkmalpflegerische Untersuchungen der Dombergbebauung

Nach dem Vorbild des Leitbildes Denkmalpflege 2015 wird empfohlen, die bislang nicht betrachteten Gebäude baugeschichtlich bzw. denkmalpflegerisch ebenfalls zu untersuchen (Domberg 1, Forstamt; Domberg 2, 2a, Torgebäude; Domberg 3, 5, 5a, Domgymnasium; Domberg 4, 6, 8, 10, 12 Wohnhäuser; Domberg 20 Ämtergebäude, Domberg 28 St. Benediktus).

Zukünftig kann dann das vervollständigte Leitbild als Grundlage für strategische und nutzungsbedingte Planungen, aber auch bei anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen herangezogen werden.

Erhalt, Pflege bzw. gartendenkmalpflegerische Instandsetzung der Domberghänge einschließlich ehem. Hofküchengarten sowie private Gärten

Aufbauend auf den Ergebnissen des Parkpflegewerks von 2017 und der „Städtebaulichen und freiraumplanerischen Feinuntersuchung“ für den Domberg von 2019 sollen die Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen an den südlichen und westlichen Domberghängen einschließlich Dombergterrassen umgesetzt werden. Die zukünftige Öffnung der Anlagen für Besucher ist ein wiederholt formulierter Wunsch.

Im Zuge der beschriebenen Maßnahmen wäre es empfehlenswert, den Rück-

bau von jüngeren baulichen Anlagen am Dombergsüdhang zu überprüfen. Dies betreffe die Stützmauern der Domberggarage sowie ggf. auch die Gebäude, Sondermüllerweg 12 und 14. Eine langfristige Umstrukturierung der Anwesen Brunnhausgasse 3 und 3a zu Gunsten eines freigestellten Domberghangs wäre wünschenswert.

Die geplante neue Fuß- und Radwegerschließung im Bereich des ehemaligen Hofgartens, das neue Brückenbauwerk über den Moosacharm sowie eine neue Spielinfrastruktur sind - wenn überhaupt - äußerst sensibel und zurückhaltend einzufügen.

Es wird angeregt, mögliche gartendenkmalpflegerische Untersuchungen für den nördlichen Domberghang einschließlich der Privatgärten Obere Domberggasse 2, 8, 10 sowie Domberg 9, 11, 13, 19 zu initiieren. Darauf aufbauend soll die Pflege des nördlichen Domberghanges geleistet werden.

Denkmalpflegerische Feinuntersuchung/ Erhalt und Pflege bzw. Instandsetzung der Grünflächen am Domanger

Auf Basis einer noch zu erstellenden denkmalpflegerischen Feinuntersuchung zu den Grün- und Freiflächen am Domanger sollen notwendige Erhaltungs-, Pflege- sowie Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein besonderes Augenmerk ist auf den Erhalt und die Pflege von Baumreihen bzw. der prominenten Mittelallee zu richten. Szenarien für eine barrierearme Durchwegung soll in dieser Untersuchung integriert werden.

Reduzierung fließender und ruhender Verkehr sowie Ermöglichung barrierearme Erschließung

Die negativen Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs sollen gemindert werden. Als Maßnahmen werden momentan die Einrichtung eines Busstuttes angestrebt (als Alternative zum Dombergaufzug) sowie die Umsetzung eines Zufahrts- und Parkierungskonzeptes (vergleiche hierzu „Domberg Freising. Städtebauliche und freiraumplanerische Feinuntersuchung“, 2019)

Fortsetzung und Optimierung Dombergdialog

Im Zuge der Maßnahmen der Dombergentwicklung soll der bestehende Dialog zwischen den wesentlichen Grund- und Immobilieneigentümerinnen sowie der Stadt Freising fortgesetzt, optimiert und verstetigt werden.

Maßnahmenempfehlung:

E01 Domberg

Initiierung abschließende baugeschichtlich-denkmalpflegerische Untersuchungen Dombergbebauung, ggf. im KDK Modul 3

Initiierung gartendenkmalpflegerische Untersuchungen nördlicher Domberghang und Gärten, ggf. im KDK Modul 3 (Vgl. E02)

Fortsetzung und Optimierung Dombergdialog

E01

E02

E03

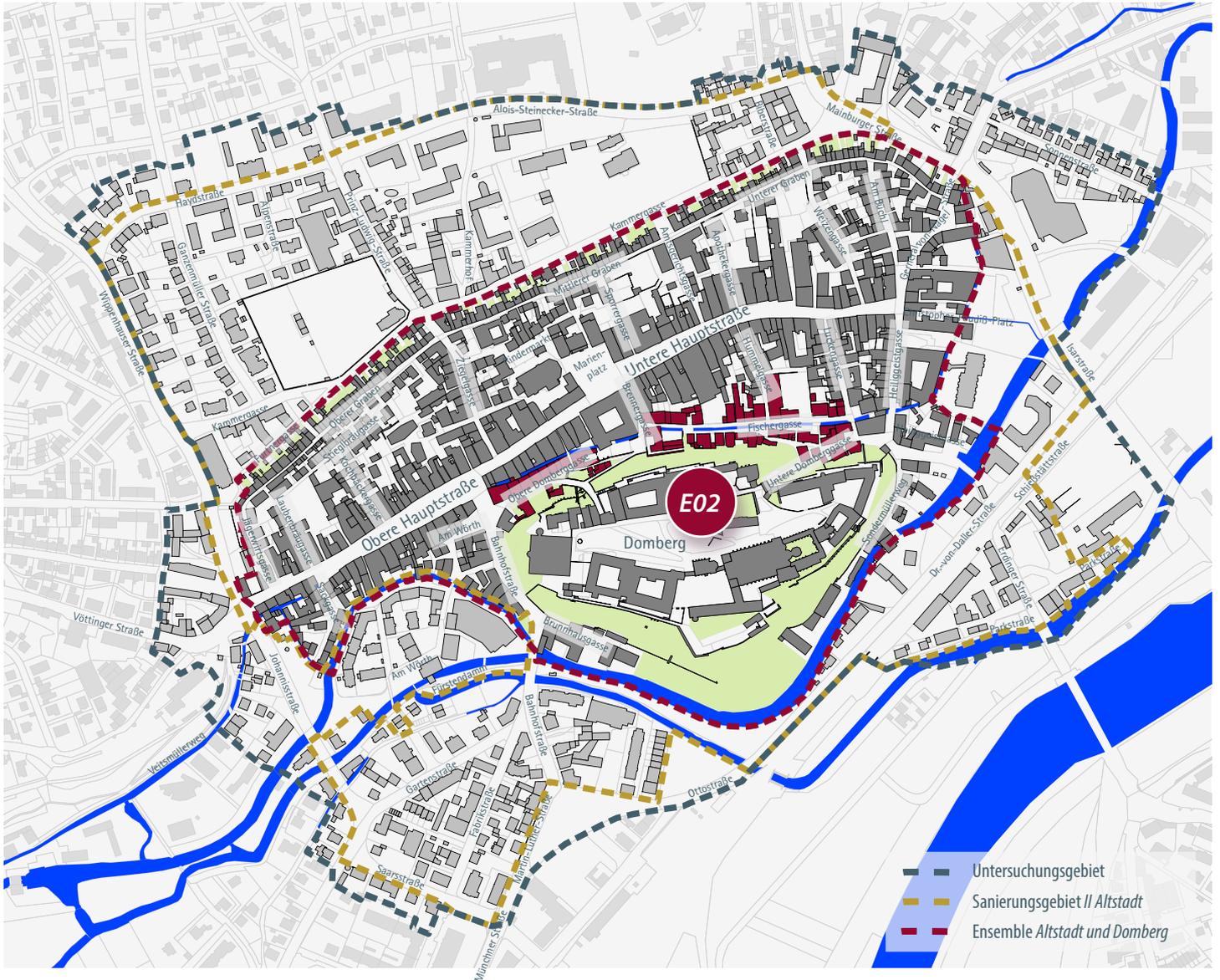
E04

E05

E06

E07

E08



Schnittstelle zwischen Dombezirk und Bürgerstadt

Entlang des stadtseitigen Dombergfußes lagen bis zur Säkularisation verstärkt kirchennahe Sonderbauten sowie Wohngebäude von Vertretern geistlicher Korporationen (vgl. Modul 1, Karte Stadtfunktion vor 1803). Auf historisch-stadträumlicher bzw. historisch-funktionaler Ebene können damit der nördliche Abschnitt der Bahnhofstraße, die Obere Domberggasse, die Fischergasse und auch die Untere Domberggasse ebenfalls als ehemaliger, „erweiterter Immunitätsbezirk“ bezeichnet werden, wenngleich die genannten Gassen natürlich bis heute fester Bestandteil der „Bürgerstadt“ sind.

E02

Obere Domberggasse und Fischergasse



Ehem. Fronfeste bzw. fürstbischöfl. Stadt- und Landgericht, 17.-19. Jh., vormalige Fleischbank, Obere Domberggasse 16 (Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Werteplan“)

Schnittstelle zwischen Dombezirk und Bürgerstadt/ Dombergzugänge

Über das Spanngäßchen und die Brennergasse, die jeweils in Nord-Süd-Richtung die Stadtmoosach überqueren, gelangt man vom Marienplatz bzw. von der Oberen Hauptstraße her auf direktem Weg in das „Herz des Quartiers“. Die der Stadtmoosach folgende Obere Domberggasse und die Fischergasse bilden nicht nur das Rückgrat des Viertels, sondern auch die stadträumlich wichtigen Schnittstellen zwischen Stadt und Domberg.

Ehem. kirchennahe Sonderbauten/ Wohngebäude geistlicher Kooperationen/ Wohngebäude wassergebundenes Gewerbe

Baulich dominiert wird dieser Bereich, an dem bis um 1960 auch das große „Hochscheinbaderhaus“ (alte HsNr. 1) lag, heute von der alten Fronfeste (Obere Domberggasse 16, Baudenkmal), die mit markantem Turm mit Zeltdach versehen im 17. Jh. anstelle der mittelalterlichen Fleischbank als Sitz des fürstbischöflichen Stadt- und Landgerichts erbaut wurde. Über der Stadtmoosach stehend kommt der alten Fronfeste damit eine „städtebaulich wichtige Schlüsselstellung v.a. auch innerhalb der angrenzenden kleinteiligen Altstadtstruktur“ von Fischergasse und Oberer Domberggasse zu. Hier zählen neben den ehem. Kanonikerhäusern Obere Domberggasse 5 (mit gotischer Giebelwand) und Fischergasse 2 (Baudenkmal, dendro.dat. 1399) das ehem. Benefiziatenhaus (Hummelgasse 14, Baudenkmal, 1734 errichtet als Doppelhaus), der ehem. Dechantenhof des Kollegiatstifts St. Johann (Untere Domberggasse 6, Baudenkmal, 18. Jh.) oder der barocke ehem.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Domherrenhof (Obere Domberggasse 15, Baudenkmal). Letzterer liegt auf Höhe des Spanngäßchens, wo er eine wichtige Raumkante bildet. Demgegenüber stehen die Wohngebäude der v.a. entlang der Fischergasse einst ansässigen wasser- gebundenen Gewerbe (v.a. der Metzger und Fischer). Diese reihen sich hier im Westen überwiegend traufständig auf kleinen Parzellen. Hierzu zählen das Doppelhaus Fischergasse 3 und 5 (Baudenkmal, 17./18. Jh.) und Fischergasse 7, dessen Dachwerk von 1396/97 (dendro.dat) stammt. Bei den genannten Gebäuden handelt es sich gleichzeitig mit um die ältesten, bekannten Profanbauten innerhalb der Altstadt.

Ältester Siedlungskern innerhalb der südlichen Altstadt/ Offener Verlauf Stadtmoosach/ Blickbezüge

Der offene Lauf der Stadtmoosach, das zum Teil hohe Baualter der Gebäude sowie die markanten Blickbezüge zum Turm der Stadtpfarrkirche und zum Turm der Heiliggeistkirche tragen dazu bei, dass die Fischergasse bis heute als eine der wichtigsten Nebengassen gilt; abgesehen von ihrer hohen stadthistorischen Bedeutung als einer der ältesten Siedlungskerne innerhalb der südlichen Altstadt.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Insbesondere die Fischergasse erfuhr gerade in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts punktuell starke Eingriffe, unter anderem durch ersatzlose Abbrüche.

Verlust historischer Bausubstanz/ Brachen/ Untypische Ersatzbebauung

Seit 1973 prangt nach dem Abbruch zweier historischer Wohnhäuser zwischen Fischergasse 11 und 15 eine große Leerfläche, die seitdem als Parkplatz und Anlieferung für das Mitte der 1960er Jahre an der Unteren Hauptstraße erbaute Kaufhaus (Untere Hauptstraße 14) genutzt wird. Zudem rückt die Kaufhaus- sowie Nachbarbebauung von der Unteren Hauptstraße bedrohlich nah an die kleinteilige Bebauung der Fischergasse heran.

Mit dem Abbruch des sog. Hochscheinbadhaus (1962) hinter dem Asamgebäude entstand eine Brachfläche, die aktuell mit einem neuen Funktionsgebäude für kulturelle Zwecke qualitativ geschlossen wird.

Weniger sachgemäß erfolgte die Ersatzbebauung der Grundstücke Fischergasse 11 und 25 mit Geschosswohnungsbauten im Stil der 1970er Jahre. Aufgrund ihrer



*Wohn- und Geschäftshaus
in Formensprache der
1970er Jahre,
Fischergasse 25
(Quelle: transform)*



Wohnhäuser mit hohem Sanierungsbedarf, Fischergasse 9 und 7 (Quelle: transform)

Größe und Gestalt fügen sich diese beiden Gebäude bis heute nicht in das historische Umfeld der Fischergasse ein.

An den „gleichmachenden“ Ersatzbauten Fischergasse 4, 6, 8, 10 und 12 wird zudem deutlich, dass historische Gebäude im Hinblick auf ihre Gestalt und Authentizität nicht ersetzt werden können.

Wohl unwiederbringlich verloren sind Gartengrundstücke, die in den letzten Jahren beispielsweise mit Wohngebäuden (Fischergasse 18a) überbaut wurden.

Sanierungsbedarf historischer Bausubstanz/ Leerstand/ Gestaltungsmängel

Im Quartier findet sich im historischen Gebäudebestand der ein oder andere augenscheinliche Sanierungsbedarf (beispielsweise: Obere Domberggasse 13; Fischergasse 2, 7, 9, 17; Untere Domberggasse 5, 8).

Das ehem. Bürger- und Handwerkerhaus Fischergasse 2 (bis 1803 Kanonikerhaus, err. 1399 (d), Umbau 1490/91 (d), Baudenkmal) steht zusätzlich leer. Das notgesicherte Gebäude befindet sich inzwischen in städtischer Hand und soll nach einer denkmalgerechten Sanierung wieder genutzt werden.

Zusätzlich zu den genannten Schwächen finden sich an historischen Gebäuden diverse Gestaltungsmängel, die in der Regel auf jüngere Überformungen zurückzuführen sind (beispielsweise ausgetauschte Fenster und Türen, verhältnismäßig große Gauben; faserzementverkleidete Fassaden oder Edelstahlbalkone an den Gebäuderückseiten der Oberen Domberggasse oberhalb der Stadtmoosach).

Pflegedefizit und Sanierungsstau nördlicher Domberghang

Das Pflegedefizit an den südlichen und westlichen Domberghängen setzt sich auch auf der nördlichen Seite fort. Für den nördlichen Abschnitt wurden zum bisherigen Kenntnisstand keine gartendenkmalpflegerischen Untersuchungen vorgenommen. Diese in die Wege zu leiten, wäre auch im Hinblick der hier befindlichen bzw. möglichen privaten historischen Gartenanlagen empfehlenswert (beispielsweise Domberg 9 und 11, 13, 19; Obere Domberggasse 2, 10).

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

*Offener Verlauf der
Stadtmoosach in der
Fischergasse
(Quelle: transform)*



Potenzial und Handlungsbedarf

Herausforderung wird sein, die beschriebenen historischen Qualitäten des Quartiers zu halten und die vorhandenen Schwächen bei Gelegenheit zu beseitigen oder wenigstens zu mindern.

Leitbild 2030

Die vorbildliche Sanierung und Wiederbelebung des Anwesens Fischergasse 2 durch die Stadt Freising war Ausgangspunkt für weitere vorzeigewürdige bauliche Instandsetzungsmaßnahmen im ältesten Siedlungsbereich bzw. am beliebten Wohnstandort der südlichen Altstadt. Insbesondere die sensible Neuordnung des Kaufhauseanses (Untere Hauptstraße 14) an der Seite zur Fischergasse wirkte sich positiv auf das historische Umfeld am Fuße des Dombergs aus.

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Der älteste Siedlungsbereich der südlichen Altstadt ist durch seine Lage am Dombergfuß sowie an der Stadtmoosach geprägt. Seine beschriebenen historischen Charakteristika als Schnittstelle zwischen Domberg und Bürgerstadt sind zu erhalten und zu pflegen. Darunter fallen auch die historischen ehem. kirchennahen Sonderbauten und Wohngebäude von Vertretern geistlicher Kooperationen sowie schlichte Wohngebäude beispielsweise des ehem. wassergebundenen Gewerbes in der Fischergasse. Punktuelle Schwächen sind zu beseitigen oder wenigstens zu mindern.

Erhalt, Pflege bzw. sachgemäßer Umgang mit der historischen Bausubstanz

Die beschriebene historische Bausubstanz ist zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sachgerecht sowie sensibel instand zu setzen (beispielsweise: Obere Domberggasse 13; Fischergasse 7, 9, 17; Untere Domberggasse 3, 8).

Darunter fällt auch das leerstehende Wohnhaus Fischergasse 2, dessen Sanierung und Wiederbelebung durch die Stadt Freising als Eigentümerin vorbereitet wird. Für das stark sanierungsbedürftige Anwesen Fischergasse 7 soll die Anwendung von Modul 3 im sog. Kommunalen Denkmalkonzept in Form einer Machbarkeitsstudie überprüft werden.

Insgesamt soll besonderes Augenmerk auf den Erhalt historischer Baudetails und ihre qualitative Instandsetzung gerichtet werden. Auch vorhandene Gestaltungsmängel sollen bei Gelegenheit möglichst beseitigt werden.

Gartendenkmalpflegerische Untersuchungen sowie Pflege des nördlichen Domberghanges

Es wird angeregt, gartendenkmalpflegerische Untersuchungen für den nördlichen Domberghang einschließlich der Privatgärten Obere Domberggasse 2, 8, 10 sowie Domberg 9, 11, 13, 19 zu initiieren. Auf den Ergebnissen aufbauend könnte die Pflege des nördlichen Domberghanges effizient organisiert werden.

Erhalt und Aufwertung von historischen Höfen, Freiflächen sowie Gärten

Historische Höfe bzw. Freiflächen (beispielsweise: Fischergasse 3, 5, 7, 9, 13, 15 und 17; Untere Domberggasse 4) sowie (historische) Gärten (beispielsweise: Obere Domberggasse 12 und 14) insbesondere an der Stadtmoosach (beispielsweise: Fischergasse 18, 18a, 20) sind zu erhalten und sollten bei Bedarf durch eine qualitative Gestaltung, Entsiegelung und bei Gelegenheit auch einen Rückbau von unbedeutenden bzw. störenden Gebäude(teilen) aufgewertet werden.

Initiierung Gartenanlage östlich der ehem. Fronfeste

Die östlich der ehemaligen Fronfeste (Obere Domberggasse 16) gelegene Brachfläche könnte wieder als Gartenanlage gestaltet werden. Ggf. kann diese Fläche durch den Förderverein Altes Gefängnis Freising e. V. genutzt werden. Die Wiederherstellung eines Fußsteigs auf den Domberg in diesem Bereich wäre ggf. ebenfalls eine Bereicherung.

Erhalt der Grünfläche des TSV Jahn sowie ggf. Gestaltung als „Turngarten“

Die Stadt Freising verfolgt die Maßnahme aus dem Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzept 2011, das sog. Hummelareal und den TSV Jahn (Fischergasse 23) als Entwicklungsfläche für den Einzelhandel zu forcieren, nicht weiter. Das aktuelle Ziel, die Grünanlage zu erhalten, wird begrüßt. Diese Freifläche ist für die Stadt sehr wichtig.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Sensible Neuordnung der rückwärtigen Bereiche Untere Hauptstraße 14/ Initiierung Entwicklungsszenarien

Im Vorfeld von möglichen Maßnahmen an dem Kaufhausanwesen Untere Hauptstraße 14 wäre es empfehlenswert, Entwicklungsszenarien für eine sensible an den überlieferten historischen Strukturen orientierte Neuordnung zu entwerfen.

Überprüfung Umgestaltung Wohnhäuser Fischergasse 11 und 25

Möglichkeiten einer angemessenen Umgestaltung der Wohnhäuser aus den 1970er Jahren Fischergasse 11 und 25 und einer Verbesserung ihrer Einbindung in das historische Umfeld sollen bei Gelegenheit überprüft werden.

Aufwertung Dombergaufgang nördlich des Asamgebäudes

Die umfassenden baulichen Maßnahmen am Asamgebäude legen es nahe, den öffentlichen Raum in diesem Bereich aufzuwerten. Diese weitere Maßnahme wird sich insgesamt positiv auf das gesamte Quartier auswirken.

Aufbau Sammlung von historischen Bauforschungen und Untersuchungen

Es wird empfohlen, ergänzend zur entstehenden Denkmaltopografie, sukzessive eine Sammlung über historische Bauforschungen (z. B. Dachatlas, restauratorische Untersuchungen, Aufmaße etc.) sowie von archäologischen Untersuchungen aufzubauen.

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

Alois Steinecker hat das ehem. im Kern spätgotische Domherrenhaus, Domberggasse 2, im Jahr 1905 in reduziert historisierendem Stil umgestaltet.

Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und Ziegeleibesitzer einschließlich seines umfassenden baulichen Wirkens in Freising angeregt.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Maßnahmenempfehlung:

E02 Obere Domberggasse und Fischergasse

Sanierung und Wiederbelebung Fischergasse 2, ggf. *KDK Modul 3*

Überprüfung Machbarkeitsstudie Fischergasse 7 im *KDK Modul 3*

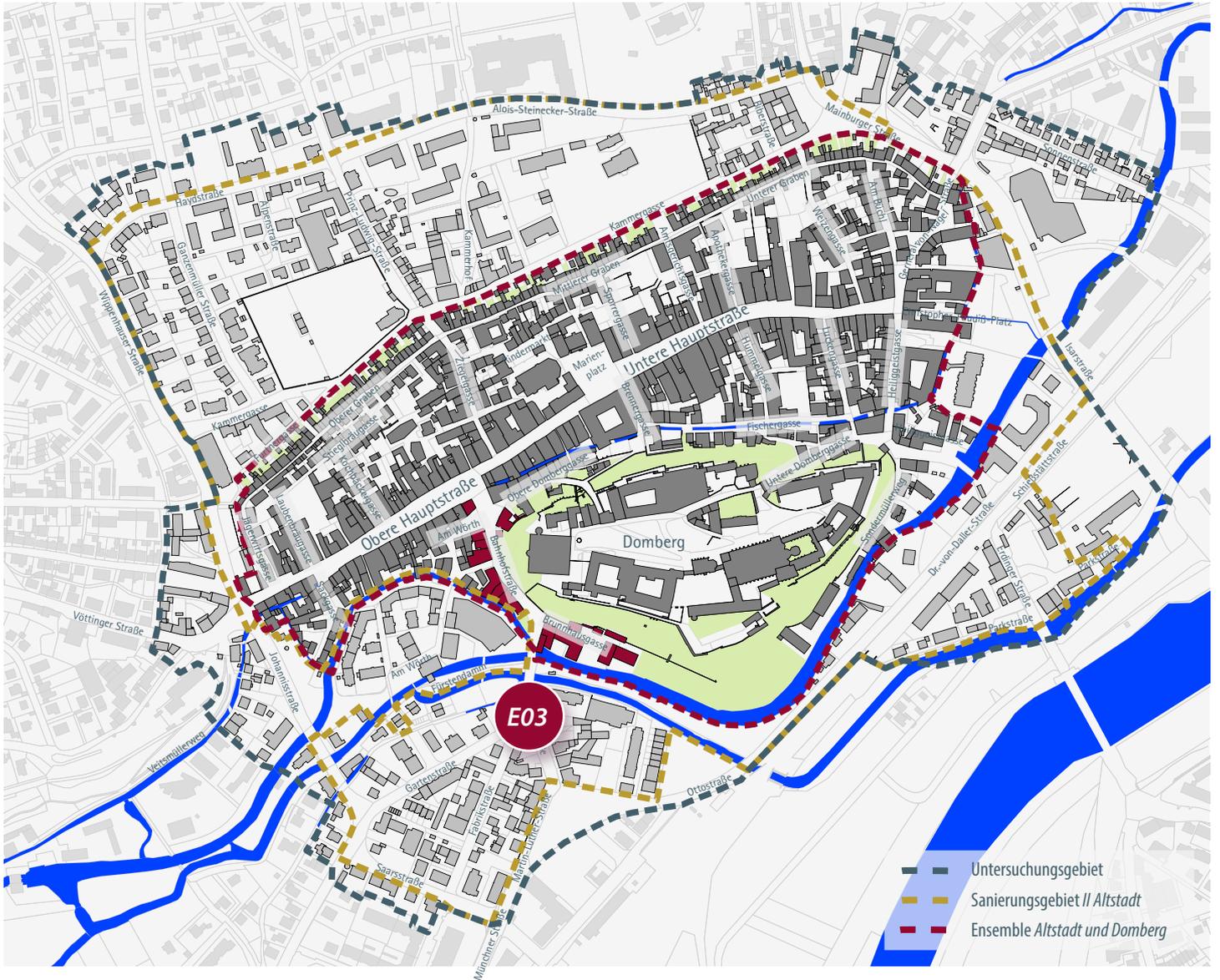
Initiierung gartendenkmalpflegerische Untersuchungen nördlicher Domberghang einschließl. priv. Hausgärten, ggf. *KDK Modul 3* (Vgl E01)

Initiierung einer Gartenanlage östlich der ehem. Fronfeste

Erhalt Grünfläche TSV Jahn sowie ggf. Gestaltung als „Turngarten“

Erarbeitung von Entwicklungsszenarien für Untere Hauptstraße 14

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken



E03

Nördliche Bahnhofstraße



Auftakt der nördlichen Bahnhofstraße mit Blick auf die ehem. Druckerei Datterer, Bahnhofstraße 14, und die Hotel-Wirtschaft „Zur Gred“, Bahnhofstraße 8
(Quelle: Stadt Freising)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Wertepan“)

„Mondäner Glanz“ am Fuße des Dombergs

Vor dem Hintergrund des Bahnanschlusses im Jahr 1858 setzte vor allem an der Bahnhofstraße ein regelrechter Modernisierungsschub ein. Als neue Hauptverbindung zwischen Stadt und Bahnhof schuf man hier einen weitgehend neuen südlichen Stadteingang, wofür zahlreiche historische Gebäude innerhalb des Münchner Tores sowie das Tor selbst abgebrochen wurden. An deren Stelle entstanden zeitgemäße Wohn- und Geschäftsgebäude mit reicher Fassadengestalt, womit fortan „mondäner Glanz“ in die alte Bischofsstadt einziehen sollte. Auch schuf man bewusst besonders gekonnte Ecklösungen an Neubauten u.a. an der Druckerei Datterer (Bahnhofstraße 14, Baudenkmal, Neubau anstelle der alten Steinmühle nach Plänen von Baumeister Alois Steinecker, 1891) sowie an dem Gasthaus „Zur Gred“ (Bahnhofstraße 8, Baudenkmal, Umbau 1879), womit trotz der räumlichen Enge wichtige Akzente im Straßenraum gesetzt werden konnten. Eine Aufwertung des Kreuzungsbereich Obere Domberggasse und Bahnhofstraße bedeutete auch das von Alois Steinecker um 1908 umgebaute Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 1 (Baudenkmal), das mit seinem reduzierten Heimatstil einerseits den Vorgängerbau bewusst zitiert, mit dem geschweiften Giebelaufsatz aber einen neuen Blickfang zur Oberen Hauptstraße hin bildet. Die an der Herrenmoosach liegende Altöttingerkapelle (Baudenkmal, Brunnhausgasse 2 von 1669) samt anschließendem, ehemaligem Bruderhaus (sog. Vinzentinum der Heiliggeist Spitalstiftung) besteht noch, wurde jedoch im Krieg teilweise zerstört bzw. nach 1945 zum Teil in veränderter Form wieder aufgebaut.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Der kurze Straßenzug zeigt punktuell Schwächen in seiner historischen Struktur und Gestalt.

Dominierende Bebauung Bahnhofstraße 10/ Am Wörth 7a

Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 10 ist das einzige Gebäude seines Typs in der Bahnhofstraße. In den 1960er Jahren im Stil der Zeit errichtet, fügt es sich aufgrund seiner Gestalt und Massivität nicht in das historische Umfeld ein. Zudem erstreckt sich die Bebauung bis zur Wörthmoosach, wo sie gemeinsam mit dem jüngeren Wohnhaus Am Wörth 7a den öffentlichen Raum und das Fließgewässer dominiert.

Sanierungsbedarf und Leerstand Gasthaus „Zur Gred“

Das Baudenkmal (Bahnhofstraße 8) ist gekennzeichnet durch einen erheblichen Sanierungsstau sowie weitreichende Mängel im Brandschutz. Hotel und Gaststätte waren bis Ende 2019 noch in Betrieb. Jetzt steht das Gebäude leer.

Vereinzelte Gestaltungsmängel

Das ein oder andere historische Gebäude in der Bahnhofstraße zeigt gestalterische Mängel - so auch das historische Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 4. Seine historistisch gestaltete Fassade wurde weitgehend purifiziert und das Erdgeschoss für einen Ladeneinbau großflächig geöffnet. Eine dichte Reihe verglaster Dachgauben setzt dem Gebäude heute fast eine Krone auf.

Pflegedefizit und Sanierungsstau Domberghänge

Alle Seiten der Domberghänge weisen mehr oder weniger Pflegedefizite auf. Darüber hinaus sind Teile der Wege und Stützmauern (stark) sanierungsbedürftig. Ein Grund, warum die Gartenanlagen für die Öffentlichkeit bereits vor längerem gesperrt wurden. Der umfassende Handlungsbedarf wird im Parkpflegewerk von 2017 festgehalten.

Dominanz Parkhaus

Das Parkhaus Am Wörth (Bahnhofstraße 16) prägt den Straßenraum am Zusammenfluss von Wörthmoosach und Herrenmoosach und dominiert mit seiner Einfahrt diesen Abschnitt der Bahnhofstraße.



Seit kurzem leerstehend:
Gasthaus „Zur Gred“, 1897 mit
älterem Kern,
Bahnhofstraße 8
(Quelle: transform)



Einmündung
Obere Hauptstraße
mit Blick auf den Domberg
(Quelle: transform)

Potenzial und Handlungsbedarf

Herausforderung wird sein, die historischen baulichen und strukturellen Qualitäten des Quartiers auch zukünftig zu erhalten und gleichzeitig die erforderlichen Verbesserungen herbeizuführen.

Leitbild 2030

Die Bahnhofstraße wurde entsprechend der städtischen Planungen als Fußgängerachse vom Bahnhof in die Altstadt umgestaltet. Passanten schätzen den wieder erblühenden „mondänen Glanz“ des Straßenzugs.

In der sanierten Hotelgaststätte „Zur Gred“ werden wieder Gäste herzlich willkommen geheißen und bewirtet.

Die Bewohnenden genießen die urbane Mischung des Straßenzugs, Ruhe hingegen finden sie in den gepflegten Gärten am Domberghang.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Altstadteingang am Zusammenfluss von Wörth- und Herrmoosach, ehem. Spitalstiftung Bruderhaus, seit 1872 Vinzentinum mit Altöttinger Kapelle, Brunnhausgasse 2 (Quelle: transform)



Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Der am Dombergfuß gelegene südwestliche historische Stadteingang ist geprägt von seinem „mondänen“ Umbau in Folge des Bahnanschlusses im Jahre 1858. Gemeinsam mit den weiteren historischen Strukturen und Gebäuden ist diese Besonderheit zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf auch wieder herauszuarbeiten. Bei baulichen Veränderungen soll ein besonderes Augenmerk auf eine qualitative Ausgestaltung rückseitiger Lagen an der Wörthmoosach gerichtet werden.

Erhalt, Pflege bzw. sachgemäßer Umgang mit der historischen Bausubstanz

Die beschriebene historische Bausubstanz ist zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sensibel sowie sachgerecht instand zu setzen. Besonderes Augenmerk soll auf den Erhalt historischer Baudetails und ihre qualitative Instandsetzung gerichtet werden.

Vorhandene Gestaltungsmängel sollen möglichst beseitigt werden. Bei dem Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 4 wäre beispielsweise folgendes zu tun: Erneuerung von Fenstern im bauzeitlichen Stil; eine gliedernde und proportionale Umgestaltung der Erdgeschosszone sowie die Ergänzung der Fassadengestaltung nach historischem Vorbild.

Wiederbelebung Hotel und Gasthaus „Zur Gred“

Es ist wünschenswert, eine der wenigen historischen Beherbergungen in der Altstadt von Freising wieder zu beleben. Deshalb soll geprüft werden, ob beispielsweise mit Unterstützung einer Machbarkeitsstudie die Zukunft von Hotel und Gasthaus „Zur Gred“ (Bahnhofstraße 8, Baudenkmal) planerisch entwickelt werden kann. Das Modul 3 im Kommunalen Denkmalkonzept bietet diese Möglichkeit an.

Umgestaltung Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 10

Bei Gelegenheit sollten Möglichkeiten für einen angemessener Umbau des in den 1960er/ 1970er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße 10 eruiert werden. Neben einer gestalterischen Verbesserung wären insgesamt ein geringeres Bauvolumen sowie ein Teilrückbau an der Wörthmoosach wünschenswert.

Pflege und gartendenkmalpflegerische Instandsetzung der Domberghänge

Auf Grundlage des Parkpflegewerkes von 2017 sollen die Domberghänge gepflegt und instand gesetzt werden. Dabei soll auch weiterhin das Ziel verfolgt werden, die Gartenanlagen zukünftig wieder für Freisinger BürgerInnen und Gäste zu öffnen.

Barrierearme Erschließung Domberg

Zum jetzigen Zeitpunkt wird der angedachte Dombergaufzug auf Höhe Brunnhausegasse nicht weiterverfolgt. Als Alternative wird der Einsatz eines Bus-Shuttles überprüft. Diese Alternative wird aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht unterstützt (Vergleiche hierzu, Domberg Freising, städtebauliche und freiraumplanerische Feinuntersuchung 2019).

Umgestaltung Bahnhofstraße/ Gestalter. Verbesserung des Parkhauses

Die Stadt Freising hat sich zum Ziel gesetzt, die Bahnhofstraße als fußläufige Achse vom Bahnhof Richtung Altstadt umzugestalten. Im Zuge dieser Maßnahme soll die Zufahrtsituation des Wörth-Parkhauses gestalterisch verbessert werden, mit dem Ziel die räumliche Dominanz des Parkhauses zu mindern. Bei Gelegenheit könnte eine Verlagerung des Parkhauses und eine Neuordnung des Grundstücks diskutiert werden.

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

Auch in der Bahnhofstraße hat Baumeister Alois Steinecker zwei Häuser geschaffen: Das Wohn- und Geschäftshaus (Bahnhofstraße 3), 1907 errichtet und im reduzierten Heimatstil gestaltet, sowie das neorenaissancezeitliche Geschäftshaus mit ehem. Druckerei von 1890 (Bahnhofstraße 14).

Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und Ziegeleibesitzer einschließlich seines baulichen Wirkens in Freising angeregt.

Maßnahmenempfehlung:

E03 Nördliche Bahnhofstraße

Überprüfung Machbarkeitsstudie Gasthof und Hotel
„Zur Gred“, Bahnhofstraße 8 im *KDK Modul 3*

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

3

Quartierskonzepte

E01 - E08	Quartiere Ensemble Altstadt und Domberg	19
E01 - E03	Ehem. Immunitätsgebiet am Domberg mit erweitertem Immunitätsbezirk	19
E01	Domberg	21
	<i>Schnittstelle zwischen Dombezirk und Bürgerstadt</i>	29
E02	Obere Domberggasse und Fischergasse	29
E03	Nördliche Bahnhofstraße	37
E04 - E08	Bürgerstadt in der Niederung	43
	<i>Hauptwege und zentrale Plätze</i>	45
E04	Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse	45
E05	Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße	53
	<i>Zentrale Nebenwege und Quartiere</i>	63
E06	Hummelgasse und Luckengasse	65
E07	Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße	71
E08	Graben	79

E01

E02

E03

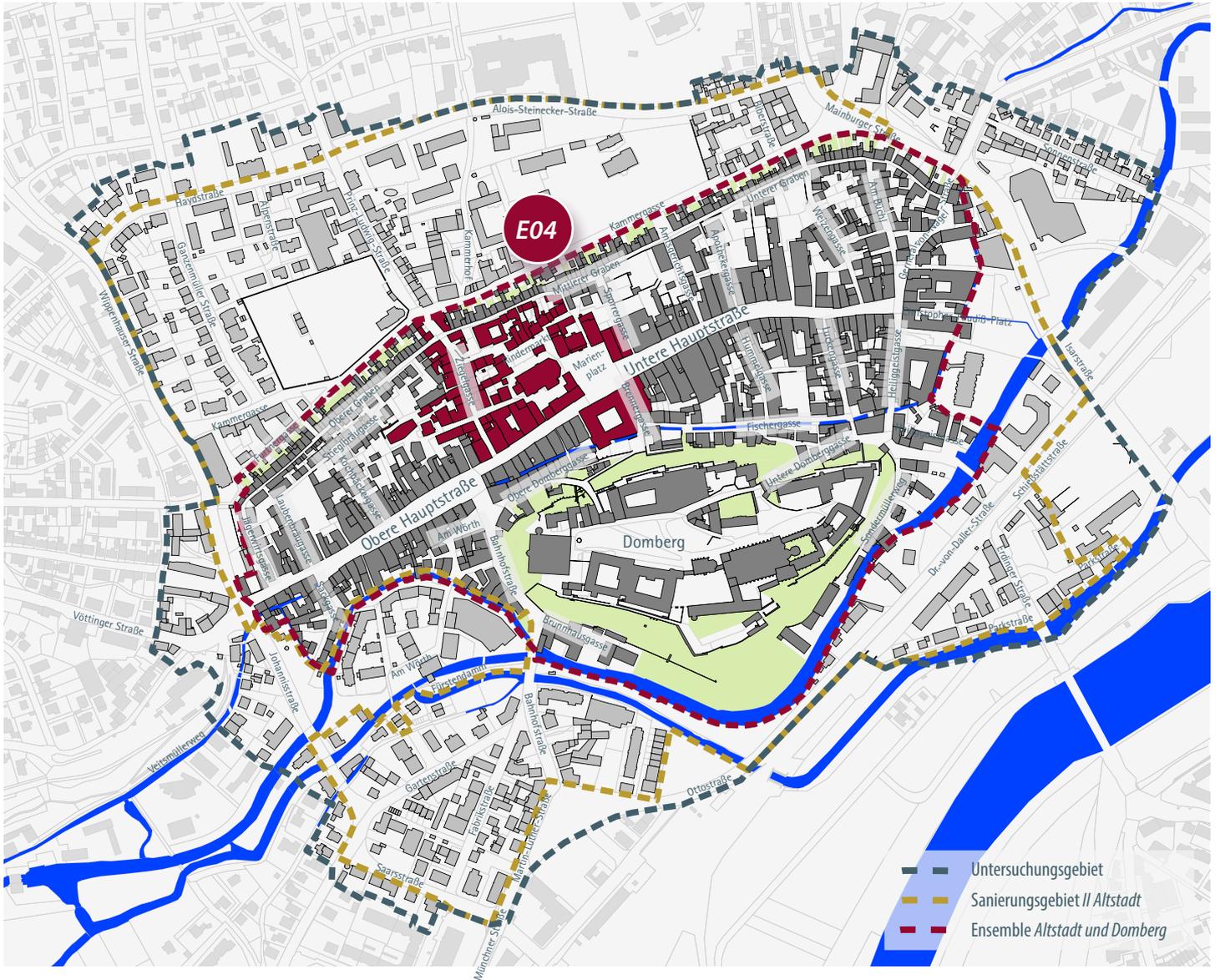
E04

E05

E06

E07

E08



E04

Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse



Marienplatz vor der Umgestaltung mit Blick auf Rathaus und Stadtparrkirche St. Georg (Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend Modul 1 sowie „Wertepan“)

Der frühe Siedlungsgebiet und zentrales Quartier innerhalb der Altstadt gliedert sich in drei räumliche Schwerpunkte.

Marienplatz – repräsentative Mitte der Bürgerstadt, zentraler, rechteckiger Platz mit in Funktion, Stil und Baualter gänzlich unterschiedlichen Gebäudetypen

Den räumlichen Mittelpunkt des Marienplatzes markiert die 1674/75 geschaffene Mariensäule (Baudenkmal). Die Platzkanten selbst werden geprägt von in Funktion, Stil und Baualter gänzlich unterschiedlichen Gebäudetypen: Hierzu zählt etwa als ältestes Gebäude am Platz das ehemalige Gasthaus „Zum Freischütz“ (Baudenkmal, Marienplatz 2) mit spätgotischen Spitzbogenarkaden oder auch der Gasthof Laubenbräu (Marienplatz 3, 19./ 20. Jh. mit älterem Kern), der als mehrfach umgestalteter Gründerzeitbau mit seinem vorgelagerten Terrassenanbau die nördliche Platzwand beherrscht. Die südliche Platzwand hingegen wird von dem sog. Asambau (Baudenkmal, Marienplatz 7) dominiert. Zwischen 1691 und 1768 in mehreren Phasen als fürstbischöfliches Lyceum errichtet, weist dieser Bau eine lang gestreckte Straßenfront auf, an deren westlichen Ende ein Querbau mit Glockenturm sitzt.

Das Motiv des „Glockenturms“ findet sich auch am prominentesten Gebäude des Marienplatzes wieder: am schräg gegenüber liegendem Rathaus (Obere Hauptstraße 2, Baudenkmal), das 1905 an der Stelle des alten, 1486 erstmalig genannten Rathauses nach einem Entwurf von Günther Blumentritt (München) errichtet wurde. Der malerisch mit Giebeln, Erkern und einem Dachreiter in späthistoristi-

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

schen Formen gestaltete Bau diente wiederum als Vorbild für eine Vielzahl von nachfolgenden Um- und Neubauten. Die meisten davon schuf ab Ende des 19. Jahrhunderts der Freisinger Baumeister Alois Steinecker, der unter anderem auch das in unmittelbarer Nähe des Marienplatzes stehende, im Kern von 1566 stammende sog. Marcushaus (Untere Hauptstraße 2, Baudenkmal) 1904 zu einem modernen Wohn- und Geschäftshaus umbaute.

Rindermarkt mit dominierender Stadtpfarrkirche St. Georg mit Kirchhof sowie Zugängen

Der in Funktion und Alter nicht minder bedeutende Rindermarkt erstreckt sich oberhalb des Marienplatzes und wird von der Stadtpfarrkirche St. Georg (Baudenkmal, Kirchgasse 7) dominiert. Diese liegt hier vom Verkehr und dem Marktgeschehen abgerückt in zweiter Reihe und ist unter anderem über eine schmale Stichgasse mit der Oberen Hauptstraße verbunden. Der alte Kirchhof bildet heute gleichzeitig den Hof des Rathauses. Hier befindet sich auch der Georgsbrunnen (hintere Obere Hauptstraße 2, Denkmal), der im Zuge des Rathausneubaus aufgestellt wurde.

Neben dem in den Marienplatz „hineinragenden“ gotischen Chor der Stadtpfarrkirche ist ihr 1689 erbauter, 84 Meter hoher Kirchturm von besonderer Fernwirkung und stadtbildprägender Bedeutung. Er dominiert außerdem die östliche Blickachse der Kirchgasse, die als schmale Stichgasse der Ziegelgasse direkt auf die Stadtpfarrkirche bzw. den alten Kirchhof zuläuft. Die kleinteilige, auf der Südseite stehende, zweigeschossige Traufseitbebauung am Rindermarkt wurde in den 1950er Jahren teilweise abgebrochen. Teil dieser Reihe war auch das ehem. Wohnhaus des Hofmaurermeisters Lorenz Hirschstötter, das „Ziererhaus“ (Rindermarkt 18, Baudenkmal), ein heute frei stehender dreigeschossiger Walmdachbau mit Quergiebel und reich stuckierter Nordfassade (wohl vor 1730 von Thomas Gläsl). Ebenfalls am Rindermarkt liegt das katholische Pfarramt (Rindermarkt 10). Dieses wurde 1904 als Wohnhaus für einen Handwerker nach Plänen von Baumeister Alois Steinecker erbaut und zeigt eine Gestaltung im sog. Heimatstil. Das großvolumige Gebäude steht auf einem winkelförmigen Grundstück und überspielt dabei geschickt den Geländesprung des Rindermarktes, der einst die Nordgrenze des alten Kirchhofes gebildet haben wird.



Rindermarkt mit Blick auf das „Ziererhaus“ (Quelle: transform)



Nördlicher Stadteingang
Ziehgasse
(Quelle: transform)

Ziegelgasse – nördlicher historischer Stadteingang mit barockem bzw. barockisierendem Erscheinungsbild

Die im Norden einst zum Ziegeltor führende Ziegelgasse war einst der wichtigste Zugang von Norden in die Stadt. Sie mündet im Süden in die Obere Hauptstraße und zeigt eine geschlossene Bebauung, die überwiegend traufständig und zweigeschossig ist und vielfach unter Denkmalschutz steht. Das Gassenbild ist insgesamt geprägt von Gebäuden mit barockem bzw. barockisierendem Erscheinungsbild sowie von markanten Dachaufbauten, die selbst schlichte Wohngebäude zeigen (Ziegelgasse 10 und 12, erhaltenswert). Zu den repräsentativsten Gebäuden zählen das ehem. Priesterhaus Rindermarkt 2/ Ziegelgasse 8a (Baudenkmal), der ehem. Domherrenhof Ziegelgasse 3 (Baudenkmal) und das 1709 für einen hochfürstlichen Rat umgebaute Anwesen Ziegelgasse 8 (Baudenkmal).

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Die drei Teilräume im Quartier zeigen vereinzelt Schwächen in der historischen Struktur und Gestalt, die vor allem begründet liegen in Abbrüchen historischer Bausubstanz und einer die historische Parzellen- und Bebauungsstruktur negierenden Neubebauung in Folge.

Nachverdichtung/ Verlust/ Untypische Neubebauung/ Baulücken

Jüngere Nachverdichtungen im Quartier sind unterschiedlicher Art.

Zumeist erfolgten diese nach dem Abbruch historischer Bausubstanz mit einer massiven Neubebauung der betroffenen Parzelle. (beispielweise Kirchgasse 5; Rindermarkt 22; Ziegelgasse 7 und 15)

Im Zuge der Errichtung des St.-Georg-Hauses (Rindermarkt 3) wurden gleich drei bzw. vier Parzellen überplant, eine davon ist heute eine Brachfläche, die als innerstädtischer Parkplatz genutzt wird.

Im Neubau des Bankhauses Sperrer (Marienplatz 5, 6 mit Untere Hauptstraße 1) sowie des Rückgebäudes von Marienplatz 4 sind ebenso mehrere Anwesen aufgegangen. Schwer wiegen in diesem Fall die rückwärtigen Bereiche. Denn an Stelle von Nebengebäuden wurden hier offene Parkdecks errichtet – mit der weiteren Folge, dass die Sporrergasse ihr geschlossenes Gassenbild verloren hat.

Während die aufwendig gestaltete Fassade des Bankgebäudes ein gefälliges Bild im Platzraum des Marienplatzes ergibt, fügt sich das Gebäude Marienplatz 4 bis

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

heute nicht in das Gassenbild ein. Dies gilt auch für die Geschosswohnungsbauten Ziegelgasse 5 und 5a, die im Blockinneren auf wertvollen Gartengrundstücken entstanden sind und einen neuen Bautypus in diesen Bereich brachten.

Vereinzelt hoher Sanierungsbedarf/ Leerstand/ Gestaltungsmängel

Der augenscheinliche Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf im historischen Gebäudebestand konzentriert sich in der Ziegelgasse (Ziegelgasse 4 und 6). Die Anwesen Ziegelgasse 16 und 21 stehen zusätzlich teilweise oder vollständig leer. Die Stadtpfarrkirche (Kirchgasse 7) wartet schon seit langem auf eine neue Dachendeckung.

Neben allgemeinen Gestaltungsmängeln im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen (beispielsweise: Rindermarkt 19, grelle Fassadenfarbe; Rindermarkt 21, unproportionale Fensteröffnungen; Rindergasse 13, Rollläden; Ziegelgasse 4, Kunststofffenster, Dachterrasse) sind in der Ziegelgasse als Geschäftsstraßenzug auch vermehrt überformte Erdgeschosszonen zu finden (beispielsweise: Ziegelgasse 1, 6, 12a, 13, Läden; Ziegelgasse 8, Garagentor).

Mangelnde Anerkennung Fassade Bankhaus Sperrer

Die Fassade des Bankhauses Sperrer (Marienplatz 5, 6 und Untere Hauptstraße 1) weist individuelle gestalterische Qualitäten auf, die durchwegs eine Anerkennung verdienen könnten.

Potenzial und Handlungsbedarf

Das Quartier im Zentrum der Altstadt mit Rathaus und Stadtpfarrkirche hat eine herausragende Bedeutung im historischen Stadtgefüge. Zukünftig sind weitere Verluste historischer Strukturen und Bausubstanz zu vermeiden. Vergangene störende Eingriffe sollen beseitigt bzw. gemindert werden.

Erweiterungsbau
Marienplatz 4
sowie Einfahrt Parkdeck
Sperrer-Bank
(Quelle: transform)





Brachfläche westlich
des Pfarrheims,
Rindermarkt 3
(Quelle: transform)

Leitbild 2030

Das Zentrum der Altstadt ist noch attraktiver geworden, seitdem auch die letzten historischen Anwesen sensibel saniert wurden. Der Marienplatz als bürgerliche Mitte ist mit der Sanierung des Asamgebäudes als Kultur- und Bürgerzentrum nun auch zum kulturellen Zentrum von Freising avanciert.

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Der frühe Siedlungsbereich innerhalb der Bürgerstadt mit seinen charakteristischen historischen Strukturen und Gestalt ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Bedarf sind die Besonderheiten instand zu setzen oder auch wieder herauszuarbeiten. Die drei charakteristischen Teilräume sind dabei jeweils eigenständig zu betrachten - Marienplatz als Zentrum und bürgerliche Mitte; Rindermarkt mit vormaligen Kirchhof und der dominierenden Pfarrkirche St. Georg; Ziegelgasse als bedeutender nördlicher historischer Stadteingang im barocken bzw. barockisierenden Kleid.

Erhalt der besonderen Parzellen- und Bebauungsstruktur

Bei baulichen Veränderungen ist auf die die oben beschriebene besondere Parzellen- und Bebauungsstruktur zu achten. Dies gilt insbesondere für die Anwesen Rindermarkt 11-23 (ungerade Zahlen). Hier erstrecken sich kleinteilige Parzellen bis zum Mittleren Graben und zeigen die charakteristische historische Bebauung, die aus der Folge straßenseitiges Wohnhaus, ggf. anschließender kleiner Seitenflügel bzw. Garten oder Freifläche oder abschließendes Rückgebäude besteht. Es soll vermieden werden, weitere Parzellen zusammenzulegen bzw. diese übermäßig zu bebauen.

Bei Gelegenheit Rückbau von Parkierungsanlagen/ Sensible Entwicklung von Brachen

Bei Gelegenheit sollen bestehende größere Parkierungsanlagen möglichst zurückgebaut und dabei entstehende Freiflächen aufgewertet werden (beispielsweise: hinter Bankhaus Sperrer, Marienplatz 5, 6 und Untere Hauptstraße; Brachfläche

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

südlich des Pfarrheims, Rindermarkt 3). Ggf. kann alternativ eine qualitative sowie zurückhaltende Bebauung entwickelt werden. Eine solche Maßnahme wäre auch für die Baulücke westlich des „Zierhauses“ (Rindermarkt 18) anzustoßen. In jedem Fall sollen keine neuen Parkieranlagen auf privaten bzw. gewerblichen Flächen neu entstehen.

Erhalt bzw. Aufwertung von Freiflächen, Gärten und Höfen

Die überlieferten Höfe und kleinen Gärten sind zu erhalten sowie bei Bedarf gestalterisch aufzuwerten. Folgende Maßnahmen wären beispielsweise damit verbunden: Entsiegelung und Begrünung von Oberflächen; Rückbau von unbedeutenden bzw. störenden Gebäude(teilen) (beispielsweise: Kirchgasse 3, 5; Rindermarkt 4, 6, 10; Ziegelgasse 8; Rindermarkt 11-23 (ungerade); Ziegelgasse, westliche Seite). Der Verzicht auf eine weitere Nachverdichtung sollte als Potenzial erkannt werden.

Erhalt, Pflege bzw. sachgemäßer Umgang mit der historischen Bausubstanz

Die beschriebene historische Bausubstanz ist zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sensibel sowie sachgerecht instand zu setzen oder auch umfassend zu sanieren (beispielsweise: Rindermarkt 21 und 23; Kirchgasse 6; Ziegelgasse 4 und 6). Besonderes Augenmerk soll dabei auf den Erhalt historischer Baudetails und ihre qualitative Instandsetzung gerichtet werden.

Auch vorhandene Gestaltungsmängel sollen möglichst beseitigt werden. Dies kann beispielsweise folgende Maßnahmen beinhalten:

denkmal- bzw. ensamblegerechte Anpassung von disproportional geöffneten Ländenzonen bei Ziegelgasse 1, 6, 8, 12a, 13; Rückbau Garagator bei Ziegelgasse 8; angemessene Fassadengestaltung Rindermarkt 19; Neugliederung der Fensteröffnungen Rindergasse 21; Ausbau Rollläden Rindergasse 13, Austausch der Kunststofffenster Ziegelgasse 4.

Sanierung und Wiedernutzung Ziegelgasse 16 und 21

Beide Anwesen Ziegelgasse 16 und 21 sollen denkmal- bzw. ensamblegerecht saniert und nach teilweise jahrelangem Leerstand wieder genutzt werden. Es könnte die Anwendung von Modul 3 im Kommunalen Denkmalkonzept in Form einer Machbarkeitsstudie überprüft werden.



Asamgebäude vor dem Sanierungsbeginn 2017, Marienplatz 7
(Quelle: transform)



Baulücke westlich
des „Ziererhauses“,
Rindermarkt 18
(Quelle: transform)

Ein neue Dachdeckung für die Stadtpfarrkirche St. Georg

Die Fassaden der Stadtpfarrkirche St. Georg sollen instand gesetzt und die Dachdeckung in naturrotem Biberschwanzziegel erneuert werden.

Sanierung Asamgebäude sowie Errichtung Kultur- und Bürgerzentrum

Das Asamgebäude wird seit 2017 durch die Stadt Freising zum kulturellen und merkantilen Zentrum umgebaut und soll im Jahr 2020 wieder eröffnet werden. Ergänzend erfährt die Brachfläche gegenüber dem Alten Gefängnis eine Aufwertung, indem hier neben neuen Stützmauern zum Domberg ein Gebäude mit einer aufklappbaren Bühne errichtet wird.

Diese vorbildlichen Maßnahmen werden sich positiv auf die Entwicklung des Altstadtzentrums auswirken und private Investitionen nach sich ziehen.

Wertschätzung 1950er und 1960er Jahre Bebauung

Es ist an der Zeit, qualitative Gebäude der 1950er und 1960er Jahre als Teil der Stadtbaugeschichte anzuerkennen und diese als Zeitzeugnisse zu erhalten. Darunter fällt auch die aufwändige Fassadengestaltung des Bankhauses Sperrer Marienplatz 5, 6 mit Untere Hauptstraße 1. (weitere Beispiele in dieser Reihe sind die Wohn- und Geschäftshäuser Obere Hauptstraße 1, 3, 5)

Bauhistorische Untersuchung zu Alois Steinecker und sein Wirken

Das Marcushaus (Untere Hauptstraße 2) sowie das Pfarrhaus (Rindermarkt 10) sind unter der Ägide von Alois Steinecker gebaut bzw. umgebaut worden.

Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und Ziegeleibesitzer einschließlich seines baulichen Wirkens in Freising angeregt.

Maßnahmenempfehlung:

E04 Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse

Erarbeitung von Entwicklungsszenarien für Brachen/ Baulücken/ Parkierungsanlagen (Vgl. E05)

Überprüfung Machbarkeitsstudie Ziegelgasse 16 u. 21 im *KDK Modul 3*

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

E01

E02

E03

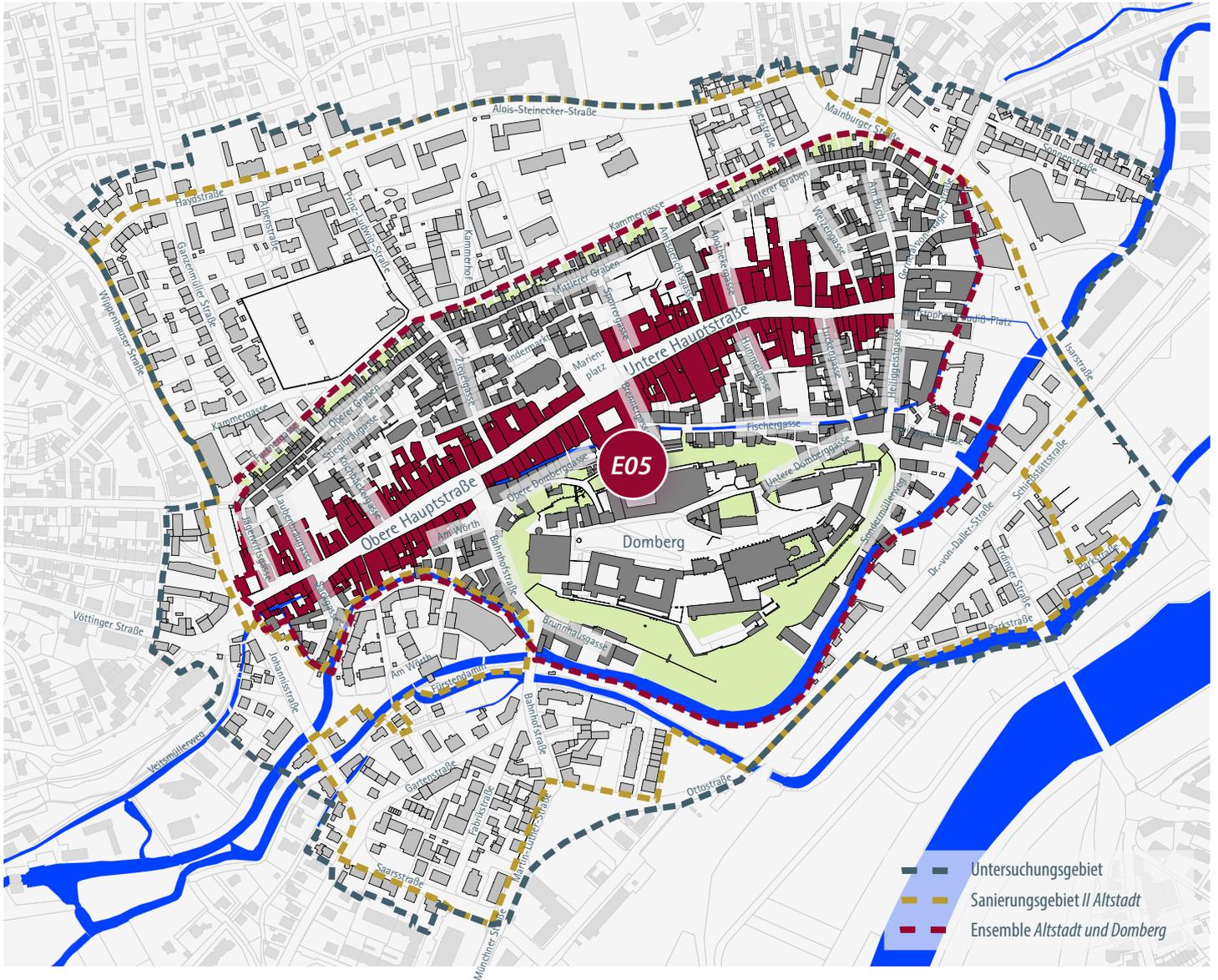
E04

E05

E06

E07

E08



E05

Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße



Obere Hauptstraße vor der Umgestaltung, platzartige Aufweitung mit Straßenmarktcharakter, Blick Richtung Weihenstephan (Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend *Teil 1* sowie „Werteplan“)

Hauptdurchzug, Straßenmarkt und „erste Adresse“ mit herausragender Stellung im Altstadtgefüge

Die entsprechend dem Gewässerverlauf in eine Obere und Untere Hauptstraße unterteilte Hauptachse dehnt sich in Ost-West-Richtung auf etwa 750 Meter Länge aus. Bis weit in das 20. Jahrhundert war dieser Hauptdurchzug außerdem Teil der zwischen München und Landshut führenden Fernstraße. Entsprechend weisen beide Straßenzüge einen Straßenmarktcharakter auf. Sie zeigen eine geschlossene, meist drei- oder auch viergeschossige Bebauung, die lediglich durch wenige Stichstraßen unterbrochen ist. Die schmalen und tiefen Parzellen und die noch im 19. Jahrhundert weitgehend unbebauten rückwärtigen Gartengrundstücke zeugen nicht nur vom hohen Alter dieser Strukturen; sie boten den gut situierten Stadtbürgern sowie ab dem 16./ 17. Jahrhundert verstärkt auch den Vertretern der geistlichen Korporationen die Möglichkeit ihre Wohngebäude (und Arbeitsstätten) entsprechend großzügig anzulegen und ihrer sozialen Stellung gemäß zu gestalten. Auch zahlreiche Sonderbauten, beispielsweise der Verwaltung oder des Kultus, finden sich an dieser Hauptachse, die bis heute als die „erste Adresse“ der Altstadt anzusprechen ist.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Obere Hauptstraße

Beginnend mit dem Rathaus im Osten gliedert sich die Obere Hauptstraße in drei Abschnitte. Ihr mittlerer Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Sackgasse ist angerartig aufgeweitet und wurde einst vom offenen Lauf der Stadtmoosach geprägt. Infolge der Einlegung des Veitstores erfuhr der westliche Rand der Oberen Hauptstraße Mitte des 19. Jahrhunderts eine Neugestaltung.

Ehem. Domherren- und Kanonikerhäuser, Handwerkerhäuser, Brauereigaststätten sowie zahlreiche Sonderbauten der Verwaltung und des Kultus, 14. - 20. Jahrhundert

Bei den heute überwiegend als Wohn- und Geschäftshäuser genutzten historischen Gebäuden handelt es sich mehrheitlich um ehemals von Handwerkern bewohnte Bürgerhäuser und (Brauerei-)Gasthöfe, neben einigen wenigen Bauten der „Stadtadels“, der geistlichen Korporationen und der Verwaltung. Die Gebäude sind zwei- maximal dreigeschossig und vielfach traufständig, im angerartigen Abschnitt hingegen vermehrt auch giebelständig. Zusammen mit den variantenreichen Fassadengestaltungen aus unterschiedlichen Stilepochen des 18. bis Mitte des 20. Jahrhunderts ist das Straßenbild entsprechend belebt. Das tatsächliche Alter der Gebäude lässt sich auf den ersten Blick oft nicht erkennen. Im Kern können die Gebäude vielfach älter sein, wie das Baudenkmal Obere Hauptstraße 6 zeigt. Dessen Dachwerk datiert dendrochronologisch in die Zeit um 1370/71, während die Fassade im 19. Jahrhundert umgestaltet wurde.

Heimatschutzbewegung

Eine besondere Rolle innerhalb der Bebauung der Oberen Hauptstraße spielt das Thema „Bauberatung“, die aus der Heimatschutzbewegung ins Leben gerufen wurde. Eine konkrete Bauberatung, die „eine historische Fassade noch historischer“ machen sollte, erfuhren in exemplarischer Weise die „Adler-Apotheke (Obere Hauptstraße 62, Baudenkmal), deren gotische Spitzbogenöffnungen im Erdgeschoss auf das Jahr 1927 zurückgehen. Ebenfalls aus einer Bauberatung heraus ging der Neubau Obere Hauptstraße 25 aus dem Jahr 1932. Zwar zeigt die Fassade im Detail bereits Elemente der „neuen Sachlichkeit“, in Kubatur und Giebelständigkeit orientierte man sich jedoch am Vorgängerbau.



Obere Hauptstraße,
Höhe Rathaus,
in der Bildmitte das
giebelständige Gebäude
Obere Hauptstraße 6,
1370/71 (d), im 19. Jh.
umgestaltet
(Quelle: transform)



*Untere Hauptstraße,
vor der Umgestaltung,
Blick Richtung Rathaus bzw.
Marienplatz
(Quelle: transform)*

Untere Hauptstraße

Besonderes Charakteristikum der Unteren Hauptstraße ist deren bogenförmiger, sich in West-Ost-Richtung verjüngende Verlauf mit unregelmäßigen Baufluchten, die wiederum interessante Raumfolgen und Blickbezüge erzeugen. Die Parzellen sind insgesamt großzügiger und tiefer als in der übrigen Altstadt, die tradierten Raumfolgen allerdings mit Haupthaus, rückwärtigen (gewerblich genutzten) Seiten- und Nebengebäuden sowie großzügigen Gärten sind nur noch vereinzelt überliefert und deshalb überaus schützenswert.

Mehrheitlich Sondergebäude und eine Reihe bürgerlicher Wohngebäude, 15. - 20. Jahrhundert

Bei der überkommenen, historischen Bebauung handelt es sich mehrheitlich um Sondergebäude, neben einer Reihe an bürgerlichen Wohngebäuden, die in der Zusammenschau die lokale Baukultur ab dem 15. bis in die Mitte des 20. Jh. widerspiegeln. Vielfach handelt es sich um dreigeschossige, traufständige Gebäude mit zum Teil reich gestalteten Putzfassaden, markanten Toren und weiteren Details wie Erkern und Heiligenfiguren. Qualitätvolle, individuell gestaltete Fassaden beispielsweise zeigen der barocke ehemalige Domherrenhof Untere Hauptstraße 7 (von 1724, Baudenkmal) mit reicher Stuckfassade und auffälligem Blendgiebelaufsatz oder das ehemalige Hofkanzlerhaus Untere Hauptstraße 27 (im Kern 16. Jahrhundert, Baudenkmal), ein schmaler, hoher Satteldachbau mit Eckerker und geschnitzter Rokokohaustüre auf. Eines der markantesten Gebäude der Unteren Hauptstraße ist die ehemalige katholische Mädchenschule St. Korbinian (Untere Hauptstraße 31, Baudenkmal), die unter Verwendung des ehemaligen Franziskanerklosters von 1661 zwischen 1842-43 errichtet wurde. Der Saalbau mit Arkadengang und Rundbogenfenstern bildet den in den Straßenraum förmlich „hineinragenden“ Kopf des Gebäudes. Das Hotel Bayerischer Hof (Untere Hauptstraße 3, Baudenkmal) kennzeichnet als eines der größten privaten Bauvorhaben der Mitte des 19. Jahrhunderts die Zeit des Historismus. An Stelle von drei kleinen Vorgängerbauten errichtet, dominiert es mit seiner vielachsigen Fassade und den beiden Stufengiebeln den westlichen Abschnitt der Unteren Hauptstraße. Der ab Mitte des 19. Jahrhunderts zunehmende Trend, ältere Fassaden durch historisierendes Fassadendekor aufzuwerten, lässt sich des Weiteren gut im östl. Abschnitt der Unteren Hauptstraße nachvollziehen.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Der historisch bedeutende Hauptdurchzug zeigt in Teilbereichen Schwächen in seiner historischen Struktur und Gestalt. In der Zusammenschau liegen Schwerpunkte in den Lücken innerhalb der geschlossenen historischen Bebauung sowie in der sukzessiven und massiven Überbauung und Versiegelung von vormaligen Gärten, Freiflächen und Höfen.

Verlust historischer Strukturen und Bausubstanz/ Übermäßige Bebauung

Im Straßenbild finden sich wiederholt jüngere Gebäude, die eine vormalige historische Bebauung ersetzen. Im südwestlichen Abschnitt der Unteren Hauptstraße folgt sogar eine Ersatzbebauung nach der anderen. (Untere Hauptstr. 4, 8, 10, 14) Diese gewerblich genutzten Parzellen weisen zudem eine übermäßig hohe bauliche Verdichtung auf, die ihre negativen Auswirkungen weniger im Straßenbild dafür umso massiver in den rückwärtigen Bereichen zur Fischergasse zeigen. (Beispielsweise: Obere Hauptstr. 31, 39, 43, 49, 52; Untere Hauptstr. 19, 23, 29, 34)

Es gibt noch andere Beispiele, die das historische Umfeld aufgrund ihrer baulichen Dichte, aber auch aufgrund ihrer Gestalt übermäßig strapazieren. Darunter fallen heute überbaute vormalige Gärten, Freiflächen und Höfe (beispielsweise Obere Hauptstr. 1, 3, 5; 36 Rückgebäude, Geschossigkeit, Garagen; 43 und 45a Rückgebäude; 48, Aufstockung; 66a, ehemaliger Grabenbereich; Stieglbräugasse 1; Innenblockbebauung Ziegelgasse 5a und 5b; Untere Hauptstr. 1, 3, 17, 25, 50, 52).

Hoher Bau- und Veränderungsdruck

Die noch verbliebenen Gärten, Freiflächen und Höfe stehen als vermeintliche bauliche Potenzialflächen unter einem immensen Entwicklungsdruck, der insbesondere auch die letzten historischen Nebengebäude einbezieht. Hinzu kommen vor allem aus wirtschaftlichen Erwägungen formulierte Wünsche nach Dachausbauten, Aufstockungen, Erweiterungsbauten sowie generell höheren Nutzungsdichten für historische Anwesen im Untersuchungsgebiet (beispielsweise: Obere Hauptstraße 41, 43, 46, 48, 50, Rückseiten; Untere Hauptstraße 26).

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1 „Obere Hauptstraße West“ für eine bauliche Entwicklung im Umfeld des ehem. Dechants-Gartens, Obere Hauptstr. 52, ist eine Folge dieser konkurrierenden Interessenslagen.



*Rückwärtige Bereiche
mit Parkieranlagen,
Untere Hauptstraße 1 und 3
(Quelle: transform)*



Rückwärtige Seiten der Gebäude an der Oberen Hauptstraße Höhe Wörthmoosach, stark überformt (links) bzw. sanierungsbedürftig (rechts) (Quelle: transform)

Vereinzelt hoher Sanierungsbedarf/ Leerstand/ Gestaltungsmängel

Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf findet sich wie überall in der Altstadt. Aufgrund von Größe und Bedeutung der Anwesen sind hier bauliche Maßnahmen in der Regel mit sehr hohen Kosten verbunden. (Beispielsweise: Obere Hauptstraße 16, 22, 24, 33, 35, 41, 42, 46; Untere Hauptstraße 12, 26, 28, 32)

Der augenscheinlich sehr hohe Sanierungsbedarf konzentriert sich auf historische Rück- und Nebengebäude, die zusätzlich ganz oder teilweise leer stehen können. (Beispielweise: Obere Hauptstraße: 18, Nebengebäude „Alte Posthalterei“; 42, ehem. Brauereigebäude; 52, Rückgebäude; Untere Hauptstraße 26, Neben- und Rückgebäude)

Neben diversen Gestaltungsmängeln im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen fallen in beiden Geschäftsstraßen stark überformte Erdgeschosszonen (beispielsweise: Obere Hauptstraße 16, 40) sowie gestalterisch vernachlässigte Rückseiten bzw. Rückgebäude auf (beispielsweise: Obere Hauptstraße 52 Rückgebäude, Fenster mit Glasbausteinen; Obere Hauptstraße 26 Seitenflügel, Kunststofffenster, Jalousien; Obere Hauptstraße 10 Rückgebäude, dominante Glasfassade).

Belanglose Umgestaltung von Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre

Gebäude der 1950er und 1960er Jahre sind zwar inzwischen Teil der lokalen Stadtbaugeschichte, ihre zeittypischen, im Detail durchdachten Gestaltungen allerdings werden bislang kaum (an)erkannt. Werden diese bei Sanierungen nicht berücksichtigt, entstehen belanglose Lochfassaden, die im historischen Umfeld nicht wünschenswert sind. Beispiele hierfür sind Obere Hauptstraße 54 sowie Untere Hauptstraße 19 und 35.

Dominanz MIV/ Verdeckte Stadtmoosach im Bereich Untere Hauptstraße

Der Hauptdurchzug wird noch bis zum Abschluss der Umgestaltung und der damit verbundenen Öffnung der Stadtmoosach durch den motorisierten Individualverkehr dominiert - mit allen Einschränkungen für das historische Umfeld, aber auch für die Lebens- und Nutzungsqualitäten für Bewohnende und Gewerbetreibende.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Potenzial und Handlungsbedarf

Die Bedeutung des Hauptdurchzugs für die Altstadt und das Ensemble steht außer Frage. Die geplante bzw. bereits in Umsetzung befindliche qualitative Umgestaltung des öffentlichen Raumes wird auch Investitionen im privaten Umfeld nach sich ziehen. Deshalb ist zukünftig verstärkt auf den Erhalt von historischer Bausubstanz einschließlich ihrer angemessenen Nutzung zu achten. Rückwärtige Bereiche und straßenabgewandte Seiten sind qualitativ und denkmalgerecht zu entwickeln. Gärten, Freiflächen sowie Höfe sind nicht gleichzusetzen mit baulicher Entwicklungsfläche. Davon sowie von den damit verbundenen Potenzialen müssen InvestorInnen überzeugt werden.

Leitbild 2030

Die Umgestaltung und Verkehrsberuhigung des Hauptdurchzugs setzten Zeichen. Eine qualitative Gestaltung von Oberflächen heben den Straßenmarktcharakter hervor und eine freigelegte Stadtmoosach trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität in der Oberen Hauptstraße bei. So sind auch Geschäfte attraktiver denn je, was sich auch in qualitativvoll gestalteten Erdgeschosszonen ausdrückt.

Gleichzeitig lieben Bewohnende das gepflegte aber auch authentische historische Umfeld. Neben dem urbanen Treiben sind es ruhige Rückbereiche mit schönen Höfen und Gärten, die sie als Beitrag ihrer Lebensqualität schätzen.



Ökonomiegebäude des ehem. Oberjägermeisteranwesens, 18.-20. Jh., leerstehend und stark sanierungsbedürftig, Untere Hauptstraße 26 (Quelle: transform)



Blick aus der Bahnhofstraße in die Obere Hauptstraße, in der Bildmitte die ehem. Posthalterei, Obere Hauptstraße 18 (Quelle: transform)

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Die Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße sind seit jeher die „erste Adresse“ der Altstadt von Freising. Ihr Straßenmarktcharakter mit angrenzenden spätmittelalterlichen, tiefen bzw. verhältnismäßig großen Parzellen sowie die vielfältige im 14. - 20. Jahrhundert errichtete historische Bausubstanz ist überaus schützenswert. Die Qualitäten von ehem. Domherren- und Kanonikerhäusern, bürgerlichen Wohn- und Geschäftsgebäuden, Handwerkerhäusern, Brauereigaststätten sowie zahlreichen Sonderbauten der Verwaltung und des Kultus müssen auch an InvestorenInnen mit Nachdruck vermittelt werden.

Erhalt der besonderen Parzellen- und Bebauungsstruktur

Bei baulichen Veränderungen ist auf die beschriebene besondere Parzellen- und Bebauungsstruktur zu achten. Es soll vermieden werden, weitere Parzellen zusammenzulegen oder aufzuteilen, noch weiter zu überbauen. Besonders schützenswert sind Parzellen, die noch die überlieferten charakteristischen Raumfolgen aufweisen (in der Regel: Hauptgebäude an der Straße, Seitenflügel sowie ggf. abschließendes Rückgebäude, ggf. anschließender Garten). (Beispielsweise: Untere Hauptstraße 26, Untere Hauptstraße 27)

Erhalt, Pflege bzw. sachgemäßer Umgang mit historischer Bausubstanz

Die vielfältige historische Bausubstanz ist zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sensibel sowie sachgerecht instand zu setzen. (Beispielsweise: Obere Hauptstraße 20, 22, 28, 30, 34, 36, 54, 87, 66; Untere Hauptstraße 39)

Gestaltungsmängel sind möglichst zurückzuführen, so auch diverse überformte Erdgeschosszonen von historischen Wohn- und Geschäftshäusern (beispielweise: Obere Hauptstraße 8, 12, 16, 17, 24a, 30, 33, 35, 36, 37, 53, 58). Insgesamt ist bei allen baulichen Maßnahmen auf historische bzw. qualitative bauliche Details zu achten.

Historische Anwesen mit umfassendem Sanierungsbedarf sind vorrangig denkmalgerecht bzw. ensamblegerecht zu sanieren. (Beispielsweise: Obere Hauptstraße 16, 18, 22, 32, 33, 34, 35, 41, 42 Brauereigebäude, 52 Rückgebäude, 64, 67 sowie Untere Hauptstraße 12, 15, 26, 28, 30, 32, 45, 48)

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Für die zusätzlich teilweise oder komplett leerstehenden Objekte, insbesondere für die selten gewordenen Nebengebäude ist eine adäquate Neunutzung zu finden. Deshalb soll für diese geklärt werden, ob Modul 3 im Kommunalen Denkmalkonzept in Form einer Machbarkeitsstudie initiiert werden kann. Folgende Gebäude kommen hierfür in Betracht: die ehemaligen Brauereigebäude Obere Hauptstraße 42; das Rückgebäude mit Verbindungsbau und Hauskapelle, Obere Hauptstraße 52 sowie das gesamte ehem. Oberjägermeisteranwesen, Untere Hauptstraße 26.

Aufwertung von rückwärtigen „Seiten“ bei historischen Anwesen

Rückwärtige bzw. straßenabgewandte Seiten von historischen Gebäuden sollen bei Bedarf und Gelegenheit aufgewertet werden. Dabei sind störende bzw. sich nicht einfügende Gebäude(teile) zurückzuführen. (Beispielweise: Obere Hauptstraße 43 und 45a; Marienplatz 5, 6 und Untere Hauptstraße 1; Untere Hauptstraße 14)

Wertschätzung von Wohn- und Geschäftshäusern der 1950er/ 1960er Jahre

Es ist an der Zeit, qualitative Gebäude der 1950er und 1960er Jahre als Teil der Stadtbaugeschichte anzuerkennen sowie als Zeitzeugnisse zu erhalten. Darunter fallen beispielsweise die Wohn- und Geschäftshäuser Obere Hauptstraße 1, 3 und 5 sowie die Fassadengestaltung des Bankhauses Sperrer (Marienplatz 5, 6 mit Untere Hauptstraße 1).

Erhalt bzw. Aufwertung von Freiflächen, Gärten und Höfen/ Rückbau störender baulicher Anlagen

Von den vormals zusammenhängenden und nördlich des Hauptdurchzugs gelegenen Gärten sind nur noch wenige erhalten. Deshalb sind diese, ebenso wie historische Höfe überaus schützenswert (Karree Obere Hauptstraße/ Stieglbräugasse bzw. Kochbäckergasse/ Oberer Graben/ Ziegelgasse sowie Karree Untere Hauptstraße/ Apothekergasse/ Unterer Graben/ Weizengasse). Vorbildwirkung haben der Nutzgarten Obere Hauptstraße 20 und der umfriedete Obstgarten Obere Hauptstraße 62. Einzigartig im Stadtgebiet ist die Parzelle von Untere Hauptstraße 27. Hier lässt sich noch die ursprüngliche Situierung des Grundstücks von der Unteren Hauptstraße bis zum Unteren Graben ablesen.



*Umfriedeter Obstgarten,
Obere Hauptstraße 62
(Quelle: transform)*



„Marcushaus“,
Untere Hauptstraße 2
(Quelle: transform)

Potenzial für eine Reaktivierung als Garten haben beispielsweise die inzwischen zumeist als Parkplatz genutzten Freiflächen an der Wörthmoosach. (Obere Hauptstraße 42, 45, 51, 53)

Geplante Nachverdichtung Dechants Garten/ Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1

Eine Teilfläche des sog. Dechants-Gartens soll überbaut werden (Flurnummer 167, Obere Hauptstraße 52). Im Zuge dessen hat die Stadt Freising die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 Ä 1 „Obere Hauptstraße West“ beschlossen, dessen Umgriff das gesamte Karree Kochbäckergasse, Stieglbräugasse und Obere Hauptstraße umfasst. Mit dem Bebauungsplanverfahren besteht die Möglichkeit, Festlegungen für die Rückentwicklung der jüngeren Gewerbebebauung zu treffen und damit ehemalige historische Grünflächen zurückzugewinnen zu können. Die oben beschriebenen Besonderheiten des Quartiers sollen bei der weiteren Entwicklung Eingang finden.

Rückbau von gewerblichen Parkieranlagen/ Feinuntersuchung

Es sollten keine weiteren Parkieranlagen auf privaten bzw. gewerblichen Flächen entstehen. Im historischen Umfeld Bestehende wären bei Gelegenheit möglichst zurückzubauen und dabei gewonne Freiflächen aufzuwerten (beispielsweise: hinter Bankhaus Sperrer, Marienplatz 5, 6 und Untere Hauptstraße 1; Hotel Bayerischer Hof, Untere Hauptstraße 3; Anwesen Untere Hauptstraße 3, Apothekergasse 2; Woolworth, Untere Hauptstraße 14). Eine Feinuntersuchung könnte den zukünftigen Umgang mit den genannten Flächen vorbereiten. Auch mit dem Ziel für wegfallende PKW-Stellplätze einen möglichen bzw. notwendigen Ersatz in verträglicher Lage beispielsweise als Quartiersstellplätze zu ermitteln.

Verkehrsberuhigung und Aufwertung öffentlicher Raum/ Freilegung Stadtmoosach

Die geplante Verkehrsberuhigung und Aufwertung des öffentlichen Raums einschließlich der Freilegung der Stadtmoosach werden sich in Summe positiv auf das historische Umfeld auswirken.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Bauhistorische Untersuchung zu Alois Steinecker und sein Wirken

Das „Marcushaus“, Untere Hauptstraße 2, ist ein Weiteres in einer Reihe von Gebäuden, die unter der Ägide von Alois Steinecker gebaut bzw. umgebaut wurden. Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und sein bauliches Wirken in Freising angeregt.

Weitere durch den Baumeister durchgeführte Umbauten in der Oberen Hauptstraße und Unteren Hauptstraße:

- Obere Hauptstraße 9, Wohn- und Geschäftshaus, errichtet 1896 nach Plänen von Alois Steinecker, wohl mit älterem Kern
- Obere Hauptstraße 19, Wohn- und Geschäftshaus, 1893 nach Plänen von Alois Steinecker für den Tuchhändler Danegger wohl unter Einbeziehung älterer Gebäudeteile neu errichtet
- Obere Hauptstraße 36, Wohn- und Geschäftshaus, im Kern 16./ 17. Jh. mit Umbauten des späten 19. Jahrhunderts, 1887 Fassadenerneuerung und 1892 nach Plänen von Alois Steinecker Aufstockung und Herstellung der sog. Vorschussmauer mit schmiedeeisernem Dekor
- Untere Hauptstraße 17, Wohn- und Geschäftshaus, um 1870 mit Kern um 1500, um 1880 Neugestaltung der Fassade durch Alois Steinecker
- Untere Hauptstraße 21, Wohn- und Geschäftshaus, sog. Tritscheler-Haus, im Kern 14. Jh., 1892 nach Plänen von Alois Steinecker mit historisierender Fassade
- Untere Hauptstraße 30, Wohn- und Geschäftshaus, im Kern 16.-18. Jh., um 1870 Teilaufstockung und Fassadenneugestaltung nach Plänen von Alois Steinecker
- Untere Hauptstraße 39, Wohn- und Geschäftshaus, älteres Gebäude nach Plänen von Alois Steinecker 1890 (bez.) umgestaltet
- Untere Hauptstraße 54, Wohn- und Geschäftshaus, älteres Gebäude nach Plänen von Alois Steinecker 1891 aufgestockt und repräsentativ umgestaltet

Maßnahmenempfehlung:

E05 Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße

Überprüfung Machbarkeitsstudie im *KDK Modul 3*:
ehem. Brauereigebäude Obere Hauptstraße 42,
Rückgebäude mit Verbindungsbau u. Hauskapelle, Obere Hauptstr. 52,
ehem. Oberjägermeisteranwesen Untere Hauptstraße 26

Feinuntersuchung zur Rückentwicklung von privaten
Parkieranlagen (Vgl. E04)

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

3

Quartierskonzepte

E01 - E08	Quartiere Ensemble Altstadt und Domberg	19
E01 - E03	Ehem. Immunitätsgebiet am Domberg mit erweitertem Immunitätsbezirk	19
E01	Domberg	21
	<i>Schnittstelle zwischen Dombezirk und Bürgerstadt</i>	29
E02	Obere Domberggasse und Fischergasse	29
E03	Nördliche Bahnhofstraße	37
E04 - E08	Bürgerstadt in der Niederung	43
	<i>Hauptwege und zentrale Plätze</i>	45
E04	Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse	45
E05	Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße	53
	<i>Zentrale Nebenwege und Quartiere</i>	63
E06	Hummelgasse und Luckengasse	65
E07	Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße	71
E08	Graben	79

E01

E02

E03

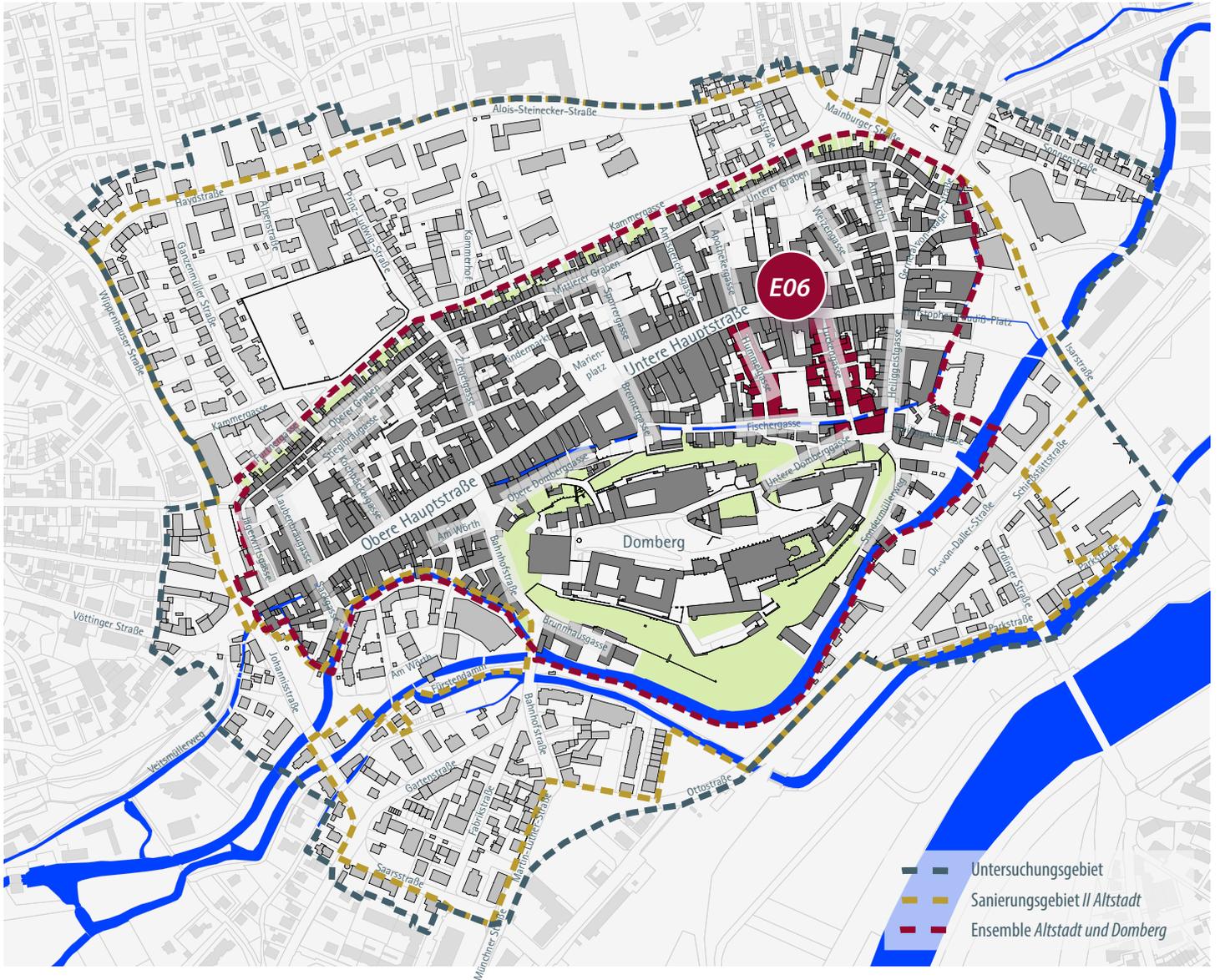
E04

E05

E06

E07

E08



E06

Hummelgasse und Luckengasse



Blick in die Luckengasse auf vor wenigen Jahren sanierte historische Anwesen (Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Wertepan“)

Wichtigste und älteste Stichgassen der Unteren Hauptstraße

Neben der bereits an anderer Stelle beschriebenen Bahnhofstraße kommen der Hummelgasse und der Luckengasse als den beiden wichtigsten und gleichzeitig ältesten Stichgassen der Unteren Hauptstraße außerordentliche Bedeutung innerhalb des Ensembles zu.

Die Entstehung der Luckengasse dürfte im 13./14. Jahrhundert anzusetzen sein, „nachdem das sumpfige Gelände „In der Lucken“, zwischen dem ehemals die Untere Hauptstraße begleitenden Nierenbach und der mit der Fischergasse parallel verlaufenden Stadtmoosach trockengelegt und bebaubar wurden“.

Kleinteilige Bebauung überwiegend mit Wohngebäuden unterschiedlicher Zeitstellung

In Nord-Süd-Richtung verlaufend verbinden sie jeweils die Untere Hauptstraße mit der Fischergasse und zeigen insgesamt eine kleinteilige Bebauung, überwiegend mit Wohngebäuden unterschiedlicher Zeitstellungen, unter die sich eine Reihe von Sondergebäuden mischt. Das älteste Wohngebäude hier ist Luckengasse 5 (Baudenkmal), ein nach außen hin unauffälliger zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit spätgotischem Kern (15. Jahrhundert). Es liegt in direkter Nachbarschaft des ehem. Alten- und Waisenhauses (Luckengasse 7, Baudenkmal), das als dreigeschossige Vierflügelanlage einen Innenhof umschließt und 1716 erbaut wurde. Seine lang gestreckte Trauffassade dominiert dabei die östliche Straßenseite, an deren südlichem Ende sich einst die Kastenmühle (spätere Tischlermühle) befand.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Hummelgasse und Luckengasse weisen in ihrer historischen Struktur und Gestalt punktuell bzw. im Detail gewisse Schwächen auf.

Sanierungsbedürftige und leerstehende historische Gebäude/ Gestaltungsmängel

Es zeigen sich in beiden Straßenzüge stark sanierungsbedürftige historische Gebäude (Hummelgasse 6, Wohnhaus, ehem. Klein- oder Handwerkerhaus, um 1760 mit älterem Kern) sowie gleichzeitig leerstehende Gebäude (Luckengasse 5, Wohnhaus mit Ladeneinbau, im Kern 15. Jh mit Anbau, 17./18. Jh., Baudenkmal; Luckengasse 9, Wohnhaus, ehem. Gasthaus Maxburg, errichtet 1844/45 (d) über älterem Kern, Baudenkmal; Luckengasse 7, Wohnhaus, ehem. Alten- und Waisenhaus, 1716 mit späteren Überformungen, Baudenkmal). Hinzu kommen gestalterische Mängel an dem einen oder anderen historischen Gebäude. (Beispielsweise: Luckengasse 1, grüngereller Fassadenanstrich; Luckengasse 3, einflügelige Fenster; Luckengasse 2, Fensterbretter aus Aluminium; Luckengasse 4, überdimensionierte Gaube mit Fluchtweg; Fischergasse 23, TSV-Jahn Vereinsheim, langgestreckte Fassade mit hoch liegenden Öffnungen)

Jüngere Abbrüche/ Punktuell erhebliche Nachverdichtungen

Die in den letzten Jahren errichteten Wohnhäuser Luckengasse 11 und Hummelgasse 24a führten im jeweiligen Straßenzug zu erheblichen Nachverdichtungen. Während für den Neubau Hummelgasse 24a eine der wenigen seltenen Arkaden (Baudenkmal) weichen musste, wurde für den Neubau Luckengasse 11 eine der wenigen Freiflächen überbaut. Wenigstens der prägende große Laubbaum des vormaligen Gastgartens konnte an Ort und Stelle verbleiben.

*Das derzeit leerstehende Wohnhaus mit Ladeneinbau Luckengasse 5, im Kern 15. Jh., mit einem Anbau des 17./18. Jh. wird demnächst durch die neue EigentümerIn saniert.
(Quelle: transform)*





Wohnhaus, ehem. Gasthaus Maxburg, errichtet 1844/45 (d) über älterem Kern; 2017 im alten Wirtsgarten ein neues Wohngebäude errichtet, Luckengasse 9 (Quelle: transform)

Potenzial und Handlungsbedarf

Die beiden wichtigsten und ältesten Stichstraßen weisen eine sehr hohe historische Dichte auf. Herausforderung wird sein, diese Werte zu erhalten und insbesondere vorhandene leerstehende historische Gebäude ensemble- und denkmalgerecht wiederzubeleben.

Das maximale Maß einer möglichen Nachverdichtung ist bereits erreicht.

Leitbild 2030

Luckengasse und Hummelgasse sind beliebte Wohngassen innerhalb des frühen Siedlungsbereichs in der südlichen Altstadt.

EigentümerInnen schätzen und pflegen ihre historischen Anwesen. Für notwendige Sanierungen wurden als Vorbild die qualitativ voll sanierten historischen Wohnhäuser Luckengasse 4, 8 und 10 herangezogen. Auf weitere Nachverdichtungen wurde verzichtet, und Höfe für den privaten Aufenthalt qualitativ voll gestaltet.

In der Zusammenschau haben diese Maßnahmen zu einer stabilen Bewohnerschaft und guten Nachbarschaft beigetragen.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Fassadenausschnitt mit Putzflächen des 18. Jh.; Wohnhaus, 1691/92 (d) mit älterem Kern, 2017 saniert, Luckengasse 4
(Quelle: transform)



Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Die sehr hohe historische Dichte der bedeutendsten und ältesten Verbindungswege zwischen Unterer Hauptstraße und Fischergasse ist zu erhalten. Ihr Charakteristikum ist eine kleinteilige, schlichte Bebauung mit überwiegend historischen Wohngebäuden unterschiedlicher Zeitstellung (15. Jh. bis frühes 20. Jh.) sowie dem dominierenden ehem. Alten- und Waisenhaus (1716). In Summe sind diese Werte zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sensibel instand zu setzen. Auf weitere Nachverdichtungen soll verzichtet werden.

Erhalt der kleinteiligen Parzellen- und Bebauungsstruktur

Bei baulichen Veränderungen ist auf die im hierarchisch gegliederten Stadtgrundriss überkommene kleinteilige Parzellen- und Bebauungsstruktur zu achten. Es soll vermieden werden, weitere Parzellen zusammenzulegen oder aufzuteilen, oder weiter zu überbauen, wie es erst Jüngst beim Anwesen Hummelgasse 24 und inzwischen 24a geschah.

Erhalt, Pflege bzw. sachgemäßer Umgang mit historischer Bausubstanz

Die historischen Gebäude sind, wie oben dargelegt, zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sensibel instand zu setzen. Vorhandene Gestaltungsmängel sollen möglichst zurückgeführt werden. (Beispielsweise: Luckengasse 1, ansprechender Fassadenanstrich; Luckengasse 3, Austausch Fenster; Fischergasse 23, Aufwertung langgestreckte Fassade des Turn- und Sportvereins Jahn) Bei allen baulichen Maßnahmen ist auf historische bzw. qualitative bauliche Details zu achten. Vorrangig denkmalgerecht bzw. ensemblesgerecht zu sanieren sind die Anwesen Hummelgasse 6, Luckengasse 5 und 9, ggf. das Lagergebäude von Luckengasse 7. Während für das Anwesen Luckengasse 5 im Zuge eines EigentümerInnenwechsels die Baugenehmigung bereits vorbereitet wurde, ruht eine entsprechende Planung für das Anwesen Luckengasse 9. Die mögliche Anwendung von Modul 3 im Kommunalen Denkmalkonzept könnte ggf. eine Fortsetzung der Planung sowie eine denkmalgerechte Entwicklung für das letztgenannte Objekt befördern.

Erhalt bzw. Aufwertung von Höfen

Die wenigen historischen Höfe bzw. privaten Freiflächen (beispielsweise: Luckengasse 6-16, 5, 7, 9, Hummelgasse 4 und 6) sind zu erhalten und sollen bei Bedarf aufgewertet werden. Als Maßnahmen empfehlen sich beispielsweise: eine Entsiegelung von Oberflächen, ein möglicher Rückbau von unbedeutenden bzw. störenden Gebäude(teilen) sowie eine qualitative Begrünung.

Erhalt Jahnwiese

Die sog. Jahnwiese als inzwischen historisch anzusehende Nachnutzung eines ehem. Domherrngartens soll erhalten werden. Erfreulich ist, dass die Stadt Freising die ursprüngliche Planung aus der Innenstadtkonzeption von 2011 nicht weiterverfolgt. Bislang sollte das Areal von TSV Jahn (Fischergasse 23) gemeinsam mit dem sog. Hummelareal (Untere Hauptstraße 26) als Einzelhandelsflächen weiterentwickelt werden.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

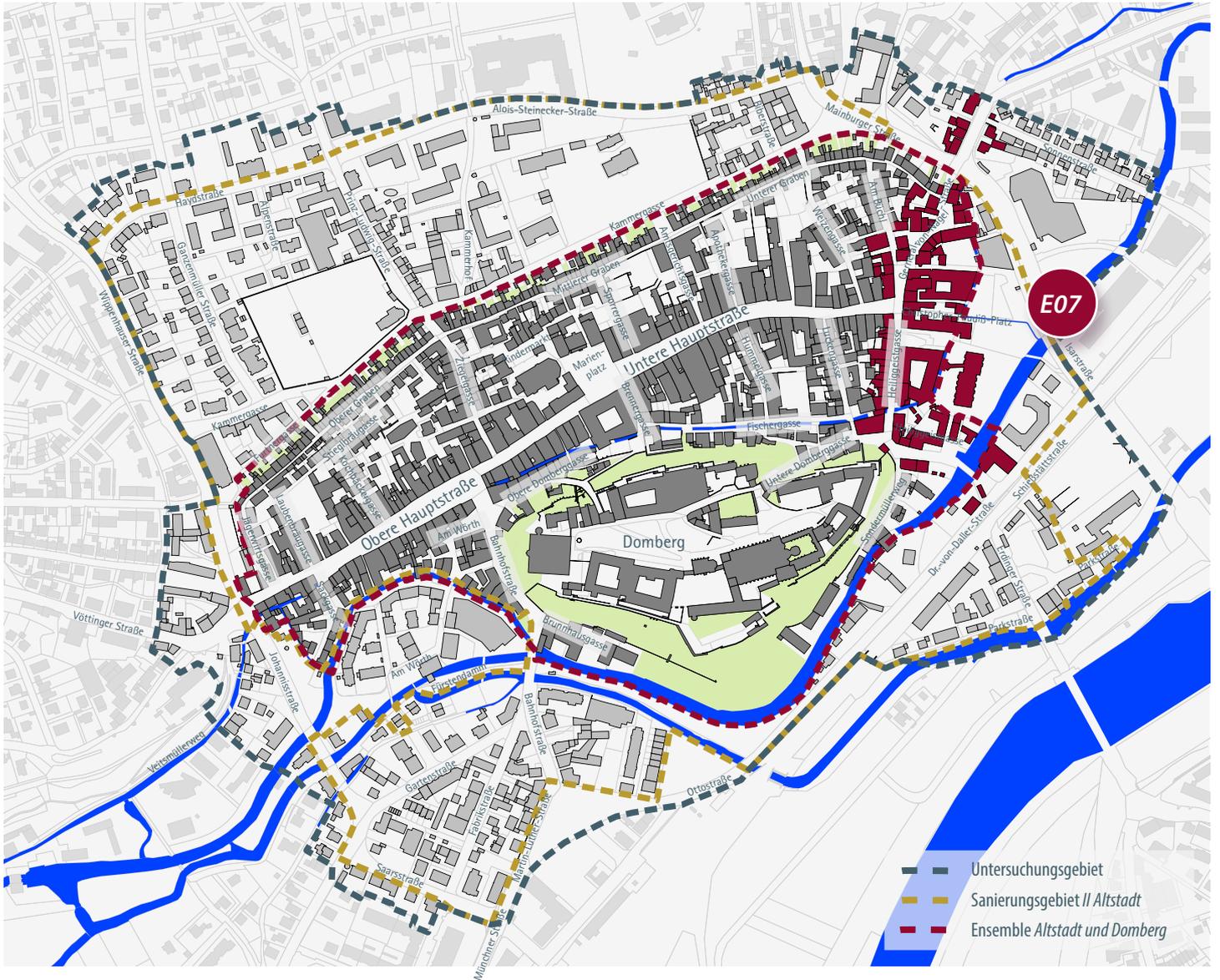
E08

Maßnahmenempfehlung:

E06 Hummelgasse und Luckengasse

Überprüfung Machbarkeitsstudie Luckengasse 9 im *KDK Modul 3*

Initiierung Jahnwiese als gestalteter Turngarten



E07

Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße



Blick aus der
General-von-Nagel-Straße
in die
Heiliggeistgasse
(Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend *Teil 1* sowie „Wertepan“)

Bedeutende Querverbindung und historische Ausfallstraße

Innerhalb des östlichen Altstadtensembles verlaufen quer zur Unteren Hauptstraße die General-von-Nagel-Straße und die Heiliggeistgasse, die einst das Landshuter Tor im Norden und das Isartor im Süden verbanden.

Heiliggeistgasse - herausragendes „Teil-Ensemble der Bürgerstadt“

Der äußere Teil der Heiliggeistgasse zählte bis 1976 zur Erdinger Straße, die Mitte des 19. Jahrhunderts durch den Bahnbau und die Anlage der Ottostraße eine Zäsur erlitt. Das Straßenbild der Heiliggeistgasse ist eines der herausragenden „Teil-Ensembles der Bürgerstadt“. Die Westseite zeigt schlichte, zwei- und dreigeschossige, meist kleinere Bürgerhäuser in Traufseitstellung; im Kern stammen diese vielfach aus dem 17. bis 19. Jahrhundert. Sie bilden den Rahmen für das ehemalige Domherrenhaus (Heiliggeistgasse 8, Baudenkmal), das durch seine Stellung sowie Bauschmuck mit Heiligenfigur in der Zeile herausragt.

Die Ostseite der Heiliggeistgasse weist einen anderen Charakter auf. Hier liegt das im 14. Jahrhundert in typischer Stadtrandlage gegründete Heiliggeistspital (Heiliggeistgasse 5, Baudenkmal). In der Barockzeit unter Antonio Riva zur Vierflügelanlage ausgebaut dominiert die langgestreckte Trauffassade die enge Gasse. Der Turm der Spitalkirche ragt hoch über die Altstadtdächer.

In den 1860er Jahren kam es neben dem gotisierenden Bau der Knabenschule St. Georg (Heiliggeistgasse 1, Baudenkmal) auch im südöstlichen Abschnitt der Heiliggeistgasse in Folge der Einlegung des Isartors zu Neugestaltungen. Neben

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

dem Pflasterzollhaus (Heiliggeistgasse 22, Baudenkmal) entstand eine Reihe qualitätvoller Gebäude.

General-von-Nagel-Straße – rhythmische Abfolge kleiner Plätze mit historischen Wohn- und Sondergebäuden

Die General-von-Nagel-Straße prägt eine rhythmische Abfolge kleiner, durch Gebäudevor- und Gebäuderücksprünge erzeugte Plätze. Ihre nordöstliche Verlängerung führt über die 1979 angelegte Isarstraße. Die überwiegend kleinteilige Bebauungs- und Parzellenstruktur zeigt neben ein- und zweigeschossigen, schlichten, traufständigen Wohngebäuden des 18./ 19. Jahrhunderts einige historische Sondergebäude unterschiedlicher Zeitstellung und Funktion, wobei hier eine Konzentration von (ehemaligen) Gastwirtschaften und Brauereien auffällt.

Freiflächen und Gärten des historischen östlichen Stadtrandes

Die Stadtmoosach bildet noch heute die Grenze des östlichen historischen Stadtrandes. Dieser Bereich ist bis heute weitgehend, wenn nicht wie historisch überliefert als sog. Krautgärten so zumindest als Freifläche erhalten.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Beide differenziert zu betrachtenden Straßenzüge Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße weisen punktuell bzw. im Detail Schwächen in ihrer historischen Struktur und Gestalt auf.

Überformung der historischen Stadteingänge

So veränderte der ringartige verkehrliche Ausbau von stadtrandnahen Straßen alle historischen Stadteingänge nachhaltig.

Der nordöstliche Stadteingang wird heute durch die Mainburger Straße sowie Isarstraße dominiert. Beide Straßen „durchschneiden“ stadträumlich die historische Ausfallstraße Richtung Landshut. Stadträumlich hat die General-von-Nagel-Straße an dieser Schnittstelle an Qualitäten und an Bedeutung verloren.

Der Heiliggeistgasse ist ähnliches widerfahren, nur noch konsequenter. Hier wurde mit dem Ausbau der Ottostraße bzw. der Dr.-von-Daller-Straße sowie der Auflösung der alten Bahnüberquerung die historische südöstliche Ausfallstraße Rich-



Östl. historischer Stadtrand,
früher Krautgärten
heute Parkplatz
(Quelle: transform)



Wohn- und Handwerkerhaus mit schönen historischen Details, aber hohem Sanierungsbedarf, General-von-Nagel-Straße 12 (Quelle: transform)

tung Erding endgültig gekappt. Als Überbleibsel der alten Wegebeziehung kann heute noch an dieser Stelle die Fußgängerunterquerung genutzt werden. Diese verkehrlichen Maßnahmen ziehen bis heute einen sukzessiven Umbau des südlichen Abschnitts der Heiliggeistgasse mit sich. Den Beginn markiert der in den 1960er/ 1970er Jahren errichtete massive Geschosswohnungsbau Heiliggeistgasse 28, der seitdem den Auftakt der Heiliggeistgasse bildet und den Blick auf die Dombergkulisse versperrt. Es folgten in jüngster Zeit, weitere großvolumige Geschosswohnungsbauten (Heiliggeistgasse 11, 13, 15, 15a und 15b), die nun eine vormals charakteristische lockere und kleinteilige Bebauung am Stadteingang ersetzen.

Historischer östlicher Stadtrand – in seinen Qualitäten verkannt

Nördlich der soeben beschriebenen Bebauung erstreckt sich der Erweiterungsbau der Heiliggeistspital Stiftung (Heiliggeistgasse 17). Dieser wurde inmitten eines der Gärten errichtet, die sich vormals entlang der Stadtmoosach von hier bis weit nördlich der Angerbadgasse erstreckten und den historischen Stadtrand bildeten. Diese Gärten sind heute entweder überbaut (wie Angerbadergasse 3, 4 und 6 in den 1980er Jahren) oder werden für den ruhenden Verkehr genutzt. Mit der geplanten Neuordnung des sog. Angerbaderareals besteht die Möglichkeit den vormals grünen historischen Stadtrandes wieder herauszuarbeiten. Zu den Auswirkungen der in den 1970er Jahren errichteten Isarhochstraße vergleiche Quartier S03 (Nord)östlicher Stadtrand.

Sanierungsbedarf und gestalterische Mängel an historischen Gebäuden

Vereinzelt finden sich in beiden Straßenzügen mehr oder weniger sanierungsbedürftige historische Anwesen (beispielsweise Heiliggeistgasse 2, 4, 8, 12, 16, 18, General-von-Nagel-Straße 2 und 16). Hinzukommen leichte Überformungen und gestalterische Mängel (beispielsweise Heiliggeistgasse 2, 6, 10, 12, 14, 16, 18). Diese umfassen beispielsweise übermäßig geöffnete Ladenzonen, verhältnismäßig große Dachaufbauten oder die Modernisierung vormals historischer Baudetails (Fenster, Türen).

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Einzelne Lücken in der historischen Bebauung

Bei dem einen oder anderen historischen Gebäude wird unklar bleiben, warum es durch eine neue Bebauung mit einer teils höheren Dichte ersetzt wurde, so bei den Anwesen Heiligeistgasse 6 und 20 sowie General-von-Nagel-Straße 5. Diese Lücken in der historischen Bebauung sind zwar nur vereinzelt, aber in der Gesamtzusammenschau schwächen sie das Ensemble nachhaltig.

Potenzial und Handlungsbedarf

Die bedeutende historische Querverbindung weist eine sehr hohe historische bauliche Dichte auf, die es zu bewahren und zu pflegen gilt. Punktuelle stadtstrukturelle und bauliche Veränderungen insbesondere des südöstlichen historischen Stadteingangs sowie des südöstlichen Stadtrands dürfen nicht zum Anlass genommen werden, den bislang beschrittenen Umbauprozess fortzusetzen.

Leitbild 2030

Die in den Jahren 2018/ 2019 erfolgte Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der bedeutenden Querverbindung war Ausgangspunkt für eine sensible und erhaltende bauliche Entwicklung des Quartiers.

HauseigentümerInnen entschieden sich, ihre historischen und jüngeren Gebäude denkmal- bzw. ensamblegerecht zu sanieren. Und die Bewohnenden wissen den historischen Charme zu schätzen.

In den kleinen Gewerbeflächen etablierten sich wieder besondere Läden, die nun den Auftakt in die attraktive Einkaufszone in der Oberen und Unteren Hauptstraße bilden. Der (süd)östliche historische Stadtrand wurde entgegen der bisherigen Planungen zu einem grünen Kleinod entwickelt und trägt wesentlich zur Lebensqualität in diesem Teil der Altstadt bei.



Abschnitt der Heiligeistgasse mit überformter historischer bzw. erneuerter Bebauung (Quelle: transform)



Historischer Stadteingang
General-von-Nagel-Straße,
vor der Umgestaltung 2018/
2019
(Quelle: transform)

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße bilden die bedeutende historische Querverbindung und Ausfallstraße am südöstlichen Rand der Altstadt. Die oben beschriebene vielschichtige und differenzierte historische Struktur und Gestalt der beiden Straßenzüge bzw. des Quartiers sollen erhalten, gepflegt und bei Bedarf wieder herausgearbeitet werden. Fehlentwicklungen, insbesondere an den Rändern, sollten nach Möglichkeit gemindert und nicht fortgeschrieben werden.

Erhalt, Pflege bzw. sachgemäßer Umgang mit historischer Bausubstanz

Der erst kürzlich abgeschlossenen und als positiv zu bewertenden Umgestaltung sowie Verkehrsberuhigung des öffentlichen Raumes werden Instandsetzungs- und Aufwertungsmaßnahmen an privaten Gebäuden folgen. Diese sind dem historischen Bestand angemessen, das heißt denkmalgerecht bzw. ensemblegerecht zu gestalten. (Beispielsweise: Heiliggeistgasse 2, 4, 8, 12, 16, 18; General-von-Nagel-Straße 2, 12) Insbesondere ist auf den Erhalt historischer Baudetails (wie sie sich bis heute beispielsweise bei dem kleinen Anwesen General-von-Nagel-Straße 12 zeigen) zu achten. Ggf. sind frühere Überformungen bzw. Gestaltungsmängel zurückzunehmen, so etwa einflügelige Fenster, Kunststofffenster, Glas-Alutüren, Rollläden, Fassadenverkleidungen, disproportional gestaltete Schaufenster, Faserzementziegeleindeckung, Dacheinschnitte, Betonbalkone, etc. (beispielsweise: Heiliggeistgasse 2, 6, 10, 12, 14, 16, 18; General-von-Nagel-Straße 1, 3, 8, 10, 11, 14, 16, 22). In diesem Zusammenhang sei auf die verbindlichen Richtlinien im Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung in Teil 3 des vorliegenden Berichts verwiesen.

Sensible Entwicklung des (süd)östlichen historischen Stadtrandes/ Bebauungsplan Nr. 152 „Angerbaderareal“

Potenzial bieten die verbliebenen Freiflächen und Gärten des (süd)östlichen historischen Stadtrandes. Der geplante Bebauungsplan könnte die Möglichkeit bieten, den historischen grünen Stadtrand wieder herauszuarbeiten. Mit der Folge, dass die Moosach wieder näher an die Altstadt „heranrücken“ würde und der

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Stadtmoosach-Kanal wieder stärker wahrgenommen werden kann. Freiflächen schaffen zudem etwas Luft zur störenden Isarhochstraße im nördlichen Abschnitt des Quartiers.

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/ Erstellung Gewässerentwicklungsplan

Grundsätzlich ist die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes für die Moosacharme empfehlenswert. Im Vorfeld wird empfohlen, die historische „Gewässerlandschaft“ von Moosach und ihren Armen im Rahmen einer Kulturlandschaftsinventarisierung zu erfassen und im Gewässerentwicklungsplan zu integrieren. Diese Maßnahme könnte ggf. in Modul 3 im Kommunalen Denkmalkonzept gefördert werden.

Erhalt bzw. Aufwertung Höfe und Gärten

Die wenigen überkommenen historischen Höfe, Freiflächen (beispielsweise: westliche Heiliggeistgasse 2 bis 20 sowie 26; General-von-Nagel-Straße 11, 12, 14, 18, 20, 22) und Gärten (Heiliggeistgasse 23, General-von-Nagel-Straße 8) sind zu erhalten und sollen bei Bedarf aufgewertet werden. Als Maßnahmen wären im Einzelfall zu diskutieren: eine Entsiegelung von Oberflächen, ein möglicher Rückbau von unbedeutenden bzw. störenden Gebäude(teilen) sowie eine qualitative Begrünung.

Parkplatz zu Garten, General-von-Nagel-Straße 16

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 152 sollte die Verlagerung des heutigen Parkplatzes an der Angerbadergasse südlich von General-von-Nagel-Straße 16 und die Umwandlung der Fläche in einen Garten überprüft werden.

Erhalt historische Parzellen- und Bebauungsstruktur

Eine Besonderheit ist das Anwesen General-von-Nagel-Straße 2. Auf der langgestreckten, schmalen Parzelle hat sich die charakteristische Parzellen- und Bebauungsstruktur als Abfolge von Haupthaus, Seitenflügel und einem querstehenden Nebengebäude am Ende der Parzelle lehrbuchhaft erhalten. Diese Situation ist überaus schützenswert.

Aufwertung öffentlicher Raum südlicher Abschnitt Heiliggeistgasse

Der südliche Abschnitt der Heiliggeistgasse soll ebenso wie der nördliche Abschnitt umgestaltet werden. Im Zuge der Planungen kann eine mögliche Aufwertung des Brückenbauwerks über den Moosacharm und die „Reaktivierung“ der vormaligen Rossschwemme am nordöstlichen Brückenkopf in Erwägung gezogen werden. Von einer weiteren Bebauung des vormals locker bebauten Bereichs soll insgesamt abgesehen werden.

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

Im Quartier sind zwei Gebäude bekannt, die durch den Baumeister und Ehrenbürger Alois Steinecker errichtet bzw. umgestaltet wurden: das Wohnhaus, Heiliggeistgasse 26, errichtet 1879, sowie das Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Rotgerberanwesen, General-von-Nagel-Straße 04, 1893 mit älterem Kern. Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und sein bauliches Wirken in Freising angeregt.

E01

E02

E03

E04

E05

Maßnahmenempfehlung:

E07 Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/
Erstellung Gewässerentwicklungsplan, *ggf. KDK Modul 3*
(Vgl. S05-S07)

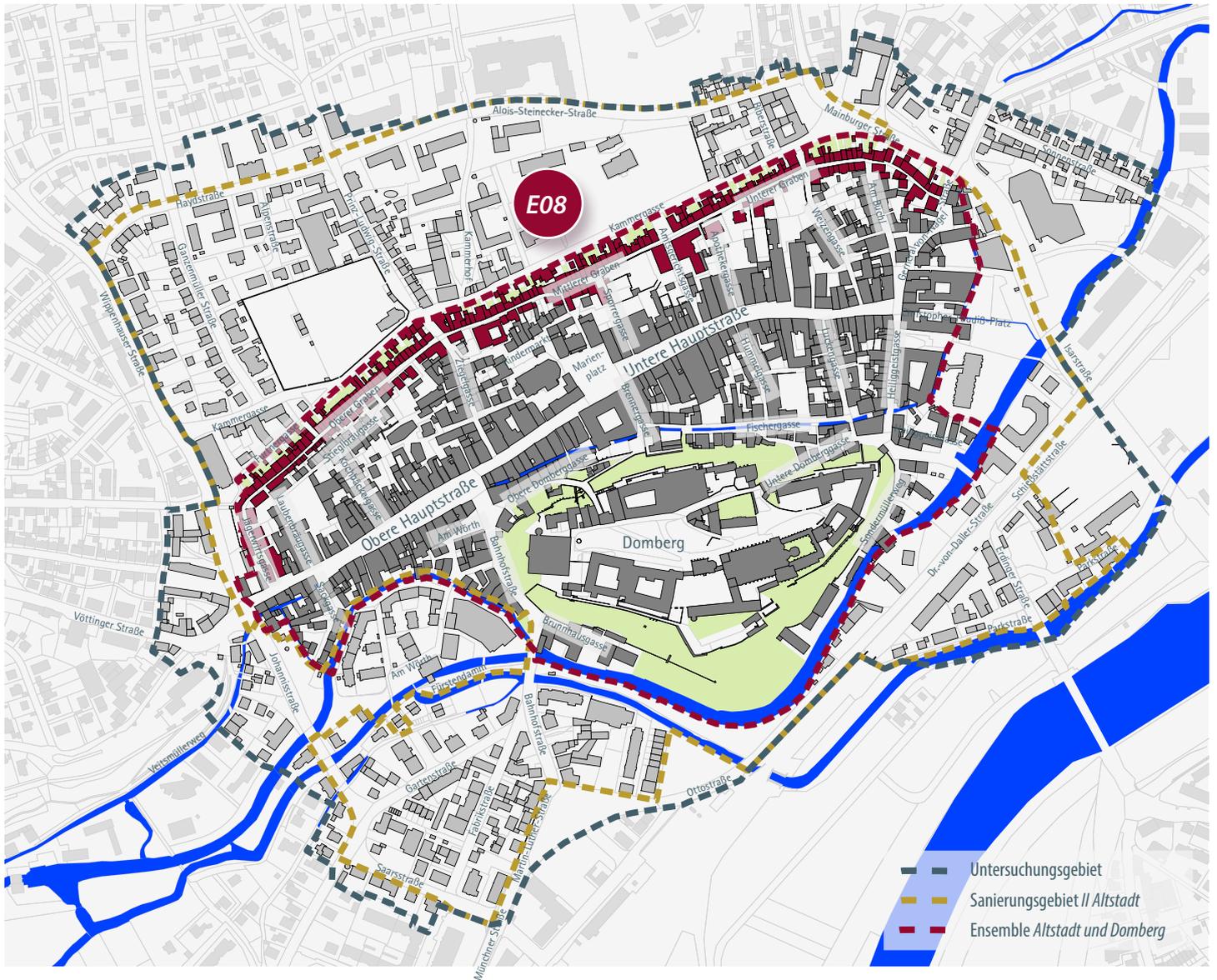
Überprüfung „Wiederherstellung“ ehem. Rossschwemme im Zuge von
Umgestaltungsplanungen südöstliche Heiliggeistgasse

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

E06

E07

E08



E08

Graben Jägerwirtsgasse, Oberer Graben, Mittlerer Graben, Unterer Graben



*Wohnhaus, 18. und 19. Jh.,
auf der Stadtmauer errichtet
bzw. diese integriert,
Jägerwirtsgasse 9 und 11
(Quelle: transform)*

Werte (siehe ergänzend *Teil 1* sowie „Wertepan“)

Nordrand der Altstadt/ Relikte der Befestigungsanlage/ Bewegte Topographie

Der heute aus insgesamt vier Straßenabschnitten bestehende und unter dem Begriff „Graben“ subsumierte Bereich bildet den Nordrand der Altstadt bzw. des Ensembles. Der durchgängig gepflasterte und sich rhythmisch hebende sowie senkende Straßenraum zeichnet den Verlauf der ehemaligen Befestigungsanlage mit Stadtmauer, Wehrtürmen und anschließendem Stadtgraben nach. Das Fehlen der Stadtmauer erklärt sich dadurch, dass mit Errichtung der charakteristischen, kleinteiligen Häuserzeile der Mauerzug bis auf das Kellerniveau abgebrochen wurde. Dieser Vorgang vollzog sich in einem Zeitraum von rund zweihundert Jahren. Der Bürgerturm (Unterer Graben 25) sowie der in ein Wohnhaus umgewandelte „Turm zum kalten Eck“ (Jägerwirtsgasse 7, 15. Jh./ 19. Jh., Baudenkmal) sind heute in dieser Häuserzeile integriert.

Reihenhafte kleinteilige Parzellen- und Bebauungsstruktur/ Hausgärten im ehemaligen Grabenbereich

Der überwiegende Teil des historischen Gebäudebestandes stammt aus dem 18./ 19. Jahrhundert. Es handelt sich in der Regel um einfache ehemalige Handwerker- bzw. Tagelöhnerhäuser mit rückwärtigem Gartenanteil. Im mittleren Graben finden sich mit die ältesten Gebäude (Mittlerer Graben 5 und 7, 1554 d, Baudenkmal), während der Untere Graben erst im 19. Jh. und ganz im Osten auch erst im 20. Jh. überbaut wurde. Die Gebäude sind von schlichter Gestalt. Die schmucklo-

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

sen Fassaden werden durch regelmäßige Fensterachsen und seitliche Eingänge gegliedert. Einige wenige Gebäude zeigen noch Klappläden, Außentrepfen oder auch Heiligenfiguren und Verzierungen (Wandbilder, Stuckmedaillons). Dazwischen finden sich noch vereinzelt ältere Gebäude, denen eine Sondernutzung zukam. Eines ist das sogenannte Mundkochhaus (Mittlerer Graben 47, Baudenkmal), das etwa 1500/1704 auch als „Weihbischofshaus“ bezeichnet wurde.

Hausgärten Grabensüdseite/ Amtsgerichtsgarten

Die südliche Straßenseite war mit Ausnahme des Mittleren Grabens bis weit ins 20. Jh. hingegen nur punktuell bebaut und das Straßenbild damit von großen Hausgärten bestimmt. Heute sind historische Gärten die Ausnahme; lediglich der ehem. Garten des Amtsgerichtes hat sich als zusammenhängende Fläche erhalten.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Sukzessive Überformung des Grabenbereichs

Der Überformungsprozess des Grabenbereichs schreitet entgegen der seit den 1970er Jahren in allen städtischen Planungen wiederholt formulierten Zielsetzungen voran. Mit jeder einzelnen Gartenparzelle, die versiegelt oder überbaut wird, schwindet das Bewusstsein für die historischen Qualitäten dieses Bereichs. Mit jedem charakteristischen Gebäude, das ersetzt wird, verliert der Grabenbereich an Authentizität (beispielsweise Unterer Graben 29). Mit jeder unsachgemäßen Überformung und jedem Austausch historischer Baudetails wird der allgemein geschätzte Charme des Grabens geringer.

Entgegen der Zielsetzungen wächst die Grabenbebauung weiterhin sukzessive in den vormaligen Grabenbereich hinein. Zusätzlich entstehen insbesondere entlang der Kammergasse Garagen und Carports oder auch PKW-Stellplätze, mit denen die schmalen Gartenparzellen vermehrt überbaut bzw. versiegelt werden.

Abbrüche/ Untypische Ersatzbebauung/ Überbauung bzw. Versiegelung von Gartenparzellen

Einschneidend bis heute wirkt die Überbauung des Grabenbereichs mit einer Reihe an bis zu viergeschossigen Wohngebäuden der 1960er/ 1970er Jahre auf



Grabenbereich überformt mit Geschosswohnungsbauten der 1960er Jahre an der Kreuzung Mainburger Straße/ General-von-Nagel-Straße (Quelle: transform)



*Unterer Graben 29
nach Abbruch des
historischen Wohnhauses
und vor der Neubebauung
(Quelle: transform)*

Höhe der General-von-Nagel-Straße. Weitere Nachverdichtungen folgten. So wurden jüngst zwei nebeneinander liegende Parzellen zusammengefasst und bis zur Kammergasse fast durchgehend bebaut (Mittler Graben 3). Auch an anderer Stelle werden an der Grabenseite Gärten bzw. Freiflächen zu Carports oder PKW-Stellplätzen umfunktioniert und zur Straße hin durch beispielsweise mannshohe Bretterzäune „abgeschottet“. Ein Grund hierfür liegt sicherlich bei einer bislang hohen Verkehrsbelastung von Kammergasse und Mainburger Straße.

Vereinzelter Sanierungsbedarf und Leerstand/ Gestaltungsmängel

Bei historischen Gebäuden zeigt sich vereinzelt ein sehr hoher Sanierungsbedarf und damit verbundener Leerstand. (Beispielsweise Mittlerer Graben 1 und 9)

In der Summe zeigen sich flächig Verluste an historischen Baudetails im historischen Gebäudebestand und diverse Gestaltungsmängel, die auch an nicht historischen Gebäuden festzustellen sind. Ein Tatbestand, der umso mehr wirkt, da die Bebauung im Allgemeinen bereits sehr schlicht gestaltet ist.

Heterogene „Grabensüdseite“

Der Graben zur Stadtseite zeigt sich sehr heterogen. Ursprünglich von Gärten durchzogen kam es insbesondere ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts zu Nachverdichtungen mit freistehenden Einfamilienhäusern, vermehrt aber Geschosswohnungsbauten, die zusätzlich im Kontrast zur kleinteiligen „Grabenbebauung stehen“. (Beispielsweise: Jägerwirtsgasse 6 und 8, Mittlerer Graben 2)

An Authentizität hat auch die Ecke Weizengasse/ Unterer Graben verloren. Jüngst wurde hier nach Abbruch ein Wohnhaus mit Laden im Stil des Vorgängerbaus (Weizengasse 18) neu errichtet. Dem Neubau mangelt es allerdings an „Ausstrahlung“ und das liegt nicht nur an seiner fehlenden handwerklichen Durchgestaltung.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Potenzial und Handlungsbedarf

Die bereits in den bestehenden Planungen formulierten Zielsetzungen zur Stärkung des Grabenbereichs und seiner spezifischen Gestalt und Struktur sind zukünftig konsequent umzusetzen, damit der spezifische historische Charakter erhalten werden kann. Die historische Grabenbebauung mit rückwärtigen Gartenabteilen darf nicht aufgegeben werden. Bei baulichen Veränderungen muss um ihre Qualitäten gerungen sowie diese herausgearbeitet werden.

Leitbild 2030

Bei jeglichen baulichen Veränderungen konnten die gesetzten Zielsetzungen konsequent vermittelt und umgesetzt werden. Der Graben hat seinen Charakter als nördlicher Stadtrand mit seiner typischen kleinteiligen Grabenbebauung mit rückwärtigen Gartenanteilen bewahrt bzw. wurde wieder besser herausgearbeitet.

In Folge der Verkehrsberuhigung der Kammergasse wuchs die Wohnqualität am Graben deutlich. Somit gab es einen guten Grund, Gärten wieder also solche zu nutzen. Insgesamt schätzen HauseigentümerInnen und Bewohnende den „Graben“ und achten auf eine sachgemäße Umsetzung von baulichen Maßnahmen. Sie haben erkannt, dass es gerade bei diesen schlichten Gebäuden auf jedes (historische) Detail ankommt.



*Charakteristische kleinteilige
Reihenbebauung,
Mittlerer Graben 5-7
(Quelle: transform)*



Gartenanteil
mit ansprechender
historischer Einfriedung
an der Kammergasse,
Kammergasse 27
(Quelle: transform)

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Der „Graben“ bildet eine wichtige zu erhaltende Schnittstelle und Zäsur zwischen der Altstadt sowie den Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts. Seine charakteristische kleinteilige historische „Grabenstruktur“ und schlichte „Grabenbebauung“ soll gewürdigt, vermehrt gepflegt und insgesamt gestärkt werden.

Erhalt der kleinteiligen Parzellen- und Bebauungsstruktur des Grabens

Die aneinandergereihten, kleinteiligen Parzellen sind zu erhalten. Das bedeutet, sie dürfen weder zur größeren Einheiten zusammengefügt, noch in Kleinstparzelle weiter aufgeteilt werden.

Das Grundmotiv einer geschlossenen einseitigen Bebauung mit rückwärtig gelegenen Gartenanteilen ist zu erhalten bzw. wieder verstärkt zurückzugewinnen.

Sensibler und sachgemäßer Umgang mit der schlichten „Grabenbebauung“

Die schlichten, überwiegend zweigeschossigen, traufständigen historischen Gebäude prägen den gesamten Grabenbereich und tragen wesentlich zu seinem spezifischen Charakter bei. Sie sind zu pflegen und bei Bedarf sensibel sowie sachgemäß zu sanieren (beispielsweise: Jägerwirtsgasse 5, 7, 9; ggf. Oberer Graben 22, 30; Mittlerer Graben 1 und 7, beide Anwesen leerstehend; Unterer Graben 16). Aufgrund ihrer Schlichtheit ist besonders auf ihre typische Gestalt und einen Erhalt historischer Details zu achten (Gebäudetiefe und -höhe, Fassadenoberflächen, Fenster, Türen, Fensterläden, Trauf- und Firstlinien, Dachränder und Deckung, keine Dachöffnungen, Hausfiguren, Wandbilder etc.).

Bei Notwendigkeit sind vorhandene Gestaltungsmängel sowie unsachgemäße Veränderungen zurück zu führen. Dazu zählen beispielsweise der Rückbau von Fassadenverkleidungen, die Beruhigung von Dachflächen, Austausch von untypischen Fenstern und Türen. Weiterführende Ausführungen und verbindliche Richtlinien finden sich im Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung, das als Teil 3 im „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ zu finden ist.

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

Angemessene und qualitätvolle Gestaltung jüngerer bzw. ergänzender Bebauung

Nicht erhaltenswerte Gebäude (Status kann erst nach baulichen Untersuchungen festgestellt werden) könnten grundsätzlich erneuert werden, allerdings müssen sie sich in die typische Grabenbebauung einfügen; das heißt unter anderem: Bauflucht entlang der Gasse aufnehmen, Trauf- und Firstlinien angleichen, angemessene Gebäudetiefe einhalten, damit Gärten erhalten oder wieder hergestellt werden können. Eine qualitätvolle handwerkliche Gestaltung von Fassaden und Baudetails sind unabdingbar.

Augenmerk auf bauliche Anlagen der vormaligen Stadtbefestigung

Wenige bauliche Anlagen erinnern noch an die historische Stadtbefestigung. Von den Wehrtürmen bekannt sind der Kalteneckturm (Jägerwirtsgasse 7, 15. Jh., Baudenkmal), der im 19. Jh. in ein Wohnhaus integriert wurde, der Bürgerturm (Unterer Graben 25, 14. – 17. Jh., Baudenkmal) und eine Giebelwand eines Stadtmauerturms (Oberer Graben 4, Baudenkmal). Auftrag ist, diese baulichen Anlagen für zukünftige Generationen zu sichern.

Ggf. wäre die bisherige museale und durch einen Verein gesicherte Nutzung des Bürgerturms zu verstetigen.

Insgesamt soll bei baulichen Veränderungen auf mögliche weitere Relikte der vormaligen Stadtbefestigung geachtet werden (Archäologische Untersuchungen).

Sicherung und Pflege von Gärten/ bei Gelegenheit ihre Rückgewinnung

Die typischen Gartenanteile sind zu pflegen bzw. bei geplanten baulichen Veränderungen möglichst wieder herzustellen. Dafür sollen störende Gebäudeteile (insbesondere Garagen, Gewerbebauten) zurückgebaut und Gärten wieder qualitätvoll angelegt werden. Garagen, Carports, Versiegelung von Flächen sind insgesamt zurück zu drängen. Grundstücksgrenzen an der Grabenseite sind mit ansprechend und qualitätvoll gestalteten Einfriedungen auszuführen.

Die genannten Ziele sollen gegenüber Bauwilligen vertreten und diesen vermittelt werden.

Eine Durchgrünung des Grabens sicherzustellen bzw. wiederherzustellen ist erklärtes planerisches Ziel der Stadt Freising. Die Gartenanteile sollen als private Flächen erhalten bleiben. Es sei in jedem Fall darauf hingewiesen, dass die Gra-



Gartenabteile,
Unterer Graben 43-55
(Quelle: transform)



Unterer Graben,
Gartenseite mit Blick
auf den „Bürgerturm“;
Unterer Graben 25
(Quelle: transform)

benbebauung mit Gartenanteilen als Teil des Altstadtensembles per se zu schützen ist.

Rückbau Parkplatz Wippenhauser Straße

Im Zuge der Planungen für eine Umgestaltung der Wippenhauser Straße soll geprüft werden, ob der Parkplatz an der Wippenhauser Straße verlegt und somit dieser ehem. Grabenbereich als Grünfläche zurück gewonnen werden kann.

Sensible Entwicklung „Grabensüdseite“/ Städtebauliche Feinuntersuchung

Die Grabensüdseite soll zukünftig bei geplanten Veränderungen im städtebaulichen Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Ziel soll sein, Parzellenstrukturen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses zu stärken sowie Gärten und Freiflächen von ehemals zusammenhängenden Gartenflächen zu erhalten sowie ggf. wieder zurück zu gewinnen. Es wäre empfehlenswert, diese Zielsetzung, für ausgewählte Bereiche in einer städtebaulich-gestalterischen Feinuntersuchung weiter zu entwickeln.

Maßnahmenempfehlung:

E08 Graben

Überprüfung Machbarkeitsstudie Mittlerer Graben 3 als *KDK Modul 3*

Optimierung bzw. Fortschreibung Flächennutzungsplan

Überprüfung Verstetigung/ Auffrischung Museum im Bürgerturm

Überprüfung Rückbau Parkplatz Wippenhauser Straße (Vgl. S07)

Feinuntersuchung „Entwicklung Grabensüdseite“

E01

E02

E03

E04

E05

E06

E07

E08

3

Quartierskonzepte

S01 - S07	Quartiere Stadtränder und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts	87
	S01 Villenviertel Haydstraße, Ganzenmüllerstraße und Wippenhauser Straße	89
	S02 Fürstbischöflicher Kammerhof und Hofgarten Prinz-Ludwig-Straße, östliche Kammergasse und Kammerhof	95
	S03 (Nord)östlicher Stadtrand Mainburger Straße, Isarstraße, nördl. General-von-Nagel-Straße und Sonnenstraße	101
	S04 Bahnhofsvorstadt Südl. Bahnhofstraße, Gartenstraße, Fabrikstraße, Martin-Luhter-Straße und Saarstraße	107
	<i>Gewerblich bzw. vorstädtisch geprägte Stadtrandlagen</i>	111
	S05 „Wörth“/ Sondermüllerweg Am Wörth, Sondermüllerweg	113
	S06 Isarvorstadt Erdinger Straße, Parkstraße	119
	S07 Westlicher Stadteingang und Stadtrand Vöttinger Straße, Weihenstephaner Straße, Veitsmüllerweg, Johannisstraße	125

S01

S02

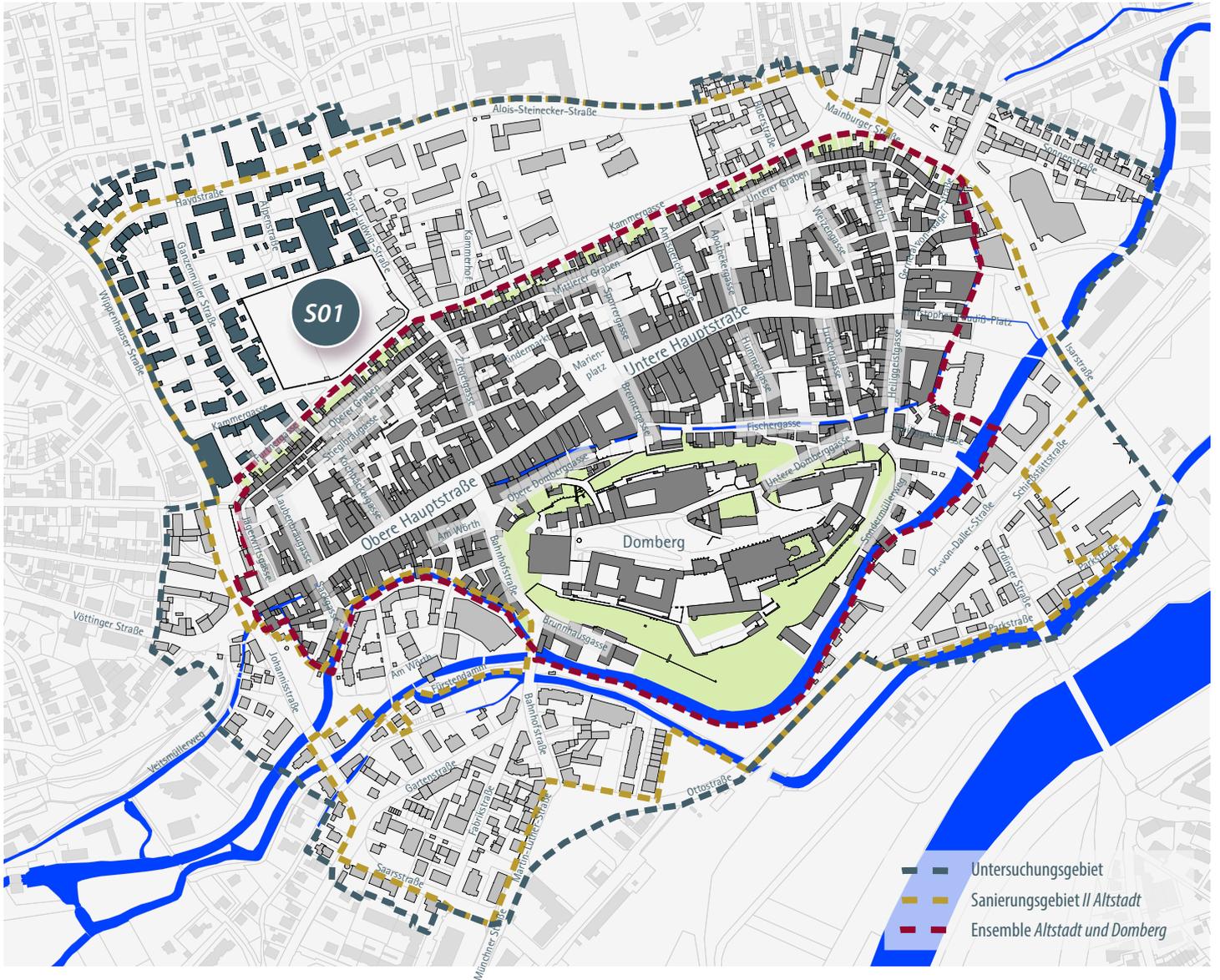
S03

S04

S05

S06

S07



S01

Villenviertel Haydstraße, Ganzenmüllerstraße, Wippenhauser Straße



Villenartiges Mietshaus
der Reformzeit,
Wippenhauser Straße
16 und 18
(Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Wertepan“)

Neben einzelnen Villen am Stadtrand entsteht auf den ausgedehnten Ziegeläckern auf leicht ansteigendem Areal nördlich des Ziegeltors im 19. und frühen 20. Jahrhundert das sogenannte Villenviertel. Umgeben von weitläufigen Gärten und Vorgartenzonen finden sich qualitätvolle Beispiele von villenartigen Mietshäusern der Reformzeit (als eine Mischung aus reduziertem Historismus und spätem Jugendstil). Die Urbarmachung und Besiedlung dieses Viertels ist auf das Engste mit Baumeister Alois Steinecker verbunden, dessen Familie seit Generationen die örtliche Ziegelei führte. Zu deren Besitz zählte auch eine Reihe an Grundstücken, die von Alois Steinecker selbst überplant wurden.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Das Quartier ist aufgrund von einzelnen Nachverdichtungen, die in Gestalt und Struktur vorgegebene topographische Gegebenheiten bzw. das historische Umfeld negieren, in sich nicht ganz homogen. (beispielsweise Wippenhauser Straße 12 und 20, Kammergasse 38, Ganzenmüllerstraße 12) Dieses Bild wird unterstützt durch eine „gesichtslose“ Besiedelung der Alpenstraße ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Bei der historischen Bausubstanz liegt vereinzelt mittlerer bis hoher Instandsetzungs- bzw. Sanierungsbedarf vor (beispielsweise: Ganzenmüllerstraße 7, Ganzenmüllerstraße 23, Haydstraße 19) sowie sporadisch erhebliche Gestaltungsmängel bzw. Verluste von prägenden Baudetails (beispielsweise Ganzenmüllerstraße 1, 19; Kammergasse 32: purifizierte Fassaden, aufgebrauchte Fassadendämmung

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

oder Faserzementverkleidung, Kunststofffenster, Plattenbrüstungen für Balkone). Bei charakteristischen Gärten bzw. Vorgärten zeigen sich Pflegedefizite sowie Abbrüche bauzeitlicher Einfriedungen in Folge von Flächenversiegelungen beispielsweise für neue PKW-Stellplätze.

Potenzial und Handlungsbedarf

Die Kammergasse als wichtige Schnittstelle zwischen Stadt und Flur sowie die Prinz-Ludwig-Straße als historische Ausfallstraße sind in ihrer bauhistorischen Vielschichtigkeit zu würdigen.

Die bestehenden gestalterischen Mängel können weitgehend im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt oder zumindest gemindert werden.

Die Flächen stehen insgesamt unter starken Nachverdichtungsdruck. Veränderungen sind auf einzelnen Grundstücken möglich, aber behutsam zu gestalten.

Leitbild 2030

Die Bewohnenden schätzen die baulichen Qualitäten des Stadterweiterungsquartiers des späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts.

Die bestehenden Villen, repräsentativen Mietshäuser der Reformzeit sowie Doppelhäuser zeugen weiterhin oder nach sachgerechter Sanierung von ihrer Entstehungszeit. Sie sind eingebunden in prachtvolle und weitläufige Gärten sowie liebevoll angelegte Vorgärten, die mit stilgerechten Einfriedungen versehen sind.

Neue Wohngebäude sind auf ausgewählten Grundstücken errichtet. Sie orientieren sich an den bestehenden Baulinien und fügen sich in ihrer Formensprache harmonisch in das historische Umfeld ein.



*Wohnhaus, Haydstraße 19,
unangemessene
Fassadengestaltung
(Quelle: transform)*



Villa Bertha, errichtet 1903
von Alois Steinecker,
Haydstraße 2
(Quelle: transform)

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Das „Villenviertel“ mit seiner hohen historischen Dichte ist als ein zeittypisches Beispiel für ein Stadterweiterungsquartier des späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts zu würdigen und zu pflegen. Schwächen in der historischen Struktur und Gestalt ist entgegenzuwirken.

Qualitätvolle Weiterentwicklung im Quartier

Bisherige Fehlentwicklungen dürfen nicht zum Anlass genommen werden, zuzulassen, das Quartier und seine Besonderheiten weiter zu schwächen. Im Gegenteil, die Charakteristika des Quartiers sollen bewahrt sowie bei geplanten Instandsetzungs- und Bauvorhaben wieder stärker „herausgeschält“ werden. Dabei ist auf eine qualitätvolle bauliche Ausführung zu achten.

Qualitätvolle und sensible Sanierung historischer Bausubstanz

Eine qualitätvolle Ausführung ist insbesondere auch für Maßnahmen an überformten bzw. sanierungsbedürftigen historischen Gebäuden (Überformungen, insbesondere: Ganzenmüllerstraße 1; Haydstraße 18, Kammergasse 32, 36; Sanierungsbedarf: Ganzenmüllerstraße 2, 7; Haydstraße 19) wichtig, zu denen auch die Doppelhäuser in der Ganzenmüllerstraße zählen. Das Gestaltungshandbuch gibt auch für diesen Teil des Sanierungsgebiets wertvolle Empfehlungen.

Erhalt und Pflege Parzellen, Gärten sowie Vorgartenzonen/ Rahmenplanung

Das Grundmotiv von großzügigen Parzellen mit freistehenden Gebäuden, die von (weitläufigen) Gärten umgeben sowie von Vorgärten geprägt sind, soll erhalten und gepflegt werden.

Zur Sicherung dieser Strukturen sowie Steuerung einer positiven baulichen Weiterentwicklung des Quartiers wäre eine städtebauliche Rahmenplanung empfehlenswert. Diese sollte auch Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung potenzieller Grundstücke eruieren (Wippenhauser Straße 8, 12, Flurnummer 1553/15, Ganzenmüllerstraße Flurnummer 1553/49, Haydstraße Flurnummer 1550/53 und Haydstraße 4).

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

Im Quartier sind zwei Gebäude bekannt, die durch den Baumeister und Ehrenbürger Alois Steinecker errichtet wurden: die „Villa Bertha“, Haydstraße 2, errichtet 1903, sowie die „Villa Eiche“, Haydstraße 08, errichtet 1903.

Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und Ziegeleibesitzer einschließlich seines baulichen Wirkens in Freising angeregt.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

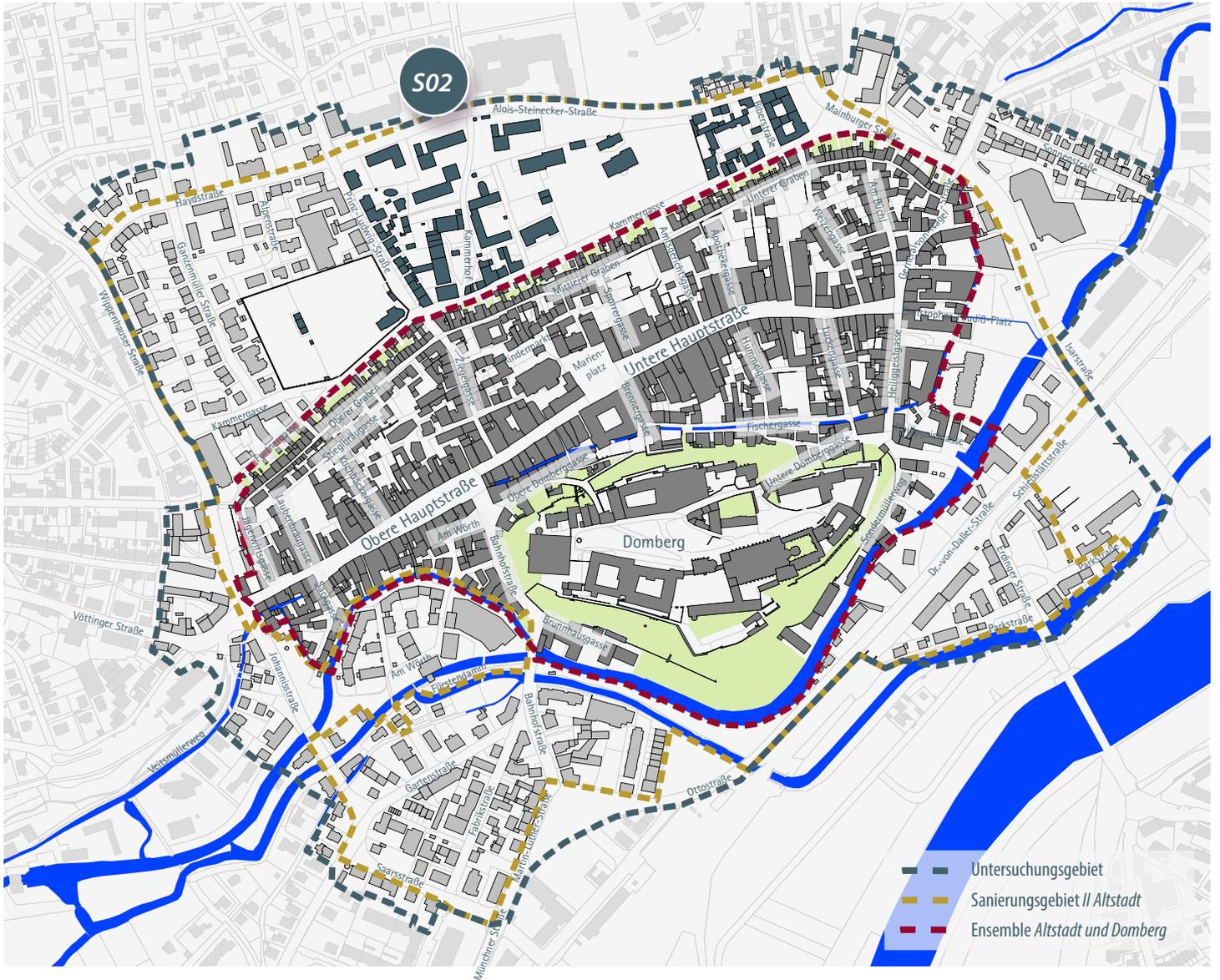
S07

Maßnahmenempfehlung:

S01 Villenviertel

Überprüfung Rahmenplanung

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker



S02

Füstabischöflicher Kammerhof, Hofgarten

Prinz-Ludwig-Straße, östliche Kammergasse und Kammerhof



Wohnhaus ehem.
Kammerhof,
Kammerhof 5
(Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Wertepan“)

Die Kammergasse, die parallel zum Stadtgraben verläuft, bildete seit jeher eine wichtige Schnittstelle zwischen Stadt und Flur. Hier befinden sich der ehemalige fürstabischöfliche Kammerhof (wohl seit dem Mittelalter), der Friedhof (14. Jahrhundert) und der fürstabischöfliche Hofgarten (18. Jahrhundert), der nach seiner Zerschlagung (1803) noch in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit dem städtischen Krankenhaus (heute VHS), dem Waisenhaus sowie dem Kloster St. Klara bebaut wird.

An der Prinz-Ludwig-Straße entstehen nach kleinteiliger Parzellierung charakteristische zweigeschossige Doppelhäuser mit Satteldach und großer Einzelgaube. Der nördliche Bereich wird erst ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit repräsentativen Doppelhäusern bebaut. Als Abschluss wird das Wohnhaus des ehemaligen Ziegelhofareals (1882) von Alois Steinecker (* 1857; † 1943, Bauunternehmer und Ehrenbürger von Freising) errichtet.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Die überlieferte Schnittstellenfunktion des Quartiers wird durch strukturelle und bauliche Veränderungen nach und nach immer stärker überlagert. Insbesondere eine weitere Zergliederung und sukzessive Nachverdichtung vormals unbebauter, zusammenhängender Flächen tragen zu diesem Eindruck bei. Als jüngste Beispiele sind die Teilüberbauung des ehemaligen Klostersgartens mit mehrgeschossigen Wohngebäuden an der Alois-Steinecker-Straße zu nennen sowie eine weitere Bebauung des ehemaligen fürstabischöflichen Hofgartens mit dem

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Gebäude Kammergasse 18. Zudem werden weitere Teilflächen des vormaligen Hofgartens heute als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Auch die charakteristische Wohnbebauung entlang der Prinz-Ludwig-Straße verliert an Qualitäten. So untergraben jüngere Ersatzbauten, Überformungen und Nachverdichtungen die charakteristische Reihenbebauung. Vorgärten werden als Gewerbefläche oder PKW-Stellplatz umgenutzt und die charakteristischen Einfriedungen zurückgebaut.

Hinzukommen verstärkter Sanierungsbedarf bei historischer Bausubstanz in der Kammergasse und Leerstand von historischen Nebengebäuden auf dem ehem. Kammerhofareal. Dieser Sanierungsstau kann sicherlich auch auf die hohe verkehrliche Belastung in der Kammergasse zurückgeführt werden.

Potenzial und Handlungsbedarf

Die Kammergasse als wichtige Schnittstelle zwischen Stadt und Flur sowie die Prinz-Ludwig-Straße als historische Ausfallstraße sind in ihrer bauhistorischen Vielschichtigkeit zu würdigen. Die größte Herausforderung wird sein, das Quartier in struktureller, substanzialer und gestalterischer Hinsicht zu verbessern. Eine Voraussetzung hierfür wäre beispielsweise eine verkehrliche Entlastung.

Leitbild 2030

Der historische Stadtrand lebt von seiner bauhistorischen Vielschichtigkeit.

Die Freiflächen vom Kloster St. Klara, ehem. Waisenhaus und ehemaliges Krankenhaus sind als Gärten angelegt und erinnern mit den Relikten der alten Gartenmauer an den ehemaligen fürstbischöflichen Hofgarten.

Der Kammerhof ist weiterhin als ehemals fürstbischöfliches landwirtschaftliches Anwesen erkennbar, seine ehemaligen Nebengebäude wurden einer denkmalgerechten Nutzung zugeführt und der Hof gesamtheitlich gestaltet.

Die Prinz-Ludwig-Straße bildet das Entree für die Altstadt. Der geschlossenen Doppelhausreihe sind liebevoll gestaltete Vorgärten mit ansprechenden Einfriedungen vorgelagert.

Die Verkehrsberuhigung der Kammergasse war Ausgangspunkt für die liebevolle und denkmal- bzw. stadtbildgerechte Sanierung der Kammergasse.



Prinz-Ludwig-Straße mit Reihenbebauung mit Vorgartenzone (Quelle: transform)



*Ehem. fürstbischöflicher Hofgarten bzw. in Folge Garten des ehem. Krankenhauses, heute Parkplatz
(Quelle: transform)*

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Oberstes Ziel muss sein, einer weiteren Zergliederung des nördlichen Stadtrandbereiches entgegenzuwirken sowie die in seiner Schnittstellenfunktion begründeten strukturellen, substanziellen und gestalterischen historischen Besonderheiten zu erhalten aber auch wieder stärker herauszuarbeiten.

Erhalt/ Pflege/ Instandsetzung historischer Bausubstanz und ihres Umfelds

Grundsätzlich ist die historische Bausubstanz zu erhalten und bei Bedarf sensibel bzw. denkmalgerecht instand zu setzen. Unsachgemäße Überformungen sollen möglichst zurückgenommen werden. Das Umfeld historischer Bausubstanz ist angemessen und qualitativ zu gestalten.

Ein Fokus liegt beispielsweise auf der sensiblen Sanierung der charakteristischen Reihenbebauung entlang der Prinz-Ludwig-Straße und einer Wiederherstellung der durchgehenden Vorgartenzone sowie deren Einfriedungen.

Erhalt und Pflege Friedhof St. Georg/ Sanierung Friedhofsmauer

Die Umfassungsmauer des Friedhofs St. Georg (Prinz-Ludwig-Straße 1) soll saniert werden.

Denkmalgerechte Entwicklung Kammerhofareal

Das ehemalige Kammerhofareal mit historischem Wohnhaus, Nebengebäuden und Freiflächen (Kammerhof 5, 6, 7, 8) soll unter Bewahrung der zu erhaltenden und geschützten Gebäudeteile sensibel weiterentwickelt werden.

Leerstehende Nebengebäude bzw. untergenutzte Gebäudeteile sollen vorrangig saniert und wieder einer angemessenen Nutzung zugeführt werden. Die Hofflächen sollen unter Wahrung des „ländlichen“ Charakters aufgewertet werden.

Es wäre zu klären, ob für eine Entwicklung der Kammerhofbebauung Modul 3 im Kommunalen Denkmalkonzept in Form einer Machbarkeitsstudie angewendet werden kann.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Aufwertung verbliebene Teilflächen ehem. fürstbischöflicher Hofgarten

Die Machbarkeitsstudie „Fürstbischöflicher Hofgarten Freising“ aus dem Jahr 2009 formuliert bereits einige wertvolle Ansätze für eine sukzessive Umgestaltung der Restflächen des ehemaligen fürstbischöflichen Hofgartens als sog. Stadtgarten. Diese Maßnahme wird grundsätzlich befürwortet.

Es soll allerdings überprüft werden, ob die öffentlichen Parkplatzflächen und auch private Parkieranlagen in Summe in fußläufiger Entfernung verlagert werden können. Diesbezüglich müssten Querbezüge zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2 „Klinikum Freising“ hergestellt werden.

Zudem soll der Umgriff weiterer Freiraumplanungen neben dem ehem. Krankenhausareal (heute VHS, Kammergasse 12) auch die anderen verbliebenen Teilflächen des ehem. Hofgartens einschließen - mit dem Ziel, die Bereiche insgesamt wieder stärker zusammen zu binden und damit zu beruhigen.

Die Reste der ehem. Hofgartenmauer sind in jedem Fall instand zu setzen.

Verkehrsberuhigung Kammergasse

Einen wesentlichen Beitrag zu einer positiven Entwicklung des Quartiers kann die Verkehrsberuhigung der Kammergasse leisten. Deshalb wird das Konzept für die fahrradfreundliche Umgestaltung der Kammergasse und dessen Umsetzung grundsätzlich begrüßt.

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

Der Baumeister Alois Steincker (* 1857; † 1943, Bauunternehmer und Ehrenbürger von Freising) hat in diesem Teil der Stadt eine Reihe an Gebäuden errichtet:

- Ehem. Waisenanstalt bzw. Kinderheim St. Klara, errichtet 1881-1883 mit Grotte, Kammergasse 16 und 16a
- Wohnhaus des ehemaligen Ziegelhofareals, 1882, Prinz-Ludwig-Straße 24
- Mietswohnhäuser, um 1897, Prinz-Ludwig-Straße 20 und 22 (vermutlich von Steinecker)
- Wohnhaus mit Atelierbau, wohl 1887 nach Plänen des Baumeister geschaffen, Kammergasse 26

Auf dem Friedhof St. Georg (Prinz-Ludwig-Straße 1) befindet sich auch die spät-historistische Grab- und Gedenkstätte der Firma Steinecker von 1899.

Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und Ziegeleibesitzer einschließlich seines umfassenden baulichen Wirkens in Freising angeregt.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

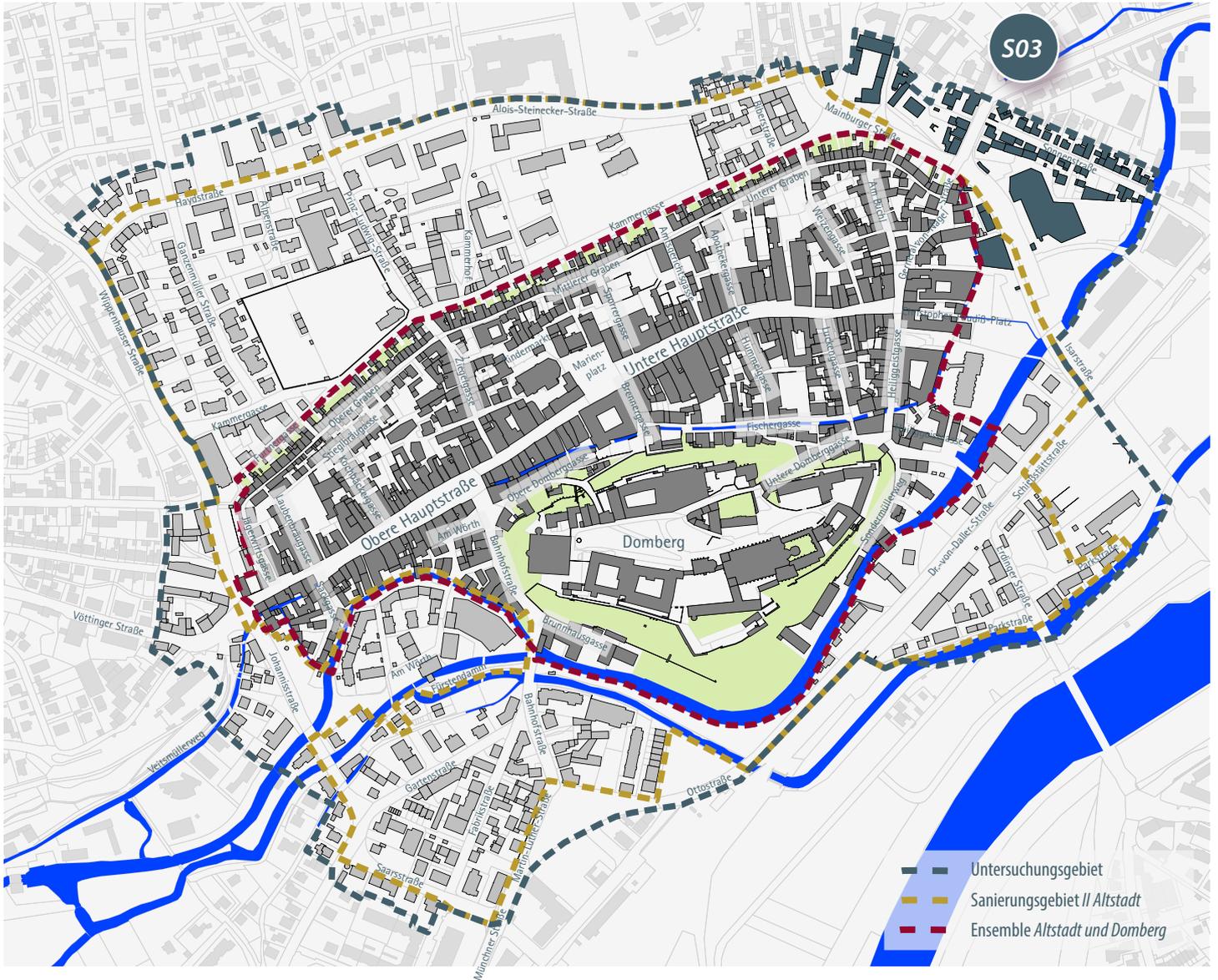
Maßnahmenempfehlung:

S02 Fürstbischöflicher Hofgarten und Kammerhof

Sanierung Friedhofsmauer (Prinz-Ludwig-Straße 1)

Überprüfung Machbarkeitsstudie Kammerhofareal einschließlich
Verknüpfung mit Bebauungsplanverfahren Nr. 2 „Klinikum Freising“
im *KDK Modul 3*

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker



S03

(Nord)östlicher Stadtrand

Mainburger Straße, Isarstraße, nördl. General-von-Nagel-Straße, Sonnenstraße



Ehem. Gößweinkeller,
Mainburger Straße 2
(Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Wertepan“)

Der nordöstliche Stadtrand ist gekennzeichnet durch den ehemaligen Stadtgraben, der, begleitet von der Mainburger Straße, einen weiten Bogen bis zur Einmündung der General-von Nagel-Straße/ Landshuter Straße spannt. Entlang dieser Ausfallstraßen entwickelt sich im 19. Jahrhundert auf ehemaligen bis zur Moosach reichenden Wiesen- und Ackerflächen die Bebauung weiter. Neben zeit-typischen Wohnhäusern wird der Gößweinkeller (1817/18) in einer großzügigen Gartenanlage als sommerlicher Bierausschank errichtet.

Als geradlinige Stichstraße wird die Sonnenstraße neu angelegt. Es entsteht eine Reihenbebauung mit zweigeschossigen traufständigen Häusern, die entlang der nördlichen Zeile typische Vor- bzw. Hausgärten zeigen.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Als einschneidend für den (nord)östlichen historischen Stadtrand erwiesen sich der verkehrliche Ausbau der Mainburger Straße sowie die Errichtung der „Isarhochstraße“. Beide Maßnahmen gingen, neben baulichen Abbrüchen an der Kreuzung Kammergasse, zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen sowie von ehemals sich bis zur Moosach erstreckenden Gärten und Grünflächen.

Der (nord)östliche Stadtrandbereich hat sich seitdem sehr heterogen weiterentwickelt. Dominierend im baulichen Gefüge sind Gewerbebauten wie die hofartige Anlage Mainburger Straße 4 und insbesondere die an die Hochbrücke angebauten Einzelhandelsmärkte Isarstraße 1 und Angerbadergasse 3. Dieses letztgenannte bauliche Konglomerat im Nahbereich der Altstadtbebauung wirkt nahezu erdrückend auf das historische Umfeld.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

In der Sonnenstraße zeigen einige historische Gebäude erhöhten Sanierungsbedarf (beispielsweise: Sonnenstraße 5, 7, 12, 21) und vereinzelt Leerstand (Sonnenstraße 12). Negativ wirken darüber hinaus einzelne Lücken in der historischen Reihenbebauung, die, wenn überhaupt, mit jüngeren größeren Ersatzbauten in erster und zweiter Reihe wieder aufgefüllt wurden (beispielsweise: Sonnengasse 10). Der Einzelhandelsmarkt Sonnenstraße 10 fügt sich aufgrund seiner Lage und Größe bis heute nicht in das bauliche Gefüge ein.

Potenzial und Handlungsbedarf

Die „Lesbarkeit“ der historischen Zusammenhänge und besonderen Charakteristika des Stadtrandes (Grabenbereich, historischer östlicher Stadteingang, Gärten an der Moosach) ist durch seinen verkehrlichen Ausbau sowie seine bauliche Weiterentwicklung in Folge stark beeinträchtigt. Diese Fehlentwicklungen zeigen bis heute ihre Auswirkungen und sollen zukünftig gemindert werden.

Leitbild 2030

Ausgangspunkt für eine positive Entwicklung an diesem Stadtrand waren eine Neuordnung der fließenden Verkehre sowie eine Umgestaltung der Mainburger Straße und Isarstraße. Mit einer Optimierung der Verkehrsflächen sind grüne Pufferflächen zum Altstadtrand geschaffen worden, die sich positiv auf das historische Wohnumfeld auswirken.

In der Sonnenstraße wurde der Einzelhandelsmarkt verlagert und das Grundstück qualitativ mit einem kleinen Wohnhaus an der Straße bebaut. In Folge entschieden sich nach und nach alle Eigentümerinnen ihre schlichten Häuser liebevoll zu sanieren und auch wieder zu nutzen.



Verkehrsknotenpunkt
Mainburger Straße, Isarstraße
und General-von-Nagel-Straße
(Quelle: transform)



Sonnenstraße,
historische
Reihenbebauung mit
Vorgartenzone
(Quelle: transform)

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Der (nord)östliche historische Stadtrand mit seinen Besonderheiten (bogenförmig verlaufender ehem. Grabenbereich sowie Freiflächen Angerbaderareal und Moosach, Gößweinkeller mit Gartenanlage, historischer Stadteingang) ist zu würdigen und insbesondere zu stärken, indem städtebauliche Zusammenhänge wieder stärker herausgearbeitet werden. Dieser Ansatz gilt auch für die Sonnenstraße mit ihrer charakteristischen historischen Bebauung mit typischen Vor- bzw. Hausgärten.

Erhalt und Pflege historischer Baubestand/ keine weitere Nachverdichtung

Es soll grundsätzlich von einer weiteren baulichen Nachverdichtung des Grabens sowie in der Sonnenstraße bzw. Landshuter Straße und nördlichen General-von-Nagel-Straße abgesehen werden.

Baudenkmäler (Mainburger Straße 2, General-von-Nagel-Straße 28, Sonnengasse 2), stadtbildprägender und strukturprägender Baubestand (Unterer Graben 39 – 53, ungerade Nummern, General-von-Nagel-Straße 13, Sonnenstraße 4, 5, 7, 9, 10, 12, 19, 21, 22, 23, 25) ist zu erhalten und bei Bedarf instand zu setzen (beispielsweise Sonnengasse 5, 7, 12, 21). Unsachgemäße Überformungen sollen möglichst zurückgenommen, Qualitäten hingegen herausgearbeitet werden.

Pflege Ensemble Gößweinkeller

Das historische Ensemble Gößweinkeller mit vormaliger Gaststätte, Kelleranlage und Garten ist auch zukünftig in seiner Gesamtheit zu erhalten und zu pflegen.

Sensible Neuordnung Angerbaderareal/ Bebauungsplan Nr. 152

Die geplante Neuordnung des sog. Angerbaderareals beidseitig der „Isarhochstraße“ bietet die Chance, nochmals grundsätzlich über Zielsetzungen für diesen Bereich zu diskutieren. Es wäre wesentlich, den Umgang mit großflächigen Gewerbebauten (Angerbadergasse 3, Isarstraße 1) zu klären. Aus städtebaulichdenkmalpflegerischer Sicht sollte eigentlich ihr Rückbau erfolgen. Die freiwerdenden Flächen könnten dann, ebenso wie die bisherigen Parkplatzzflächen an

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

der Moosach, als städtische Gärten angelegt werden. Dies wäre wohl die einzige Möglichkeit die massive Störung durch die „Isarhochstraße“ zu mindern und den nordöstlichen Altstadtrand wieder zur Geltung zu bringen.

Stärkung Sonnengasse/ Verlagerung und Neuordnung Gewerbefläche

Neben der historischen Bebauung (s.o.) sind die überkommenen Hausgärten sowie Vorgärten in der Sonnengasse zu erhalten, zu pflegen und möglichst wieder herzustellen.

Bei Gelegenheit soll der Gewerbebetrieb Sonnengasse 18 verlagert und das Grundstück sensibel neugeordnet werden. An der Straße könnte wieder eine Bebauung entstehen, die sich in das historische Straßenbild in Kubatur, Ausrichtung und Gestalt angemessen einfügt.

Minderung verkehrliche Auswirkungen/ Freistellung historischer Stadtrand

Es soll geprüft werden, in welcher Form die negativen verkehrlichen Auswirkungen an der Mainburger Straße und Isarstraße gemindert werden können. Eine optimierende Umgestaltung des Straßenraums mit einer geringeren Barriere-Wirkung sowie ein angemessener Frei- bzw. Pufferraum zu den Altstadträndern wäre anzustreben.

Die Bedeutung der General-von-Nagel-Straße als historischer Stadteingang sollte stadträumlich wieder stärker herausgearbeitet werden.

S01

S02

S03

S04

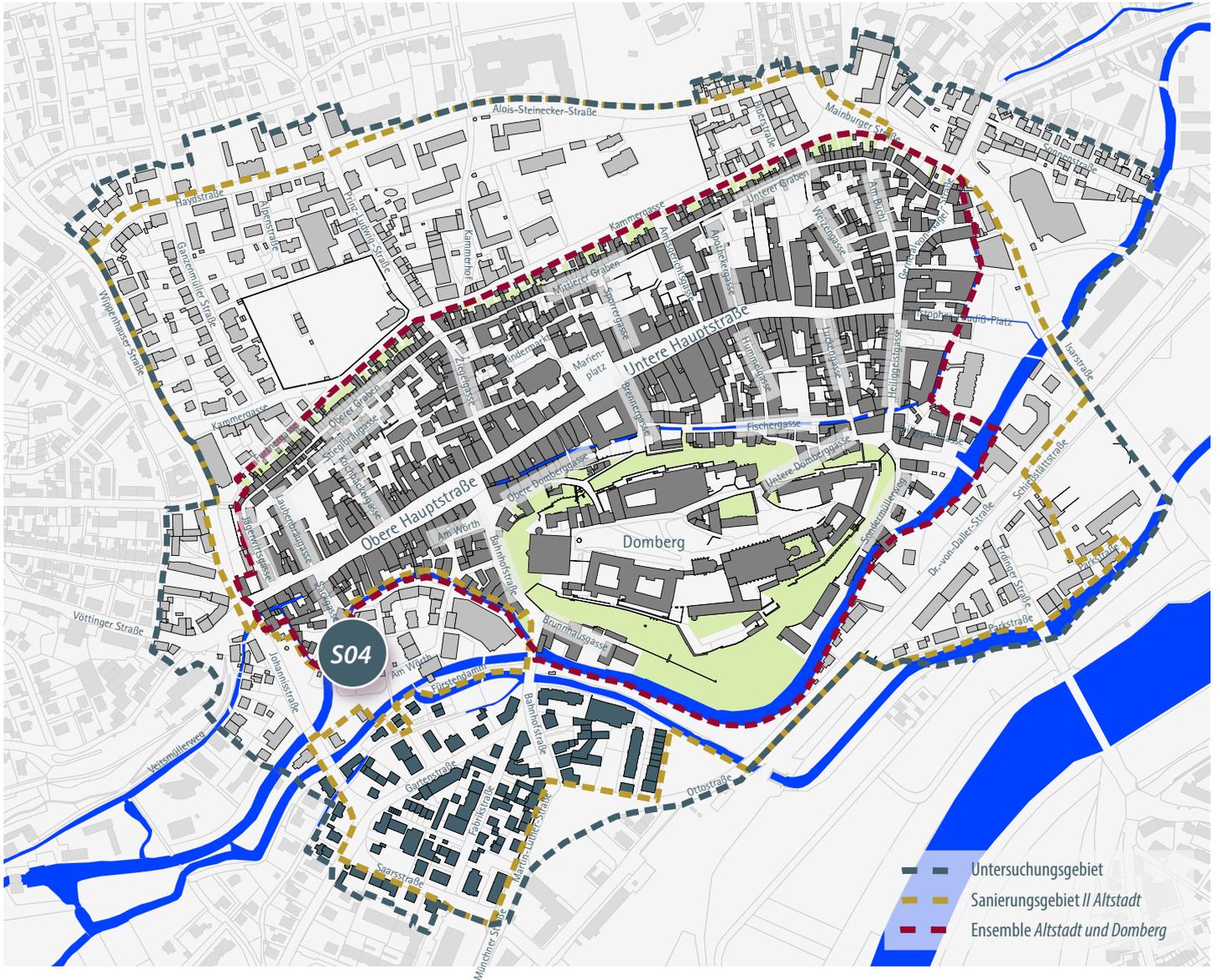
S05

S06

S07

Maßnahmenempfehlung:

S03 -



S04

Bahnhofsvorstadt

Südl. Bahnhofstraße, Gartenstraße, Fabrikstraße, Martin-Luther-Straße, Saarstraße



Auftakt in die Altstadt,
südliche Bahnhofstraße
(Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend Teil 1 sowie „Wertepan“)

Einen entscheidenden Impuls für die Stadterweiterung nach Süden hin brachte die Anbindung Freising's an das Schienennetz (1858) und im Zuge dessen die Urbarmachung des mit den Moosacharmen durchzogenen Schwemmgebiets zwischen Altstadt und Isar. Die Bahnhofstraße wird in direkter Linie zum Bahnhof verlängert. Es entstehen die Gartenstraße, Fabrikstraße und zu guter Letzt die Saarstraße als Verbindung zur Vöttinger Straße. Es wird eine gründerzeitliche überwiegend zweigeschossige Bebauung mit zeittypischen Details errichtet, auch Alois Steinecker ist wieder mit einem Villenbau vertreten. Durchzogen wird das Gebiet zudem durch Nebengebäude, Werkstätten und kleine Fabrikanlagen. Ein Großteil der Gebäude wird im zweiten Weltkrieg zerstört. Die nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg wieder errichtete evangelisch-lutherische Pfarrkirche Himmelfahrt (Saarstraße 2, 1955, Baudenkmal) ist das „Wahrzeichen“ des Bereichs und kennzeichnet gleichzeitig den Eingang in das Quartier, während die Bahnhofstraße weiterhin den Auftakt in die Altstadt bildet.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

In Folge der Zerstörungen des zweiten Weltkrieges wird die Fabrikstraße und Gartenstraße heute überwiegend durch mehrgeschossige Wohnungsbauten der 1960er, 1970er und 1980er Jahre (Gartenstraße 1, 3, 3 a/b, 4, 5, 6, 7, 8; Fabrikstraße 4, 6, 8, 14) geprägt. Im Quartier wurden sogar noch in jüngster Zeit Bereiche direkt an der Herrenmoosach parzelliert und mit Wohnhäusern (Bahnhofstraße 5, 5 a/b, Schleiferbach 1, 1a-d, 3) bebaut. Ob zu diesem Zeitpunkt auch der Schleiferbach

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

überdeckelt wurde, ist nicht bekannt. In jeden Fall schwinden mit jeder neuen Bebauung wertvolle Weichzonen der innerstädtischen Moosacharme. Deshalb ist auch der östlich von der Bahnhofstraße gelegene, großflächige sowie wenig inspirierend gestaltete Gewerbebau mit Parkplatz trotz seiner Nahversorgungsfunktion als störend im historischen Quartier zu bewerten.

Vereinzelte setzen sich im kleineren Maßstab derartige strukturelle und gestalterische Mängel in der historischen Bebauung und in deren direkten Umfeld fort. Seitdem die charakteristischen Vorgärten bzw. Gärten versiegelt sind, hat die Bahnhofstraße an ihrem vorstädtischen Charakter etwas eingebüßt, . Saarstraße, Johannisstraße sowie Ottostraße hingegen „leiden“ an der verkehrlichen Belastung - mit negativen Auswirkungen auf die angrenzende historische Bebauung.

Potenzial und Handlungsbedarf

Der Bereich um die Fabrikstraße, Gartenstraße und Saarstraße präsentiert sich heute als ein sehr heterogen entwickeltes Stadterweiterungsgebiet. In der Zusammenschau wäre eine Beruhigung des Gesamtbildes erstrebenswert.

Die Bahnhofstraße im Gegenzug hat das Potenzial als historischer Stadteingang wieder stärker herausgearbeitet und als fußläufiger Auftakt in die Altstadt weiterentwickelt zu werden.

Die Qualitäten der Moosacharme und ihrer Randbereiche sollten zukünftig stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt und manch eine Fehlentwicklung rückgängig gemacht werden.

Leitbild 2030

Die Bahnhofstraße bildet einen attraktiven, fußläufigen Auftakt in die Altstadt. Ihre Umgestaltung war Anlass für weitere qualitätvolle und sensible Instandsetzungen historischer Gebäude, die gemeinsam mit ihrem grünen Umfeld, den vorstädtischen Charakter des Straßenzugs betonen.

Entlang der Moosacharme wurden Weichzonen wieder zurück gewonnen. Ein wesentlicher Beitrag dazu war die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an die Ottostraße. Hier steht nun ein qualitativvoll gestalteter neuer Gewerbebau, in dem Einkaufen Freude bereitet.



*Lebensmittelmarkt südlich der Bahnhofstraße, errichtet in der die Moosach begleitenden Weichzone
(Quelle: transform)*



*Vorstadtvilla mit Einfriedung,
1885, von Alois Steinecker
errichtet,
Instandsetzungsbedarf und
leichte Gestaltungsmängel,
Gartenstraße 2
(Quelle: transform)*

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Die Bahnhofsvorstadt mit ihren charakteristischen historischen Baubestand und Strukturen eines Stadterweiterungsgebietes des 19. Jahrhunderts soll gewürdigt, gepflegt, aber aufgrund der heterogenen Entwicklung seit der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts insbesondere gestärkt werden. Dabei kommt der Bahnhofstraße als „mondän“ gestaltetem Auftakt der Altstadt besondere Bedeutung zu.

Erhalt, Pflege und bei Bedarf Instandsetzung historische Bausubstanz

Der historische Baubestand (Haupt- einschließlich Nebengebäude) ist zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sensibel zu sanieren. Mögliche Überformungen sollen wieder zurückgeführt werden.

Um das historische Quartier zu stärken, soll insbesondere nicht nur die historische Bebauung bei Bedarf qualitativ und sensibel instandgesetzt werden, sondern auch die jüngere umgebende Bebauung.

Umgestaltung Bahnhofstraße als fußläufiger Altstadtauftakt

Die geplante gestalterische Aufwertung der Bahnhofstraße und ihre Verkehrsberuhigung werden grundsätzlich begrüßt. Diese Maßnahme wird voraussichtlich zu einer weiteren positiven Entwicklung des Straßenzugs führen. Direkt angrenzende privaten Freiflächen sollten bei Umgestaltungsmaßnahmen mit einbezogen werden. Eine Wiederherstellung der vormaligen Vorgartenzone wäre zu überprüfen.

Stärkung Bereich evan.-luth. Pfarrkirche Himmelfahrt

Die geplante verkehrliche Beruhigung der Saarstraße und Johannisstraße wird positiv auf das Quartier ausstrahlen. Deshalb wird diese Maßnahme grundsätzlich begrüßt.

Bereits bei den Planungen soll darauf geachtet werden, dass der historischen Bebauung und ggf. auch seinem grünen Umfeld zukünftig mehr „Raum“ gegeben wird.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Stärkung Weichzonen Moosacharme / Verlagerung Lebensmittelmarkt

Auf eine weitere bauliche Nachverdichtung von Flächen entlang der Moosacharme oder rückwärtiger Bereiche (beispielsweise Gastgarten mit hohem Baumbestand, Bahnhofstraße 13) soll verzichtet werden. Es sollte sogar jede Gelegenheit genutzt werden, Grünflächen zurück zu gewinnen.

Deshalb soll das Ziel, den Lebensmittelmarkt östlich der Bahnhofstraße an die Ottostraße zu verlagern, trotz bislang erfolgloser Bemühungen, langfristig weiter verfolgt werden.

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

Auch in der Bahnhofsvorstadt hat Baumeister Alois Steinecker eine Vorstadtvilla (1885, Gartenstraße 2) geschaffen. Das Wohnhaus Martin-Luther-Straße 2 wurde ebenso nach seinen Plänen errichtet.

Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und Ziegeleibesitzer einschließlich seines baulichen Wirkens in Freising angeregt.

Maßnahmenempfehlung:

S04 Bahnhofsviertel

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker

3

Quartierskonzepte

S01 - S07	Quartiere Stadtränder und Siedlungserweiterungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts	87
	S01 Villenviertel Haydstraße, Ganzenmüllerstraße und Wippenhauser Straße	89
	S02 Fürstbischöflicher Kammerhof und Hofgarten Prinz-Ludwig-Straße, östliche Kammergasse und Kammerhof	95
	S03 (Nord)östlicher Stadtrand Mainburger Straße, Isarstraße, nördl. General-von-Nagel-Straße und Sonnenstraße	101
	S04 Bahnhofsvorstadt Südl. Bahnhofstraße, Gartenstraße, Fabrikstraße, Martin-Luhter-Straße und Saarstraße	107
	<i>Gewerblich bzw. vorstädtisch geprägte Stadtrandlagen</i>	111
	S05 „Wörth“/ Sondermüllerweg Am Wörth, Sondermüllerweg	113
	S06 Isarvorstadt Erdinger Straße, Parkstraße	119
	S07 Westlicher Stadteingang und Stadtrand Vöttinger Straße, Weihenstephaner Straße, Veitsmüllerweg, Johannisstraße	125

S01

S02

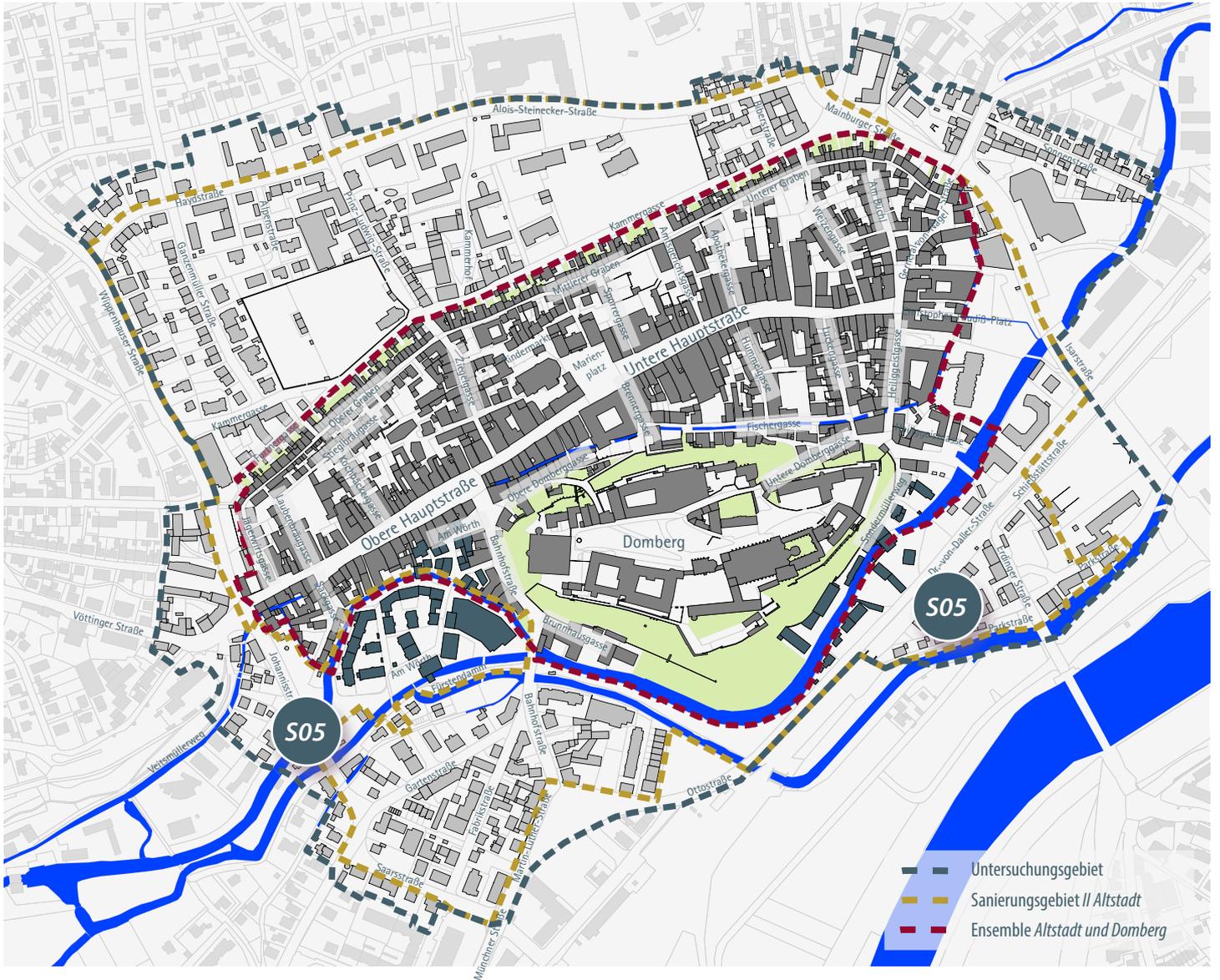
S03

S04

S05

S06

S07



S05

„Wörth“/ Sondermüllerweg

Am Wörth, Sondermüllerweg



Hauptgebäude der
ehem. Sondermühle,
Sondermüllerweg 6
(Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend *Teil 1* sowie „Wertepan“)

Die Moosach mit ihren Armen sowie der Schleiferbach ermöglichten seit dem Mittelalter die Nutzung der Wasserkraft in Form von Mühlen. Als zentraler Mühlenstandort entwickelte sich der „Wörth“, der mit Aufgabe der Mühlen allerdings einen nachhaltigen Wandel erlebte. Wenige Relikte, darunter die umgenutzte Kammermühle (Am Wörth 23, strukturprägend) oder das alte städtische Brunnenhaus (Am Wörth 41, Baudenkmal) sind wertvolle Zeugnisse der historischen Situation; ebenso die wassertechnischen Anlagen wie Gräben, Wehre und Stege. Im Bereich Heiligeiststraße/ Isarbrücke hat sich die bereits im 14. Jahrhundert erwähnte Sondermühle sowie die Breyhmühle als mehrteilige Gebäudegruppe an der Herrenmoosach erhalten. Den Kern des Ensembles bildet das alte Hauptgebäude der Sondermühle des 17. Jahrhunderts (Sondermüllerweg 6, Baudenkmal). Südlich schließen die jüngeren Mühlengebäude der Breyhmühle aus den 1870er Jahren sowie diverse Lagergebäude an. Abgerundet wird die Gebäudegruppe durch das 1914 im Stil einer Direktorenvilla errichtete Wohnhaus (Ottostraße 8, erhaltenswert), das eingebettet in ein großes ummauertes Gartengrundstück mit altem Baumbestand liegt.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Wie bereits beschrieben sind im „Wörth“ lediglich wenige Relikte der vormaligen wassergewerblichen Nutzungen überliefert. Das ehemalige Schwemmgebiet wurde im Rahmen der Stadtsanierung in den 1980er Jahren als Wohnquartier neu geordnet. Im Gegensatz hierzu weist der Sondermüllerweg eine sehr hohe historische Dichte auf.

In beiden Gebieten sind die verbliebenen historischen Mühlengebäude Am Wörth 41, Sondermüllerweg 6 und 10 stark sanierungsbedürftig und stehen zudem leer. Die besonderen Flächen „zwischen“ den Moosacharmen werden nach und nach bebaut. Dies und die Auswirkungen des verkehrlichen Ausbaus wirken sich negativ auf die außergewöhnliche Lage am Fuße des Dombergs aus. Eine „Besonderheit“ stellt die Tankstelle mit Autowaschanlage (Ottostraße 19) im Blickfeld der Dombergsilhouette dar.

Potenzial und Handlungsbedarf

Besonderes Augenmerk muss auf die Moosacharme und ihre Weichzonen gerichtet werden. Ihre angrenzenden Grünflächen und Gärten stehen grundsätzlich unter hohem Veränderungsdruck - sei es durch Versiegelung oder Überbauung.

Dringender Handlungsbedarf besteht bei der historischen Bausubstanz. Insbesondere die Mühlenanwesen sind aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs und Leerstandes in ihrem Bestand stark gefährdet. Gleichzeitig steckt in ihnen das Potenzial für ein lebenswertes Quartier am Rande der Altstadt.

Leitbild 2035

Es ist vollbracht. Die historischen Mühlenanwesen wurden saniert. Ihre Nutzung für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Kombination mit Wohnen brachten einen positiven Aufschwung ins Quartier - dies insbesondere am Sondermüllerweg. Hier tragen auch die Gärten und Grünflächen entlang der Moosacharme wesentlich zum besonderen Charme und zur Lebensqualität für Bewohnende bei.

Auch der Blick auf die Dombergkulisse ist wieder freigegeben. Tankstelle und Autowaschanlage wurden verlagert, die Gebäude sind zurückgebaut.



Ottostraße 19,
Tankstelle und
Autowaschanlage mit
Dombergblick
(Quelle: transform)



Sondermüllerweg 8,
Garten der ehem.
Direktorenvilla der
Breymühle
(Quelle: transform)

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Der „Wörth“ sowie der Bereich Sondermüllerweg sind als ehemalige Mühlenstandorte zu würdigen. Sind es im „Wörth“ aufgrund des Wandels zum Wohnquartier nur noch wenige Relikte, die schützenswert sind, ist der Bereich Sondermüllerweg mit der historischen Dichte und der Lage im Ensemble in seiner Summe zu erhalten, zu pflegen und zu sanieren. Die Lage an den Moosacharmen ist einzigartig.

Sensible Entwicklung historischer Baubestand und Mühlenensembles

Der sanierungsbedürftige historische Gebäudebestand soll instand gesetzt werden, für die leerstehenden Mühlenanwesen soll zusätzlich eine verträgliche Nutzung gefunden werden. Die Initiierung von Machbarkeitsstudien im Rahmen eines Moduls 3 zum „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ können diskutiert werden. (Am Wörth 41, Sondermüllerweg 6 und 10)

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/ Erstellung Gewässerentwicklungsplan

Die Stadt Freising erwägt die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes für die Moosacharme. Die historischen kulturlandschaftlichen Belange - insbesondere des wasserabhängigen Gewerbes und der Wasserwirtschaft - sollten diesem Entwicklungsplan vorangestellt und in diesem integriert werden.

Stärkung, Erhalt und Pflege gewässerbegleitendes Grün und Gärten

Am südlichen historischen Stadtrand werden die Moosacharme in der Regel begleitet von Grünflächen und Gärten, die neben der kulturhistorischen Bedeutung, in einem hohen Maß zum Stadtklima und zur hohen Lebensqualität für Bewohnende beitragen. Ihre Entwicklung als grünes Band ist anzustreben.

Freistellung Blickachse Domberg

Bei Gelegenheit sollen die Tankstelle und Autowaschanlage verlagert und die Gebäude zurückgebaut werden - mit dem Ziel, diesen Nahbereich an der Moosach aufzuwerten sowie den Blick auf die Dombergsilhouette wieder freizustellen.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Maßnahmenempfehlung:

S05 „Wörth“/ Sondermüllerweg

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/
Erstellung Gewässerentwicklungsplan, *ggf. KDK Modul 3* (Siehe auch E07)

Gestaltung Infoweg historische Wasserwirtschaft, *ggf. KDK Modul 3*

Überprüfung Machbarkeitsstudie leerstehende Mühlenanwesen
Am Wörth 41, Sondermüllerweg 6 und 10 im *KDK Modul 3*

Überprüfung Verlagerung und Rückbau Tankstelle u. Waschanlage,
Ottostraße 19

S01

S02

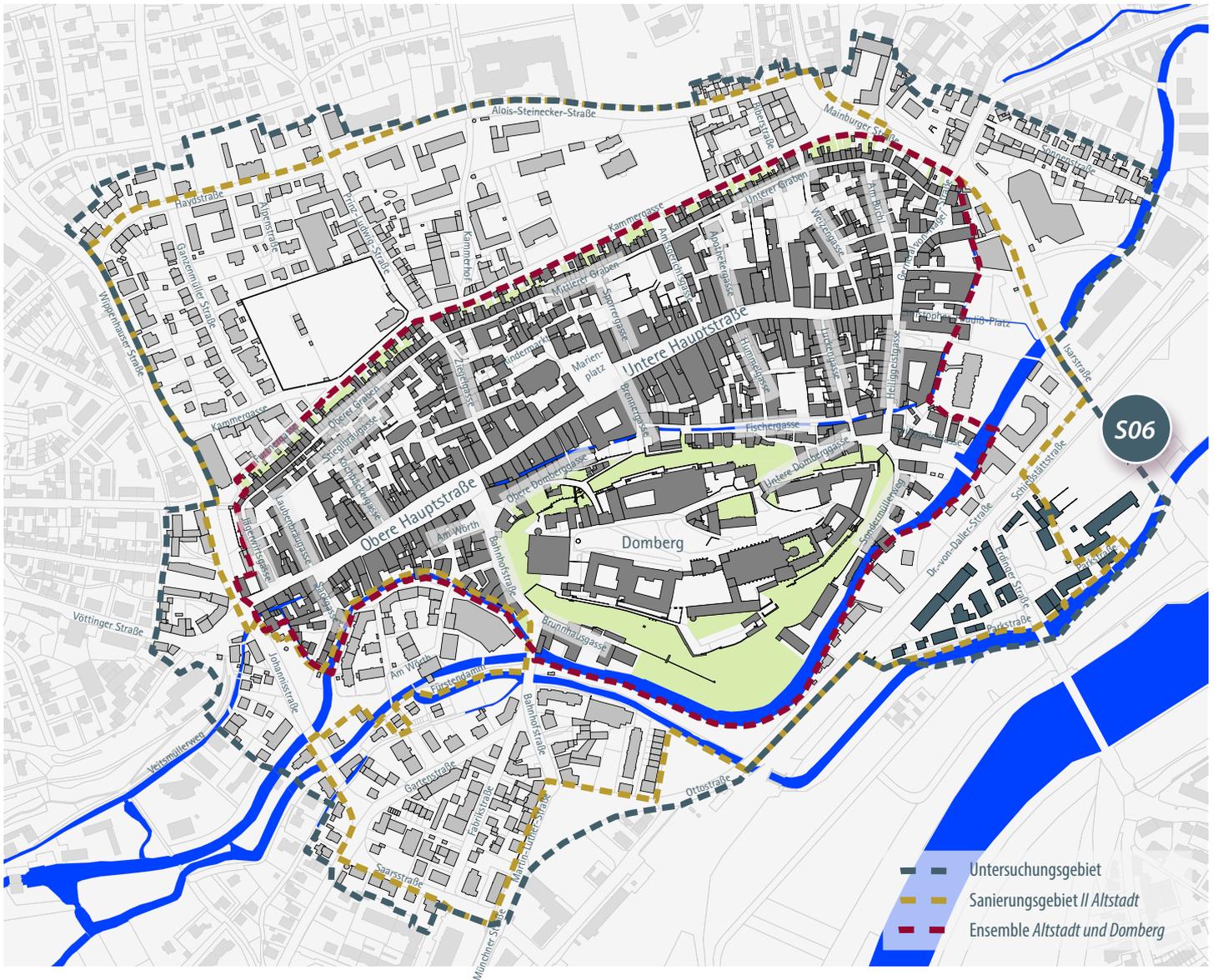
S03

S04

S05

S06

S07



S06

Isarvorstadt Erdinger Straße, Parkstraße



*Ehem. Floßmeisterhaus,
Erdinger Straße 12
(Quelle: transform)*

Werte (siehe ergänzend *Teil 1* sowie „Werteplan“)

Der zwischen dem Bahngleis und dem Schleiferbach liegende Abschnitt der Erdinger Straße konnte bis heute seinen vorstädtischen Charakter bewahren. Gleichzeitig zeugt der Bereich von dem Wirtschaftsfaktor den die Isar einst bedeutete. So liegt hier in gelockerter Bauweise noch das ehem. Floßmeisterhaus von 1848 (Erdinger Straße 12, Baudenkmal) mit dem dazugehörigen ehem. Floßmeisterstadel. Gegenüber liegt das Schützenhaus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts (Schießstättstraße 2, Baudenkmal), an welches rückwärtig ein großes Grünareal mit Schießanlage angrenzt.

Die Parkstraße ist ein Teil des in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zwischen Isar und Schleiferbach ausgebauten Fürstendamms - der Fußwegpromenade, die mit dem Bau der Bahngleise gekappt wurde. An der Einmündung zur Erdinger Straße befindet sich die ehemalige Floßlande.

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Einst südöstlicher Stadteingang wirkt die Isarvorstadt heute wie von der Altstadt abgeschottet. Dies ist als erstes auf den Bau der Bahnlinie (1858) zurückzuführen. Vollendet wurde dieser Eindruck durch die Auflösung des Bahnübergangs an der Erdinger Straße sowie der Errichtung der Fußgängerunterführung im Zuge des Ausbaus der Ottostraße bzw. Dr.-von-Daller-Straße.

Der inselartige Charakter wird seit den 1970er Jahren verstärkt durch das Brückenbauwerk der Isarstraße, das auf Höhe der historischen Schießstätte das Quartier überquert und gleichzeitig durchschneidet.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Entlang der Parkstraße befindet sich eine Bebauung mit unterschiedlicher baulicher Qualität. Der Maßstabsbruch zwischen dieser kleinteiligen Bebauung und dem großmaßstäblichen Verwaltungsgebäude (Amtsgericht, Parkstraße 11) trägt wesentlich zu dem heutigen heterogenen Bild der Isarvorstadt bei.

Potenzial und Handlungsbedarf

Die Isarvorstadt ist als historischer Stadteingang gekennzeichnet durch eine gelockerte Bebauung des 19. Jahrhunderts. Besonderheiten sind die (baulichen) Zeugnisse der ehemaligen Isarflößerei sowie die historische bis heute betriebene Schießstätte. Die Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (BP Nr. 132) wird weitere erhebliche Veränderungen in diesen besonderen Bereich bringen. Die Lesbarkeit der historischen städtebaulichen Zusammenhänge wird voraussichtlich weiter verloren gehen. Umso mehr ist darauf zu achten, die Neubebauung in einem angemessenen Maß, gestalterisch hochwertig sowie in einer wahrnehmbaren Distanz zu den historischen Zeugnissen zu errichten.

Leitbild 2030

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ wurde weiterentwickelt und umgesetzt. Trotz der baulichen Veränderungen kann der vorstädtische Charakter der Isarvorstadt nachvollzogen werden. Die besonderen Zeugnisse der historischen Flößerei und Schießstätte sowie ihre qualitativvoll instandgesetzte weitere Bebauung bilden den Rahmen für die ergänzte neue Wohnbebauung.



*Die Isarhochstraße „wirft ihren Schatten“ auf die Isarvorstadt
(Quelle: transform)*



*Dieser Blick von der Schleiermoosach auf die Dombergkulisse muss geschützt und gepflegt werden.
(Quelle: transform)*

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Die besonderen historischen Kennzeichen der Isarvorstadt sind zu schützen, zu pflegen und bei Bedarf ensemble- bzw. denkmalgerecht instand zu setzen.

Historische bauliche Anlagen der Flößerei und Schießstätte

Besonderes Augenmerk ist zukünftig zu legen auf den Erhalt der lockeren Bauweise in Flußnähe sowie den Erhalt der baulichen Zeugnisse des 19. Jahrhunderts, der ehemaligen Isarflößerei (Floßmeisterhaus und Floßmeisterstadel, Erdinger Straße 12, Baudenkmal), der ehemaligen Floßlände sowie der historischen Schießstätte mit Schützenhaus (Schießstättstraße 2, Baudenkmal).

Wandel Quartier/ Bebauungsplans Nr. 132

Die geplante Neuordnung der „Isarvorstadt“ als neues Wohnviertel wird aktuell im Bebauungsplanverfahren Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ vorbereitet. Diese Maßnahme bedeutet einen Wandel für das historische Quartier mit erheblichen Auswirkungen auf seinen spezifischen Charakter und seine Besonderheiten.

Es wird empfohlen, für die neue Wohnbebauung eine angemessene Maßstäblichkeit und Dichte zu finden sowie eine qualitative Gestalt. Insgesamt soll bei der Planung darauf geachtet werden, eine wahrnehmbare Distanz zur bestehenden historischen Bebauung zu halten.

Die Entwicklungsmaßnahme bietet die Chance, bei der jüngeren Bestandsbebauung Qualitäten planerisch herauszuarbeiten und ihre Umsetzung vorzubereiten. Darüber hinaus könnte über eine mögliche Verlagerung des maßstabbrechenden Verwaltungsbauwerkes (Parkstraße 11) diskutiert werden.

Minderung von Barrieren

Die geplante Umgestaltung der Fußgängerunterführung an der Bahnlinie und Ottostraße/ Dr.-von-Daller-Straße bietet die Möglichkeit, zukünftig die Barrierewirkung an dieser Stelle zu mindern sowie das Umfeld auf beiden Seiten der Unterführung qualitativ zu gestalten. Eine Maßnahme, die auch für das Umfeld „Isarhochstraße“ wünschenswert wäre.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Wiederherstellung Flößerlende und Stärkung Fürstendamm (Parkstraße)

Die Parkstraße als vormaliger Abschnitt des Fürstendamms soll wieder „besser“ an den Fürstendamm jenseits der Bahnlinie angebunden werden. Ein wesentlicher Beitrag wäre, die Unterführung Ottostraße aufzuwerten.

Im Zuge dessen wären Pflegemaßnahmen für die Randbereiche der Schleifermoosach sowie die Wiederherstellung der ehem. Flößerlende zu prüfen.

Die Freifläche der Flößerlende ist in jedem Fall zu erhalten.

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/ Erstellung Gewässerentwicklungsplan

Die Stadt Freising erwägt die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes für die Moosacharme. Die historischen kulturlandschaftlichen Belange - insbesondere des wasserabhängigen Gewerbes und der Wasserwirtschaft - könnten diesem Entwicklungsplan vorangestellt und in diesem integriert werden.

Gestaltung Infoweg historische Wasserwirtschaft

Aufbauend auf der Ausstellung „Freising - Stadt am Wasser“ des Vereins Stadtheimspflege Freising e.V. wird angeregt, einen Infoweg zu gestalten, der die Bedeutung der Moosach als Lebensader und Wirtschaftsfaktor beleuchtet. Mögliche Themen wären beispielsweise: Wasserversorgung, Mühlen, Flößerei, Fischerei, etc.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

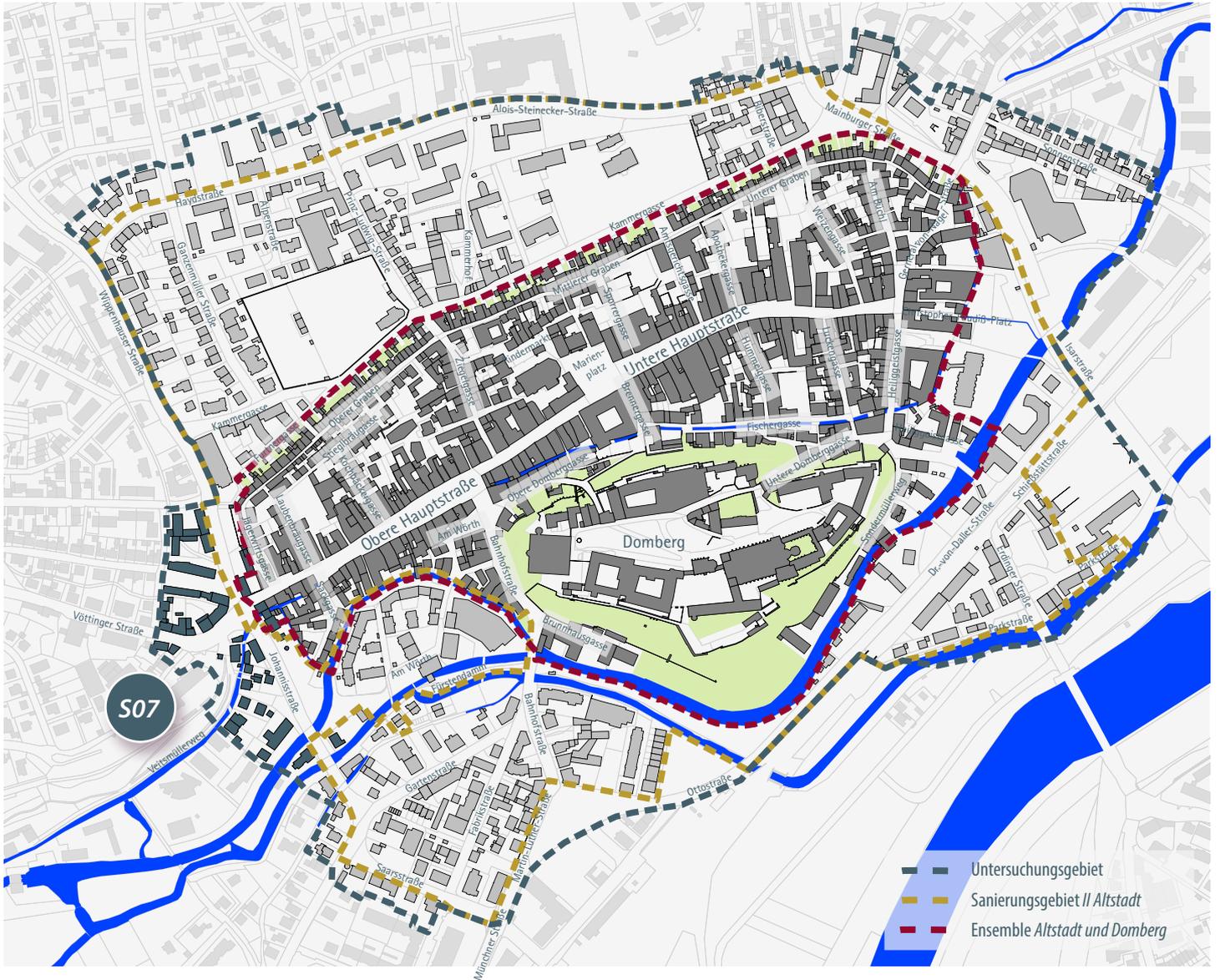
Maßnahmenempfehlung:

S06 Isarvorstadt

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/
Erstellung Gewässerentwicklungsplan, ggf. *KDK Modul 3* (Siehe auch E07)

Gestaltung Infoweg historische Wasserwirtschaft, ggf. *KDK Modul 3*

Überprüfung Lückenschluss Fürstendamm/ Parkstraße



S07

Westlicher Stadteingang und Stadtrand

Vöttinger Straße, Weihenstephaner Straße, Veitsmüllerweg, Johannisstraße



Westlicher Stadteingang
mit Blick auf die
Pfarrkirche St. Georg
(Quelle: transform)

Werte (siehe ergänzend *Teil 1* sowie „Wertepan“)

Am östlichen Fuß des Weihenstephaner Berges erstreckt sich der westliche Stadteingang. Hier bzw. an der Südflanke des Weihenstephaner Berges fließen mehrere Moosacharme parallel zueinander, bevor sie sich wieder verzweigen.

Der Bereich im Vorfeld des ehemaligen Veitstors war ehemals durch eine lockere Bebauung geprägt. Ab dem späten 19. und im Laufe des 20. Jahrhunderts kommt es entlang der Vöttinger Straße, Weihenstephaner Straße und dem Veitsmüllerweg zur Aufsiedlung. Während die nördliche Seite der Vöttinger Straße heute eine geschlossene Bebauung zeigt, haben sich südlich von ihr vereinzelt Gebäude der vormaligen lockeren Bebauung (Veitsmüllerweg 3, kleines Wohnhaus, 18./19. Jahrhundert, Baudenkmal; Veitsmüllerweg 5, Wohnhaus, 18./19. Jh. im Kern ggf. älter, ortsbildprägend erhaltenswertes Gebäude) erhalten. Diese Gebäude orientieren sich parallel zur Stadtmoosach, genauso wie die südwestlich liegende Bebauung, die im späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhundert auf Gartengrundstücken errichtet wurde. Neben Wohnhäusern mit gewerblichen Zubauten befinden sich hier auch repräsentative Geschosswohnungsbauten des frühen 20. Jahrhunderts (beispielsweise Doppelhaus Veitsmüllerweg 15).

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Schwächen (siehe ergänzend Plan „Schwächen“)

Der westliche Stadteingang ist heute durch den Ausbau als Verkehrsknotenpunkt und der damit verbundenen verkehrlichen Belastung stark beeinträchtigt. Dadurch wirkt der Stadtraum auf den ersten Blick diffus. Ein Eindruck, der durch die beiden im Verhältnis zur historischen Bebauung stark kontrastierenden Geschossbauten der 1960er Jahre (Johannisstraße 1 und 2) verstärkt wird. Mit ihnen ist zudem ein wichtiger Sichtbezug auf den Domberg verloren gegangen.

Ansonsten schreitet auch in diesem Stadtrandbereich die Nachverdichtung voran. Ehemalige Gartengrundstücke werden nach und nach bebaut bzw. versiegelt. Historische Gebäude werden zwar instand gesetzt, verlieren dabei allerdings noch allzu oft ihre bauzeitlichen Details.

Potenzial und Handlungsbedarf

Die besonderen Charakteristika des westlichen Stadteingangs und Stadtrandes sind in den Hintergrund gerückt. Die Dominanz der Straßen tragen wesentlich dazu bei. Durch die geplante Umgestaltung der Johannisstraße und Wippenhauser Straße kann dem Abwärtstrend des Quartiers aktiv entgegengewirkt werden.

Die Naherholungs- und Wohnqualität entlang des Veitsmüllerwegs darf durch eine sukzessive Nachverdichtung und mangelnde Baukultur nicht verloren gehen.

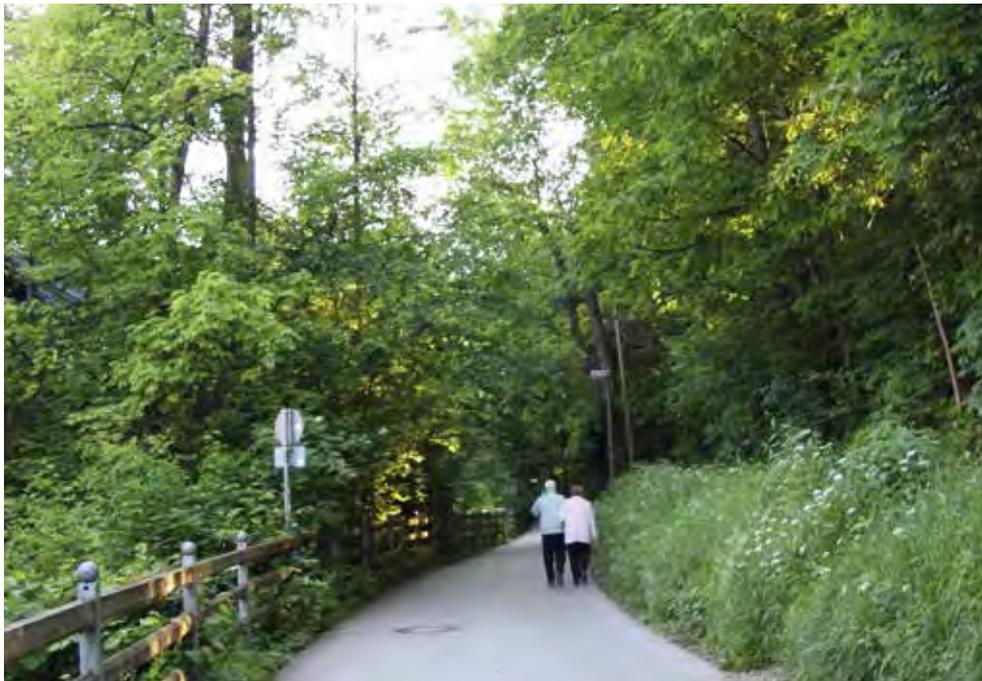
Leitbild 2030

Die Umgestaltung der Wippenhauser Straße und Johannisstraße zu Gunsten der nichtmotorisierten Verkehre und die teilweise Freilegung der Stadtmoosach haben ihre Wirkung entfaltet. Die umgebenden historischen Anwesen wurden sachgerecht saniert.

Die Bewohnenden schätzen die qualitativ gestalteten Freiräume und insbesondere die grünen Hänge des Weihenstephaner Berges. In ihrer Freizeit flanieren sie an den Moosacharmen entlang und genießen den Blick auf die qualitativ und denkmalgerecht sanierten sowie von gepflegten Gärten umgebenen historischen Wohnhäuser.



Der fließende Verkehr bestimmt die Vöttinger Straße. Heterogenes Gesamtbild. (Quelle: transform)



*Naherholung im Grünen
im historischem Umfeld
(Quelle: transform)*

Handlungsempfehlungen

(siehe ergänzend Plan „Handlungsempfehlungen“)

Die besonderen Charakteristika des westlichen Stadteingangs und Stadtrandes sowie die dokumentierten Werte sind zu schützen, zu pflegen und bei Gelegenheit wieder stärker heraus zu arbeiten.

Erhalt, Pflege und Stärkung historischer Baubestand

Auch wenn sich die historischen Qualitäten des Quartiers nicht auf den ersten Blick erschließen, ist der Erhalt und die qualitätvolle sowie fachgerechte Instandsetzung der historischen Bebauung weiter zu verfolgen. Denn sie dokumentiert den sukzessiven Wandel des Stadtrandes zum städtischen Quartier. Neben der geschlossenen Wohnbebauung an der nördlichen Seite der Vöttinger Straße (18. - frühes 20. Jahrhundert) steht die lockere vormals (wasser)gewerblich genutzte Bebauung (18./ 19. Jahrhundert) entlang der Moosacharme, der die villenartige Wohnbebauung der Jahrhundertwende am Fuße des Weihenstephaner Berges, entlang des Veitsmüllerwegs folgt.

Eine verträgliche Neuordnung der Grundstücke Johannisstraße 1 und 2 sollte bei Gelegenheit diskutiert werden.

Verkehrliche Entlastung und Umgestaltung Hauptverkehrsachsen

Die geplante Umgestaltung von Wippenhauser Straße und Johannisstraße zu Gunsten des nichtmotorisierten Verkehrs bietet die Chance, die diffuse stadträumliche Situation an der Kreuzung Veitsmüllerweg etwas aufzulösen und den historischen Stadteingang gestalterisch wieder stärker in den Fokus zu nehmen. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, mit welchen Maßnahmen die dort verlaufende Stadtmoosach zukünftig wieder stärker wahrgenommen werden kann. Im Zuge dessen kann auch die trennende Wirkung der Johannisstraße durch zukünftig qualitativ gestaltete grüne Randbereiche gemindert werden.

Es ist positiv, dass an dieser Stelle die Lage des Touristenhaltepunktes für Busse nochmals überprüft wird.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Rückbau Parkplatz Wippenhauser Straße im Grabenbereich

Im Zuge der Umgestaltungsplanungen des Straßenzugs soll der Rückbau des Parkplatzes im ehemaligen Grabenbereich Höhe Wippenhauser Straße und die Gestaltung des Bereichs als Grünfläche geprüft werden.

Stärkung Weihenstephaner Berg, Moosacharme und Gärten

Die grünen Flanken des Weihenstephaner Berges sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Empfehlung, die sich auch auf die verbliebenen privaten Hausgärten entlang der Moosacharme erstreckt. Gärten bzw. Grünflächen insbesondere an und zwischen den Moosacharmen sollten bei Gelegenheit durch Entsiegelung wieder zurückgewonnen werden. Eine weitere bauliche Verdichtung von Gartengrundstücken entlang der Moosacharme sollte nur noch vereinzelt und wenn äußerst behutsam erfolgen.

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/ Erstellung Gewässerentwicklungsplan

Bereits seit längerem steht die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes für die Moosacharme auf der Agenda der Stadt Freising. Die historischen kulturlandschaftlichen Belange - insbesondere des wasserabhängigen Gewerbes und der Wasserwirtschaft - sollten diesem Entwicklungsplan vorangestellt und in diesem integriert werden.

Gestaltung Infoweg historische Wasserwirtschaft

Aufbauend auf der Ausstellung „Freising - Stadt am Wasser“ des Vereins Stadtheimatpflege Freising e.V. wird angeregt, einen Infoweg zu gestalten, der die Bedeutung der Moosach als Lebensader und Wirtschaftsfaktor beleuchtet. Mögliche Themen: Wasserversorgung, Mühlen, Flößerei, Fischerei, etc.

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken

Im Quartier ist ein Gebäude bekannt, das durch den Baumeister und Ehrenbürger Alois Steinecker errichtet wurden: die Doppelhaushälfte, Vöttinger Straße 06, bez. 1887.

Es wird eine bauhistorische Untersuchung über den Baumeister und Ziegeleibesitzer einschließlich seines baulichen Wirkens in Freising angeregt.

S01

S02

S03

S04

S05

S06

S07

Maßnahmenempfehlung:

S07 Westlicher Stadteingang und Stadtrand

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/
Erstellung Gewässerentwicklungsplan, ggf. *KDK Modul 3* (Siehe auch E07)

Gestaltung Infoweg historische Wasserwirtschaft, ggf. *KDK Modul 3*

Überprüfung Rückbau Parkplatz Wippenhauser Straße

Bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker

4

Maßnahmenempfehlung



Luftbild - Altstadt und Siedlungserweiterungen des frühen 19. Jahrhunderts (Quelle: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)

Eine der wichtigsten Maßnahmen wird sein, das hier vorliegende Planungsinstrument einschließlich Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung sowie das Komm. Förderprogramm (S. Teil 3) im täglichen Verwaltungshandeln und in der Politik weiter zu implementieren (S. 4.1). Aus den Quartierskonzepten ergeben sich aber auch initiierte bzw. vertiefende Maßnahmen, die Handlungsoptionen für die städtebaulich-denkmalpflegerische Entwicklung des Untersuchungsgebietes eröffnen. Sie können den weiteren Prozess der Stadtsanierung positiv unterstützen und fundierte Argumente für mögliche Entscheidungen vorbereiten (S. 4.2 u. 4.3). Bereits bestehende bzw. aktuellen Planungen und Projekte der Stadt Freising (S. 4.4) werden somit ergänzt. In der Summe können diese als Grundlagen für die Fortschreibung des Sanierungsgebietes und der Sanierungssatzung herangezogen werden. In den Quartierskonzepten werden bestehende bzw. aktuelle Planungen und Projekte nicht weiter erörtert. Es werden bei Bedarf aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht kurze Empfehlungen für mögliche Verfahren eröffnet.

4.1

Aufgaben der Stadt Freising

- Berücksichtigung bzw. Integration des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“ (Teile 1 bis 3) bei bestehenden, laufenden und zukünftigen städtischen Planungen sowie Projekten
- Berücksichtigung und Vermittlung des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“ (Teile 1 bis 3) im Rahmen von denkmalpflegerischen Erlaubnisansuchen, Stellungnahmen zu Vorhaben und Rechtsvorgängen nach §144 Baugesetzbuch sowie nach Artikel 55 - 58 Bayer. Bauordnung

4.2

Quartiersbezogene Maßnahmenempfehlung

E01 Domberg

Initiierung abschließende baugeschichtlich-denkmalspflegerische Untersuchungen Dombergbebauung, *ggf. ein Projekt im KDKModul3*

Initiierung gartendenkmalspflegerische Untersuchungen nördlicher Domberghang und Gärten, *ggf. ein Projekt im KDKModul3* (Vgl. E02)

Fortsetzung und Optimierung Dombergdialog

E02 Obere Domberggasse und Fischergasse

Sanierung und Wiederbelebung Fischergasse 2, *ggf. KDKModul3*

Überprüfung Machbarkeitsstudie Fischergasse 7 im *KDKModul3*

Initiierung gartendenkmalspflegerische Untersuchungen nördlicher Domberghang einschließl. priv. Hausgärten im *KDKModul3* (Vgl. E01)

Initiierung einer Gartenanlage östlich der ehem. Fronfeste

Erhalt Grünfläche TSV Jahn sowie ggf. Gestaltung als „Turngarten“

Erarbeitung von Entwicklungsszenarien für Untere Hauptstraße 14

E03 Nördliche Bahnhofstraße

Überprüfung Machbarkeitsstudie Gasthof und Hotel „Zur Gred“, Bahnhofstraße 8 im *KDKModul3*

E04 Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse

Bei Gelegenheit Erarbeitung von Entwicklungsszenarien für Brachen/ Baulücken/ Parkierungsanlagen (Vgl. E05)

Überprüfung Machbarkeitsstudie Ziegelgasse 16 u. 21 im *KDKModul3*

E05 Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße

Überprüfung Machbarkeitsstudie im *KDKModul3*:

Ehem. Brauereigebäude Obere Hauptstraße 42,

Rückgebäude mit Verbindungsbau u. Hauskapelle, Obere Hauptstr. 52,

Ehem. Oberjägermeisteranwesen Untere Hauptstraße 26

Feinuntersuchung zur Rückentwicklung von privaten Parkierungsanlagen (Vgl. E04)

E06 Hummelgasse und Luckengasse

Überprüfung Machbarkeitsstudie Luckengasse 9 im *KDKModul3*

Initiierung Jahnwiese als gestalteter Turngarten

E07 Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/
Erstellung Gewässerentwicklungsplan, *ggf. KDKModul3*
(Vgl. S05-S07)

Überprüfung „Wiederherstellung“ ehem. Rossschwemme im Zuge von Umgestaltungsplanungen südöstliche Heiliggeistgasse

E08 Graben

Überprüfung Machbarkeitsstudie Mittlerer Graben 3 im *KDKModul3*

Optimierung bzw. Fortschreibung Flächennutzungsplan

Überprüfung Verstetigung/ Auffrischung Museum im Bürgerturm

Überprüfung Rückbau Parkplatz Wippenhauser Straße (Vgl. S07)

Feinuntersuchung „Entwicklung Grabensüdseite“

S01 Villenviertel

Überprüfung Rahmenplanung

S02 Fürstbischöflicher Hofgarten und Kammerhof

Sanierung Friedhofsmauer (Prinz-Ludwig-Straße 1)

Überprüfung Machbarkeitsstudie Kammerhofareal im *KDK Modul 3* einschließlich Verknüpfung mit BP-Verfahren Nr. 2 Klinikum Freising

S05 „Wörth“/ Sondermüllerweg/

S06 Isarvorstadt/

S07 Westlicher Stadteingang und Stadtrand

Erfassung historische „Gewässerlandschaft“ Moosacharme/
Erstellung Gewässerentwicklungsplan, *ggf. KDK Modul 3* (Siehe auch E07)

Gestaltung Infoweg historische Wasserwirtschaft, *ggf. KDK Modul 3*

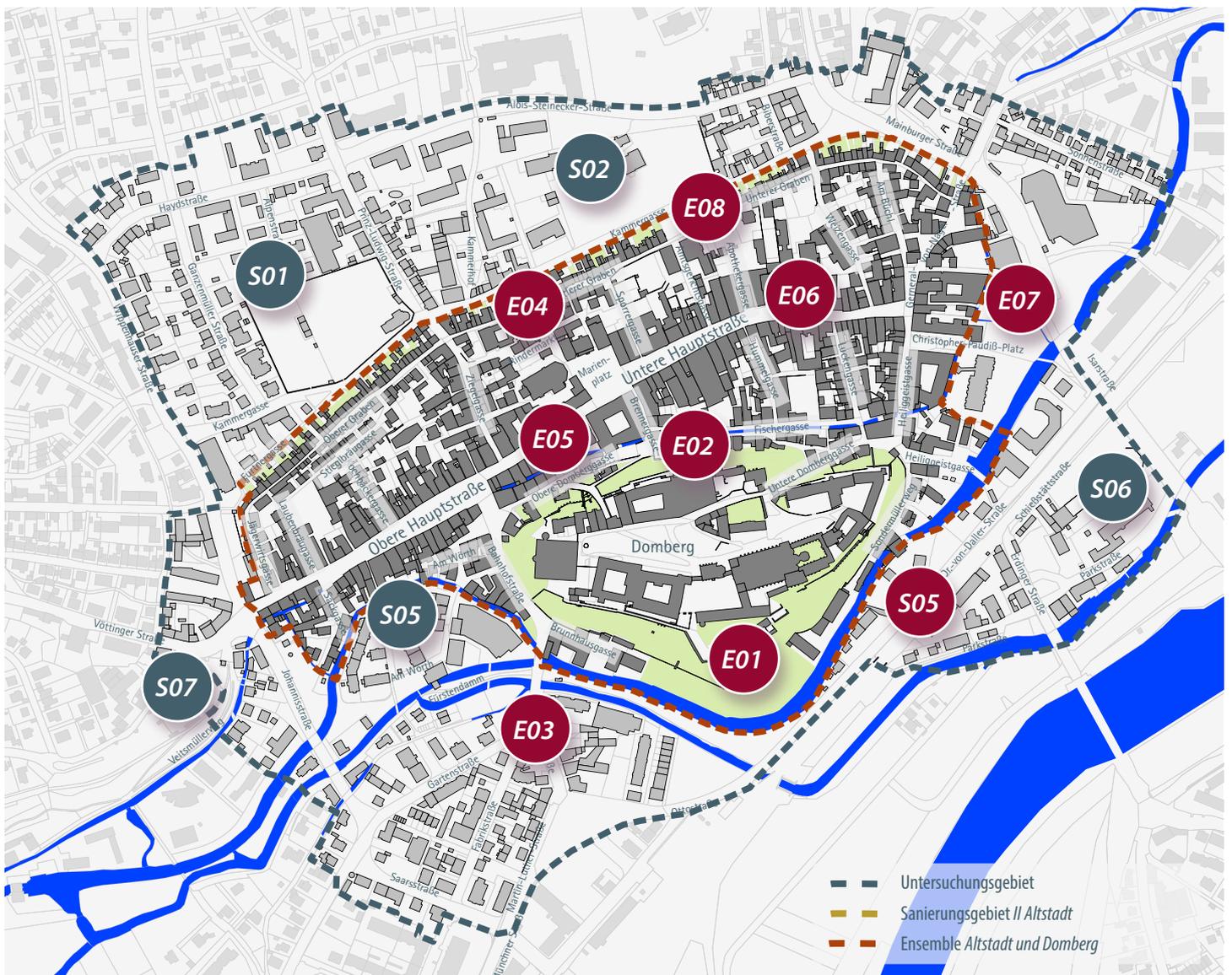
Überprüfung Lückenschluss Fürstendamm/ Parkstraße

Überprüfung Machbarkeitsstudie leerstehende Mühlenanwesen
Am Wörth 41, Sondermüllerweg 6 und 10 im *KDK Modul 3*

Überprüfung Verlagerung und Rückbau Tankstelle u.
Waschanlage, Ottostraße 19

Überprüfung Rückbau Parkplatz Wippenhauser Straße

Katastrerauszug mit
Maßnahmenbereichen
(Quelle: Bayer. Vermessungsver-
waltung, bearbeitet transform)



4.3 Weitere Maßnahmenempfehlungen

- Sukzessiver Aufbau einer Sammlung für denkmalpflegerische Voruntersuchungen, archäologische Grabungsergebnisse sowie eines historischen Dachatlanten
- Bauhistorische Untersuchung zu Bedeutung und Wirken von Alois Steinecker (ggf. KDK Modul 3)
- Etablierung einer externen fachlichen Begleitung für die Umsetzung des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“ (ggf. KDK Modul 3)

4.4 Sonstige bestehende, aktuelle Planungen und Projekte im Sanierungsgebiet

Grundlagenplanungen Sanierungsgebiet einschließlich Anknüpfungsbereiche

Strukturkonzept Bahnhof (in Bearbeitung) *

Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Altstadt und Siedlungserweiterungen des 19. Jahrhunderts bzw. frühen 20. Jahrhunderts, 2020

Domberg Freising, Städtebauliche und Freiraumplanerisches Feinuntersuchung, 2019/ sog. Masterplan Domberg

Planungen zur Ämterentwicklung auf dem Domberg* (Amtsgericht und Amt für Digitalisierung), n.n.

Mobilitätskonzept Freising, 2019

Verkehrskonzept für den Domberg Freising, Stufe 1, Analyse und Planungsziele (n.n.)*

Verkehrs- und Erschließungskonzept Domberg Freising (n.n.)*

Weiterentwicklung und Neugestaltung Domberg Freising, Grundsatzüberlegung zur barrierefreien Erschließung (n.n.)*

Bebauungsplan Nr. 2 „Klinikum Freising“, Einleitung 3. Änderungsverfahren, 2018

Gipfeltreffen, wie Freising's Berge das Stadtbild prägen, 2017/ 2018

Parkpfliegewerk Domberg Südhang, Zielplanung 2017

Masterplan Licht für die Innenstadt Freising, 2017

Flächennutzungsplan, 1998 sowie 2017 (informelle Planung)

Stadtentwicklungsplan STEP 2030, 2015

Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Freising, 2012*

Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept (Innenstadtkonzeption), 2011

Ehemaliger fürstbischöflicher Hofgarten, Machbarkeitsstudie, 2009

Vorbereitenden Untersuchungen Altstadt - nördliche Erweiterung, 2001

Strukturuntersuchung Bahnhofsbereich, Vorbereitende Untersuchungen, 2001

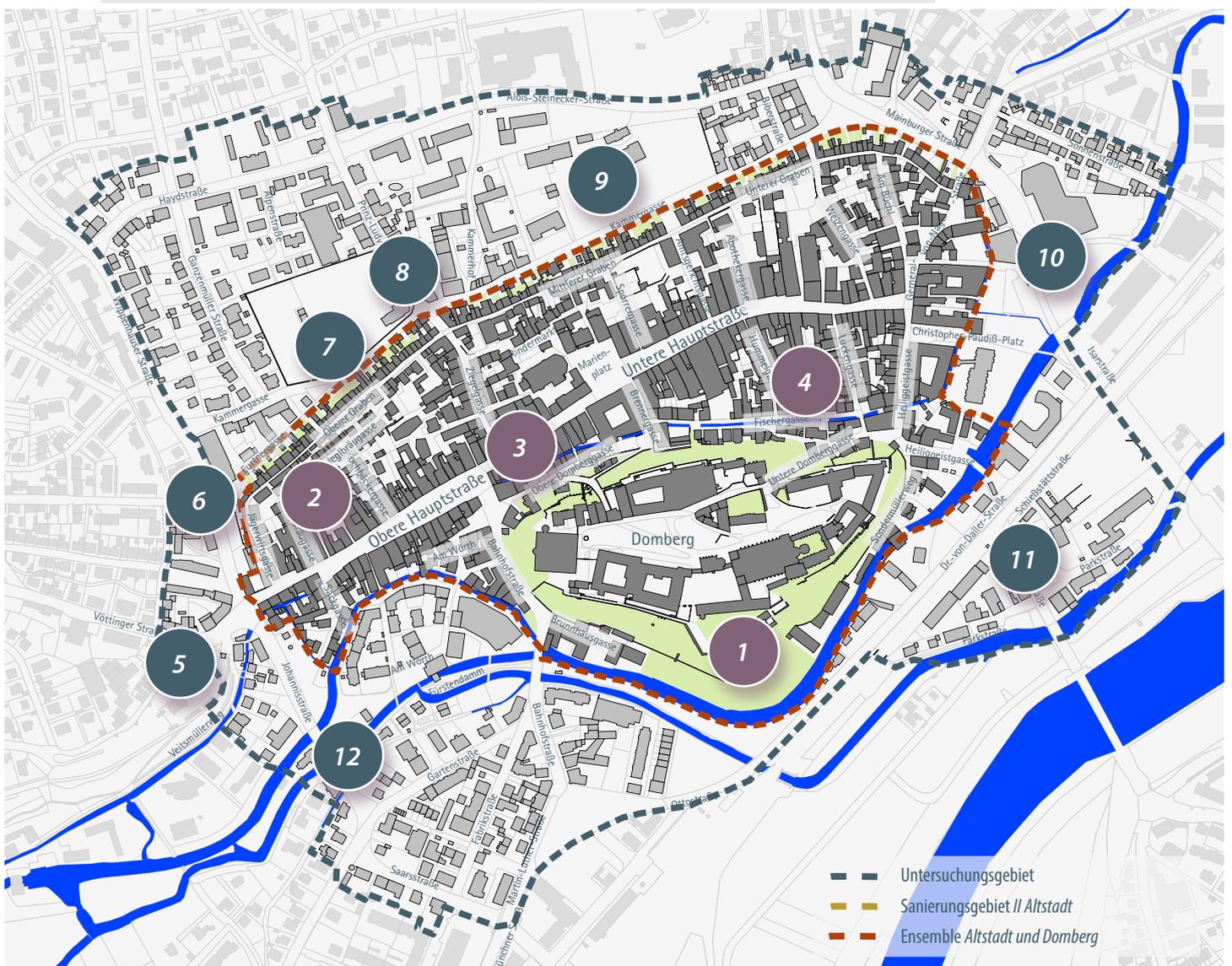
Vorbereitende Untersuchungen von 1977 und 1987

* Planungen wurden im „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ nicht berücksichtigt.

Weitere aktuelle Planungen und laufende Projekte zur Umsetzung der Innenstadtkonzeption, Stand Ende 2019

1. Umsetzung Masterplan Domberg, 2019
2. Bebauungsplan Nr. 61 Ä 1 „Obere Hauptstraße West“ Aufstellungsbeschluss/ Änderungsbeschluss, 2018
3. Neugestaltung Hauptstraße einschließlich Moosachöffnung
4. Hummelareal und Jahnwiese - Stärkung Aufenthaltsqualität
5. Bebauungsplan Nr. 158 „Westliche Altstadt“, Aufstellungsbeschluss, 2019
6. Machbarkeitsstudie fußgänger- und fahrradfreundlicher Umbau Wippenhauser Straße – Erarbeitung einer Gestaltungsoption, 2019
7. Entwicklung eines Konzeptes zur fahrradfreundlichen Umgestaltung der Kammergasse
8. Gestaltung Innenstadteingänge und Zufahrten
9. Umgestaltung fürstbischöflicher Hofgarten
10. Bebauungsplan Nr. 152 „Angerbaderareal“, Aufstellungsbeschluss/ Durchführung einer städtebaulichen Feinuntersuchung, 2014
11. Bebauungsplan Nr. 132 „Isarvorstadt mit Anbindung Innenstadt“ aktuell in Aufstellung
12. Entwicklung innenstadtnaher Touristenhaltepunkt (Standortsuche)

Katasterauszug mit Maßnahmennummern zu laufenden bzw. aktuellen Planungen sowie Projekten (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, bearbeitet transform)



5

Verfahren



*Luftbild - Altstadt und Siedlungserweiterungen des frühen 19. Jahrhunderts
(Quelle: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)*

5.1

Kommunales Denkmalkonzept - Modul 3

Der „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ wurde im Rahmen der sog. Kommunalen Denkmalkonzepte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verfasst. Das relativ junge Planungsinstrument bietet in der Erweiterung ein sog. Modul 3, in dem Maßnahmen wie vertiefende denkmalpflegerische Untersuchungen zu spezifischen Fragestellungen, so auch Machbarkeitsstudien zu gefährdeten Baudenkmalern, auf den Weg gebracht werden können. Das Modul 3 verzeichnet im Ergebnis bereits gute Erfolge, indem mit diesem Angebot langjähriger auch privater Sanierungsstau aufgelöst werden konnte.

Im Kapitel 4 Maßnahmenempfehlung werden Projekte aufgeführt, die in Modul 3 eingeordnet werden können. Darauf aufbauend wird empfohlen, jeweils den Einsatz von Modul 3 zu prüfen und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Unabhängig von Modul 3 können grundsätzlich städtische und private Maßnahmen an Baudenkmalern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege finanziell unterstützt werden.

5.2

Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung

Aufgrund der vorgefundenen und im Bericht zum „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ dargestellten Problemstellungen und Missstände wird aus städtebaulich-denkmalspflegerischer Sicht empfohlen, die bestehende Sanierungssatzung zu erneuern und den Geltungsbereich des bestehenden Sanierungsgebiets II Altstadt entsprechend zu aktualisieren.

Grundlagen und Verfahren

Nach § 141 (1) Baugesetzbuch sollen als Grundlagen insbesondere die Ergebnisse aus dem „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ sowie das bestehende „Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept“ (2011) herangezogen werden. Es wird empfohlen, auch weitere bestehende bzw. aktuelle Planungen auf ihre Relevanz als Grundlage nach dem Baugesetzbuch zu prüfen und ggf. als diese aufzunehmen. Dies umfasst beispielsweise den sog. „Masterplan Domberg“ von 2019. (vgl. Kapitel 4.4)

Das Amt für Stadtplanung und Umwelt stellt aktuell die nach Sanierungsrecht heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen zusammen und erörtert diese.

Darauf aufbauend wird in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern eine abschließende Empfehlung für eine Verfahrensart der Sanierung (vereinfacht oder umfassend) ausgesprochen.

Abgrenzung Sanierungsgebiet Vorschlag

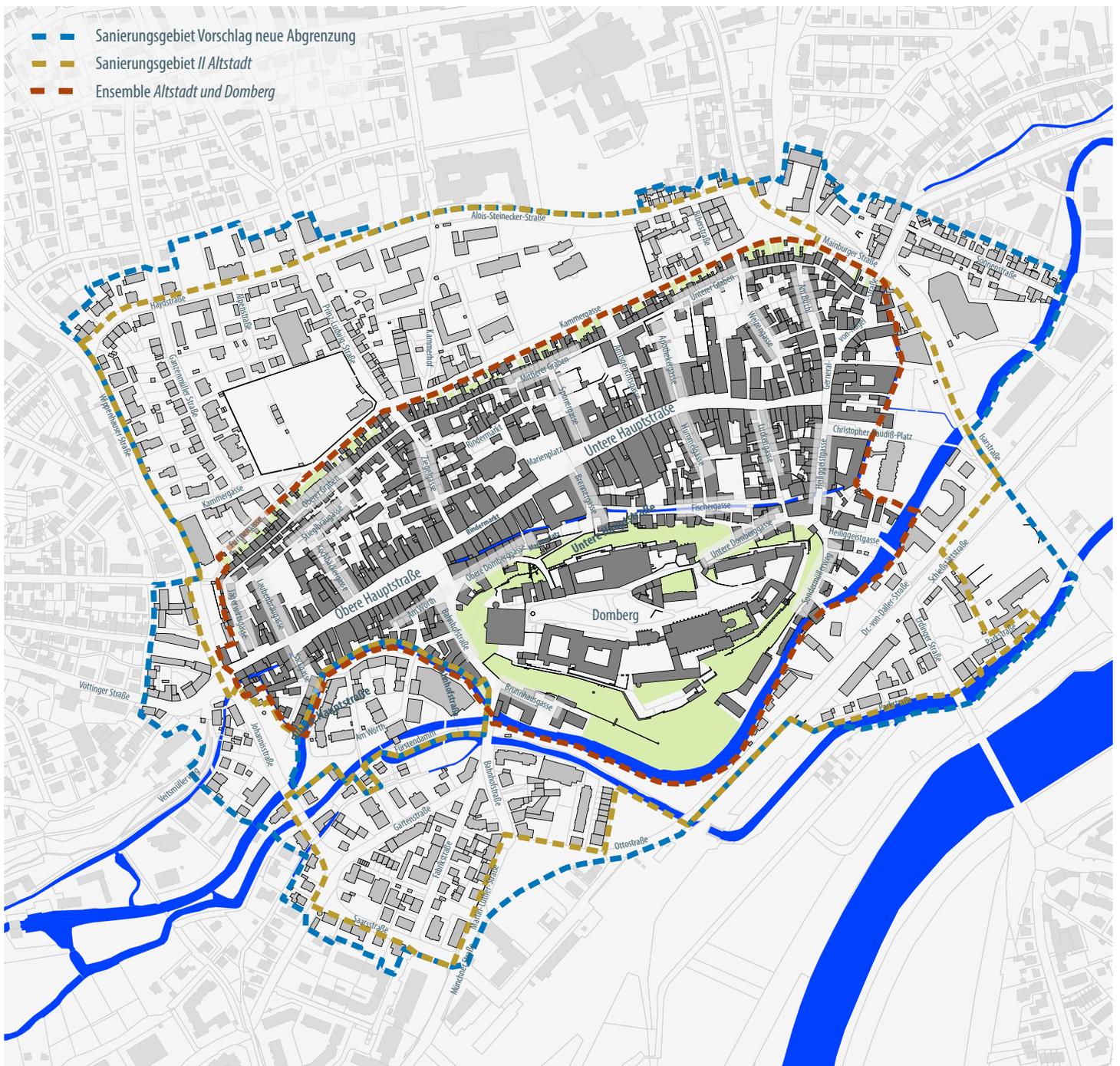
Das bestehende Sanierungsgebiet II Altstadt umfasst bislang das in der Bayerischen Denkmalliste geführte Ensemble *Altstadt und Domberg Freising* sowie einen Nähebereich. Aufgrund der vorgefundenen Problemstellungen und städtebaulichen Missstände wird aus städtebaulich-denkmalspflegerischer Sicht empfohlen, das zukünftige Sanierungsgebiet marginal, auf die Grenzen des Untersuchungsgebiets des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“ auszuweiten. Vergleiche auf den auf der rechten Seite abgebildeten Katastrerauszug mit der Abgrenzung „Sanierungsgebiet Vorschlag neue Abgrenzung“.

Beschluss Sanierungssatzung und Sanierungsgebiet

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 21.10.2021 die Sanierungssatzung für das *Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)* einstimmig beschlossen. Dem Vorschlag zur Gebietsabgrenzung, wie im Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege dargelegt, wurde weitgehend gefolgt. Aus freiraumplanerischer Sicht und Arrondierung des Untersuchungsgebietes wurden noch weitere Bereiche aufgenommen. Mit Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Das Sanierungsgebiet ist im Kapitel 5 Pläne abgebildet.

Katastrerauszug mit Vorschlag zur zukünftigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets, ohne Maßstab
 (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, bearbeitet transform)



5

Pläne

Plan

**„Schwächen in der historischen
Struktur und Gestalt“**

Plan

„Leitlinien und Handlungsempfehlungen“

Plan

**„Sanierungsgebiet II Altstadt (Altstadt und Domberg
Freising mit den frühen Siedlungserweiterungen)“**

Historisch bedeutende Quartiere und historisch bedeutender Gebäudebestand

-  Sanierungsbedarf historisches Gebäude
-  (Teil-)Leerstand historisches Gebäude
- Gestaltungsmängel an historischen Gebäuden/ Verluste historischer Baudetails
-  Baulücke in der historischen Struktur
-  sukzessive Neu- bzw. Ersatzbebauung
- hoher Nachverdichtungsdruck
-  jüngerer Gebäudebestand/ Ersatzbebauung mit mangelnden Bezug zum historischen Umfeld/ historische Strukturen negierend (z. B. Maßstabsbruch, untypische Bautypus, parzellenübergreifend Ersatzbebauung)
- wiederholt unsensible Veränderungen in der Parzellenstruktur
-  jüngere Siedlungserweiterung/ Bereich mit Ersatzbauten mit mangelnden Bezug zum historischen Umfeld
-  sukzessive Überformung/ Überbauung/ Versiegelung historischer Stadtrand bzw. Moosachränder
-  erheblich überformte zusammenhängende Bereiche (insbesondere vormalige nördliche Gartenflächen)
-  Gebäude im Ensemble
-  Gebäude im Untersuchungsgebiet
-  Neubau nach 1945 (Hauptgebäude/ große Nebengebäude)
-  Abbruch/ Abbruchantrag
-  Fließgewässer
-  Quartier innerhalb des Ensembles
-  Quartier Siedlungserweiterungen 19. bzw. frühes 20. Jh.
-  Ensemble
-  Sanierungsgebiet
-  Untersuchungsgebiet

Historisch bedeutende Straßen- und Platzräume, Wege

-  charakteristische Raumkante verloren
-  Gebäude Blickbezug störend
-  Domanger teilweise Versiegelung und Dominanz ruhender Verkehr
-  verkehrliche Belastung und Barrieren/ diffuser historischer Stadteingang
-  Dominanz Verkehrsanlagen/ -infrastruktur
-  historische Wegebeziehung gekappt

Historisch bedeutende Grün- und Freiräume

-  Pflegedefizit Domberghänge bzw. teilweise bei Gartenanlagen
-  Unterbauung südlicher Domberghang
-  Überbauung südlicher Domberhangfuß/ vormalige Gartenanlage
- abschnittsweise Sanierungsbedarf Stützmauern/ Terrassen
- Domberganlagen nicht öffentlich zugänglich
-  Domanger Pflegedefizit Grünstrukturen, insbesondere Allee/ teilweise Versiegelung
-  sukzessive Überbauung Grabenbereich
-  sukzessive Zergliederung ehem. Hofgarten bzw. Krankenhausgarten/ Versiegelung und Nutzung als Parkplatz
- sukzessive Versiegelung und Überbauung Garten-/ Freiflächen bzw. Höfe

Historisch bedeutende Gewässer

-  Moosacharm/ Schleiferbach/ Kanal/ Graben verdeckt bzw. verschüttet
- abschnittsweise Sanierungsbedarf Kanalwände/ Uferbefestigung
-  sukzessive Überformung/ Überbauung/ Versiegelung Moosachränder

Städtebaulicher Denkmalpflegeplan Freising

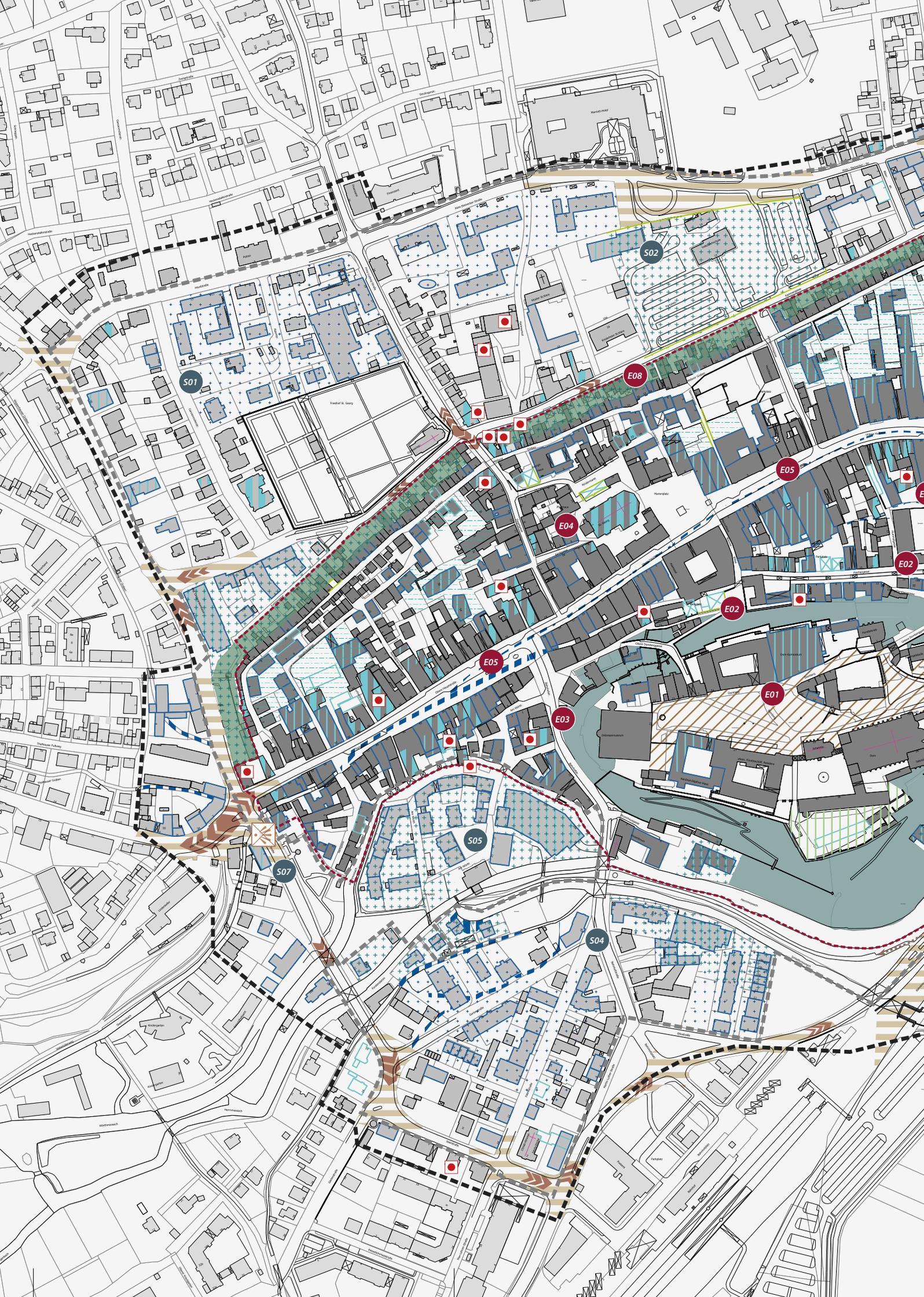


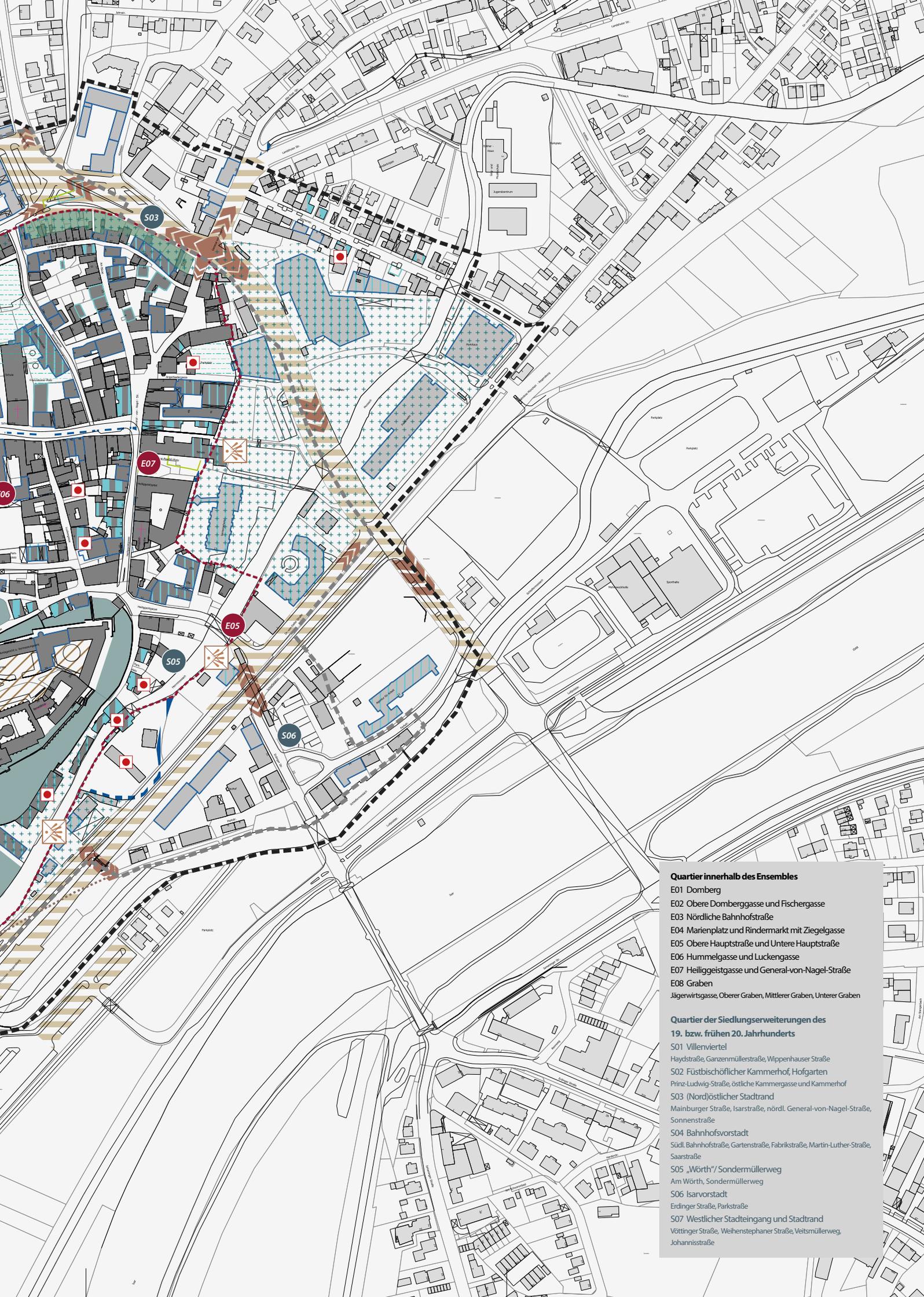
Schwächen in der historischen Struktur und Gestalt

Auftraggeber: Stadt Freising
 Bau- und Planungsreferat
 Amtsgerichtsgasse 1
 85354 Freising
 www.freising.de

Auftragnehmer: transform
 Luitpoldstraße 25
 96052 Bamberg
 www.transform-online.de

Bearbeiter: A. Baier / Y. Slanz / J. Merz
 Erhebung: 2015 - 2017
 Datum: 08.06.2020
 Maßstab: 1 : 2.000 (Din A 1 lang)





- Quartier innerhalb des Ensembles**
- E01 Domberg
 - E02 Obere Domberggasse und Fischergasse
 - E03 Nördliche Bahnhofstraße
 - E04 Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse
 - E05 Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße
 - E06 Hummelgasse und Luckengasse
 - E07 Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße
 - E08 Graben
 - Jägerwirtgasse, Oberer Graben, Mittlerer Graben, Unterer Graben
- Quartier der Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts**
- S01 Villenviertel
 - Haydstraße, Ganzenmüllerstraße, Wippenhauser Straße
 - S02 Fürstbischöflicher Kammerhof, Hofgarten
 - Prinz-Ludwig-Straße, östliche Kammergasse und Kammerhof
 - S03 (Nord)östlicher Stadtrand
 - Mainburger Straße, Isarstraße, nördl. General-von-Nagel-Straße, Sonnenstraße
 - S04 Bahnhofsvorstadt
 - Südl. Bahnhofstraße, Gartenstraße, Fabrikstraße, Martin-Luther-Straße, Saarstraße
 - S05 „Wörth“/ Sondermüllerweg
 - Am Wörth, Sondermüllerweg
 - S06 Isarvorstadt
 - Erdinger Straße, Parkstraße
 - S07 Westlicher Stadteingang und Stadtrand
 - Vöttinger Straße, Weihenstephaner Straße, Veitsmüllerweg, Johannisstraße

Das Ensemble Domberg und Altstadt einschließlich der Besonderheiten seiner Quartiere erhalten, pflegen bzw. bei Bedarf ensemble- bzw. denkmalgerecht entwickeln:

	Ensemble		Quartier innerhalb des Ensembles
			Quartier Siedlungserweiterung 19. bzw. frühes 20. Jh.

Die historischen Quartiere mit ihrem historischen Baubestand und historischen Strukturen erhalten, pflegen, bei Bedarf ensemble- bzw. denkmalgerecht entwickeln:

	Baudenkmal		bei Gelegenheit historisches Gebäude denkmal- bzw. ensamblegerecht sanieren
	Baudenkmal, Kleindenkmal		Leerstand beseitigen
	erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude		laufende Maßnahmen denkmal- bzw. ensamblegerechte umsetzen
	erhaltenswertes ortsbildprägendes Objekt		denkmalpflegerische Voruntersuchungen ergänzend zum Leitbild Domberg 2015
	ortsstrukturprägendes Gebäude		bei Gelegenheit Gebäude angemessen umgestalten
	Dombergtor bzw. ehem. Standort Stadttor/ Reste Domberg- bzw. Stadtbefestigung		bei Gelegenheit Grundstück sensibel umstrukturieren
	histor. Rathaus/ histor. Gebäude Kultur, Bildung bzw. Fürsorge		Bebauungsplan 61Ä/ 132 und Angerbaderareal unter Berücksichtigung histor. Strukturen u. Gestalt entwickeln
	Dom/ Kirche/ Kapelle/ (ehem.) Kloster/ Stift		ggf. Rahmenplan "Villenviertel"
	(ehem.) historische Gaststätte in Stadtrandlage	--	bauhistorische Untersuchung Alois Steinecker und sein Wirken
	historische Kelleranlage	--	Aufbau Sammlung von historischen Bauforschungen und Untersuchungen

Die historisch bedeutenden Straßen- und Platzräume, Wege erhalten, pflegen bzw. bei Bedarf ensemble- bzw. denkmalgerecht entwickeln:

	Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung		Feinuntersuchung Domanger initiieren/ fachgerechte Pflege der Grünstrukturen
	historischer Weg		historische Stadteingänge aufwerten/ verkehrliche Barrieren mindern
	besondere Raumkanten		verkehrliche Anlage am historischen Stadteingang sensibel umgestalten
	Blickbezug / Stadtsilhouette		

Die historisch bedeutenden Grün- und Freiräume erhalten, pflegen bzw. bei Bedarf ensemble- bzw. denkmalgerecht entwickeln:

	historische Grün- und Freifläche		Grün- bzw. Freiflächen qualitativ gestalten/ ggf. zurückgewinnen
	historischer Friedhof		bei Gelegenheit Grundstück sensibel umstrukturieren/ neuordnen
	ehem. Hofgarten-Areal		ehem. Hofgarten-Areal in den Teilflächen aufwerten/ Reste Gartenmauer sanieren
	Kleindenkmal in Grünanlage		ehem. Grabenbereich stärken/ herausarbeiten
	Kapelle, Grotte/ Brunnen/ Pavillon	--	ggf. Feinuntersuchung Grabensüdeite
	Hänge Domberg/ Weihenstephaner Berg		Parkpflegewerk Domberg Südhang umsetzen
	ehem. fürstbischöflicher Küchengarten		gartendenkmalpfleg. Untersuchung Domberg Nordhang u. Gärten/ Grünstrukturen fachgerecht pflegen
	ehem. Englische Anlage	--	Öffnung der Domberganlagen
	jüngerer Obstbaumbestand/ jüngere Weinreben	--	Reduzierung fließender und ruhender Verkehr am Domberg
	historisch bedeutendes Grünobjekt/ Allee/ Baumreihe	--	Fortsetzung und Optimierung Dombergdialog
	historische Einfriedung / (Stütz-)Mauer		
	historische Schießstätte		

Die historisch bedeutenden Gewässer einschließlich ihrer Infrastruktur erhalten, pflegen bzw. bei Bedarf ensemble- bzw. denkmalgerecht entwickeln:

	historisch bedeutendes Gewässer		grüne Ränder der Moosach erhalten und sensibel entwickeln
	Moosacharm/ Schleiferbach		Moosacharm öffnen
	technischer Einbau	--	Erfassung historische Gewässerlandschaft "Moosacharme"
	ehemalige Mühle/ Trinkwasser	--	Gestaltung infoweg historische Wasserwirtschaft
	bauliches Zeugnis Flößerei		
	(ehemaliger) Steg		



Sehenswürdigkeit



Gebäude im Ensemble



Gebäude im Untersuchungsgebiet



Neubau nach 1945 (Hauptgebäude/ große Nebengebäude)



Abbruch/ Abbruchantrag



Fließgewässer



Sanierungsgebiet



Untersuchungsgebiet

Städtebaulicher Denkmalpflegeplan Freising

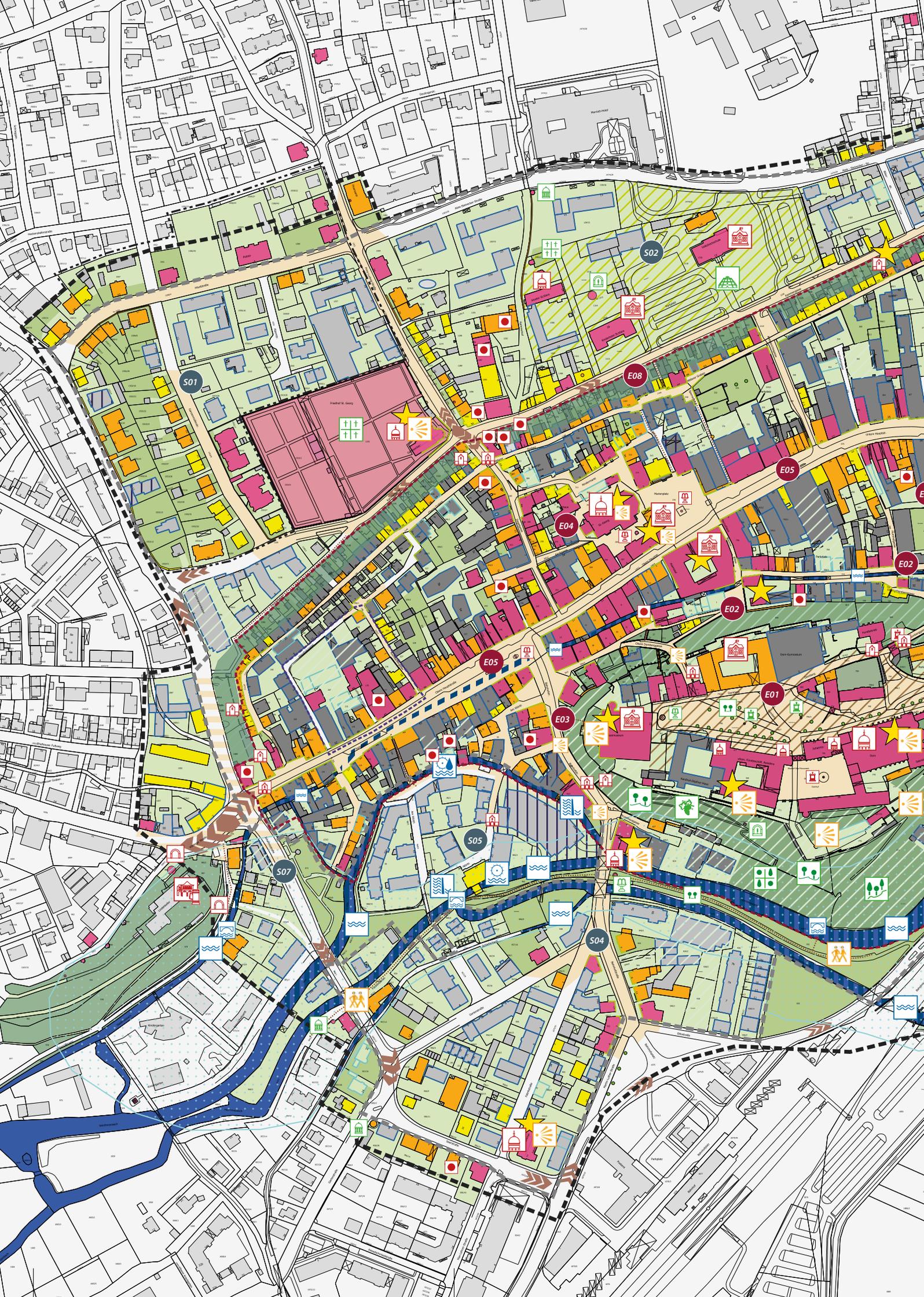


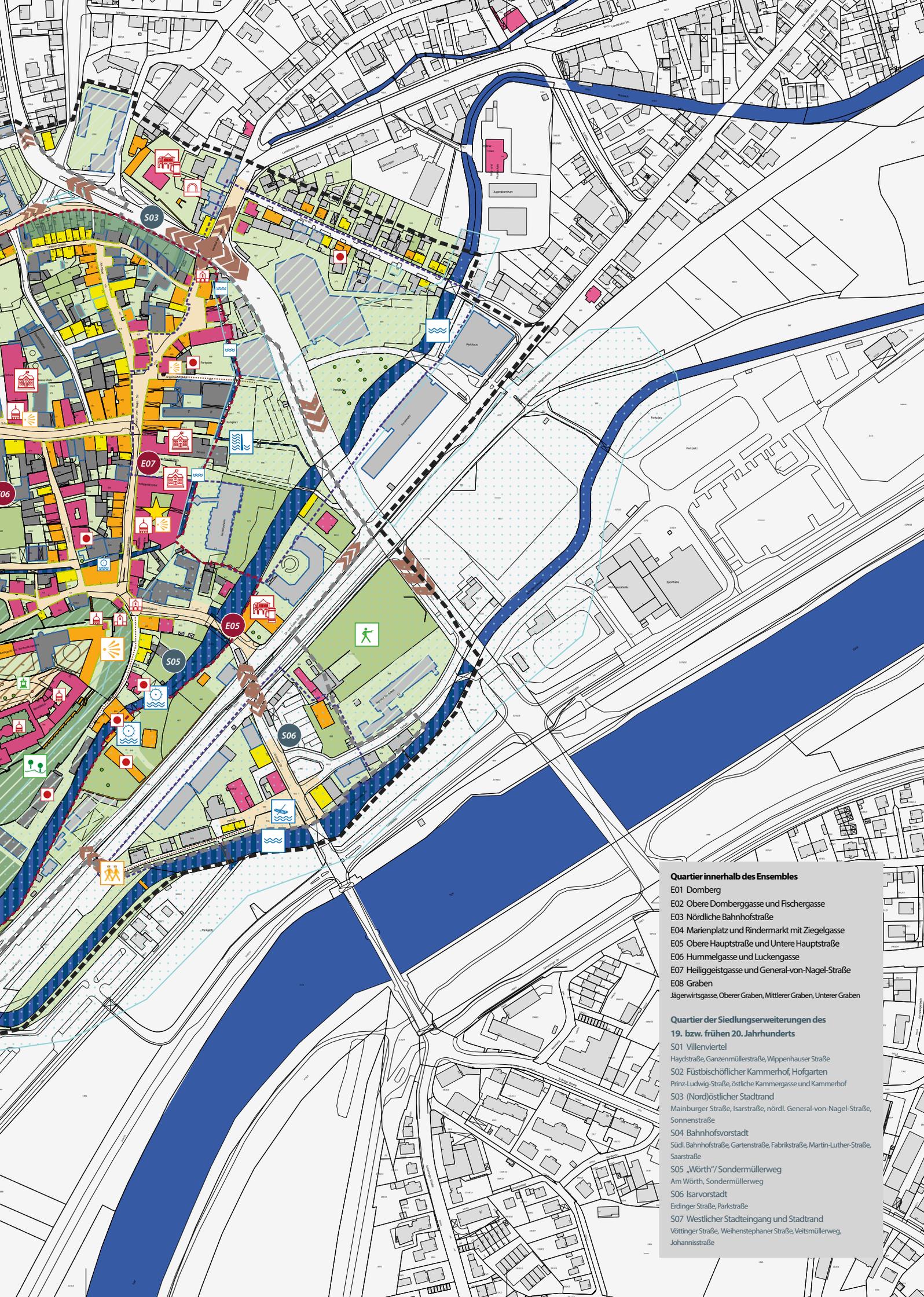
Leitlinien und Handlungsempfehlungen

Auftraggeber: Stadt Freising
 Bau- und Planungsreferat
 Amtsgerichtsgasse 1
 85354 Freising
 www.freising.de

Auftragnehmer: transform
 Luitpoldstraße 25
 96052 Bamberg
 www.transform-online.de

Bearbeiter: A. Baier / Y. Slanz / J. Merz
 Erhebung: 2015 - 2017
 Datum: 08.06.2020
 Maßstab: 1 : 2.000 (DinA 1 lang)



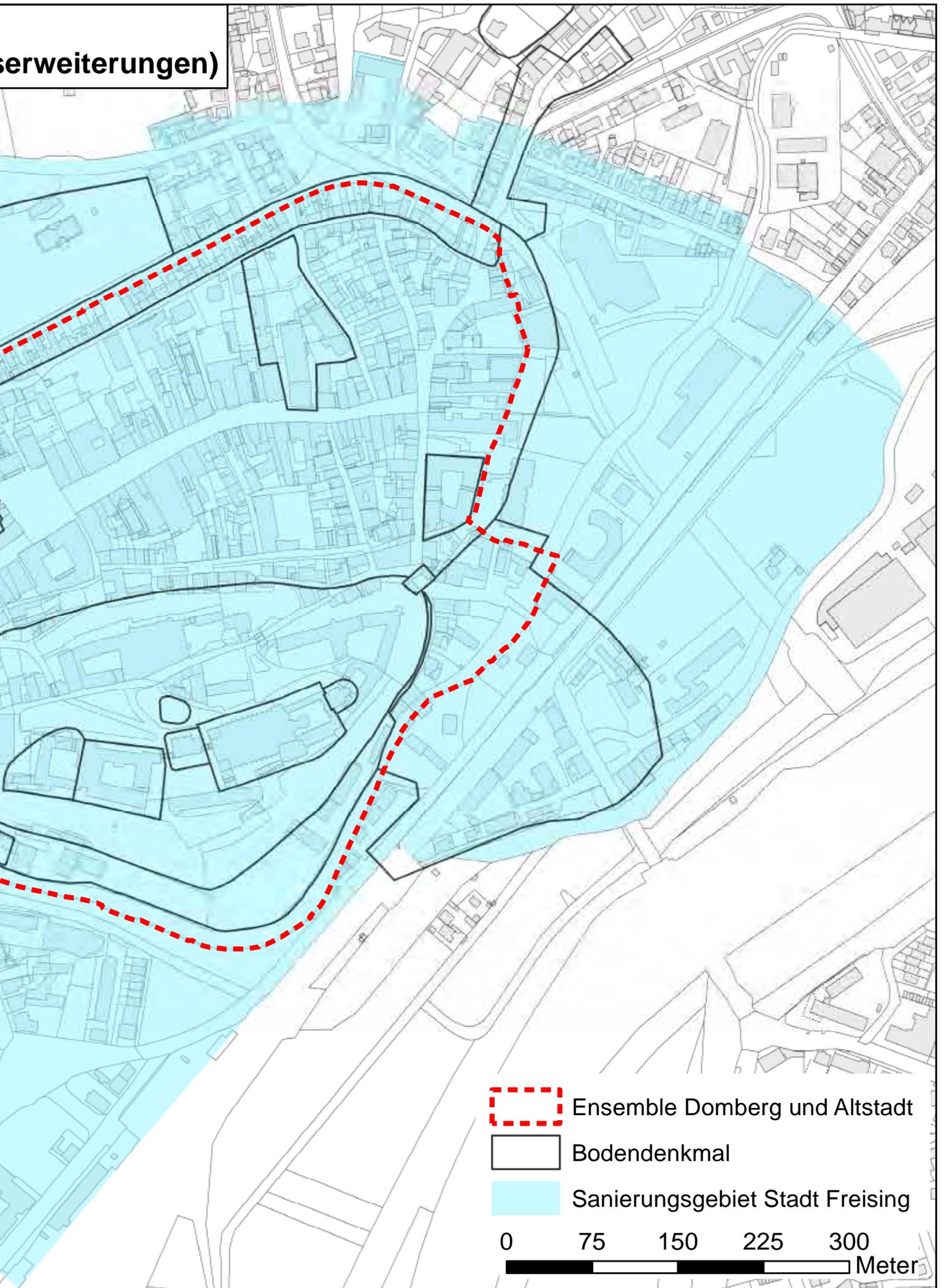


- Quartier innerhalb des Ensembles**
- E01 Domberg
 - E02 Obere Domberggasse und Fischergasse
 - E03 Nördliche Bahnhofstraße
 - E04 Marienplatz und Rindermarkt mit Ziegelgasse
 - E05 Obere Hauptstraße und Untere Hauptstraße
 - E06 Hummelgasse und Luckengasse
 - E07 Heiliggeistgasse und General-von-Nagel-Straße
 - E08 Graben
Jägerwirtsgasse, Oberer Graben, Mittlerer Graben, Unterer Graben
- Quartier der Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts**
- S01 Villenviertel
Haydstraße, Ganzenmüllerstraße, Wippenhauser Straße
 - S02 Fürstbischöflicher Kammerhof, Hofgarten
Prinz-Ludwig-Straße, östliche Kammergasse und Kammerhof
 - S03 (Nord)östlicher Stadtrand
Mainburger Straße, Isarstraße, nördl. General-von-Nagel-Straße, Sonnenstraße
 - S04 Bahnhofsvorstadt
Südl. Bahnhofstraße, Gartenstraße, Fabrikstraße, Martin-Luther-Straße, Saarstraße
 - S05 „Wörth“/ Sondermüllerweg
Am Wörth, Sondermüllerweg
 - S06 Isarvorstadt
Erdinger Straße, Parkstraße
 - S07 Westlicher Stadteingang und Stadtrand
Vöttinger Straße, Weihenstephaner Straße, Veitismüllerweg, Johannisstraße

Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes II Altstadt (Altstadt und Domberg Freising mit den frühen Siedlungs



erweiterungen)



*„Ein respektvoller Umgang mit dem städtebaulichen und baukulturellen Erbe von Freising ist Verfassungsauftrag und gesetzlich verankert. Diese Aufgabe kostet Engagement, Zeit und Geld. Und dennoch: Sie ist eine unverzichtbare und lohnende Investition in eine mit den Wurzeln verbundene Zukunft.“
(Leitlinie 1, „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“)*