



Prolog



Respekt und Perspektive!

Das städtebauliche Erbe Freisings und seine Zukunft



Prolog



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: Englmüller 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

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE

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

Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege Freising.

Altstadt und Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts



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

1 Einführung und Ausblick

Anlass und Aufgabenstellung

Das denkmalgeschützte Ensemble *Altstadt und Domberg* von Freising und ihr direkter Umgriff sind seit 1992 als Sanierungsgebiet im besonderen Städtebau-recht ausgewiesen. Im Jahr 2001 wurde dieses Gebiet nochmals erweitert und hat seitdem als Sanierungsgebiet *II Altstadt* Bestand. Unterstützt wird das Gebiet im Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Auf Empfehlung der Regierung von Oberbayern hat der Stadtrat im Jahr 2008 beschlossen, die bestehende und bislang nicht fortgeschriebene Sanierungssatzung den heutigen Herausforderungen anzupassen. Mit dem *Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzept von 2011* wurde eine erste Grundlage erstellt, die die Rolle der Innenstadt als zentralen Versorgungsstandort in den Fokus nahm. Auf Anraten der Regierung von Oberbayern und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sollte in einem weiteren Schritt die Bedeutung der Altstadt als denkmalgeschütztes Ensemble und die damit verbundenen zentralen Aufgaben für die Stadt Freising herausgearbeitet werden. Die Idee für den „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ war geboren und das Büro transform wurde im Jahr 2015 von der Stadt Freising mit der Umsetzung des Projekts betraut.

Lenkungskreis „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“

Mitwirkende in alphabetischer Reihenfolge mit ihrer (damaligen) Funktion

Florian	Bachmeier	Archäologischer Verein im Landkreis Freising e. V.
Alexandra	Baier	transform
Barbara	Baumann	ARCHITEKTUR AKTUELL Freising e. V.
Franz	Bernack	Stadtrat
Hans-Jürgen	Dennemarck	Erzbischöfliches Ordinariat, Ressort Bauwesen und Kunst
Michael	Deppisch	ARCHITEKTUR AKTUELL Freising e. V.
Nina	Dürr	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Andreas	Ehstand	Wasserwirtschaftsamt München
Tobias	Eschenbacher	Stadt Freising, Oberbürgermeister
Reinhard	Fiedler	Stadtrat
Karl-Heinz	Freitag	Stadtrat
Kerstin	Funk	Döring, Spieß Rechtsanwälte
Norbert	Gmeiner	Stadtrat
Richard	Grimm	Stadtrat
Susanne	Günther	Stadträtin
Sebastian	Habermeyer	Stadtrat
Daniela	Hambauer	Stadt Freising, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Ingrid	Hartert-Müller	ARCHITEKTUR AKTUELL Freising e. V.
Hubert	Hierl Dr.	Stadtrat
Florian	Hinz	Wasserwirtschaftsamt München
Monika	Hobmair	Stadträtin
Marie	Hüneke	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Heiko	Huppenberger	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Rüdiger	Jürgens	Stadt Freising Tiefbauplanung
Max-Josef	Kirchmaier	Aktive City e. V.
Gerhard	Koch	Stadt Freising, Leitender Verwaltungsdirektor
Klaus	Kratzsch Dr.	Ehem. Gebietsreferent des BayLfD
Christian	Later Dr.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Günther	Lehrmann	Historischer Verein Freising e. V.
Christian	Metzner	Regierung von Oberbayern
Brigitte	Mößner	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Florian	Notter	Stadt Freising, Stadthistoriker
Gerhard	Ongyerth Dr.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Sylva	Orlamünde	Wasserwirtschaftsamt München
Bernhard	Reiml	Stadttheimpflege Freising e. V.
Charlotte	Reitsam Dr.-Ing.	Stadträtin
Hanns-Martin	Römisch	Erzbischöfliches Ordinariat, Ressort Bauwesen und Kunst
Sonja	Rube	Innenstadtbeirat, USP Projekte GmbH
Hildegard	Sahler Dr.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Anna Maria	Sahlmüller	Stadträtin
Markus	Schäfer	transform
Barbara	Schelle	Stadt Freising, Stadtbaumeisterin
Michael	Schulze	Stadt Freising, Stadtplanung und Umwelt
Yvonne	Slanz	transform
Christoph	Spieß	Stadt Freising, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Christian	Stumpf	Erzbischöfliches Ordinariat, Ressort Bauwesen und Kunst
Matthias	Weniger Dr.	Stadttheimpfleger
Norbert	Zanker	Stadttheimpfleger
Arnold	Zimmermann	Haus- und Grundbesitzerverein Freising e. V.



Exkursionsteilnehmer
Wasserburg am Inn
(Quelle: transform)

Neben der Zielsetzung des Erhalts und der Bewahrung des städtebaulichen und baukulturellen Erbes wurden in dieser Planung Zielsetzungen und Maßnahmen für die Reparatur von Fehlentwicklungen gefordert.

Mit diesem Auftrag waren darüber hinaus zwei Maßnahmen verbunden, die im *Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzept 2011* formuliert wurden - nämlich die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs sowie eines Kommunalen Förderprogramms für HauseigentümerInnen.

Neben der Abstimmung mit den Fördergebern der Regierung von Oberbayern und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sollte besonderes Augenmerk auf die Einbeziehung der Bürgerschaft, der HauseigentümerInnen und der örtlichen Vereine und Institutionen liegen.

Inhalt und Methode

Der vorliegende „*Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege*“ umfasst nun die folgenden drei aufeinander aufbauenden Teile:

- *Teil 1* | Städtebauliches und baukulturelles Erbe
- *Teil 2* | Handlungsbedarf und Handlungskonzept
- *Teil 3* | Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung und Kommunales Förderprogramm

Methodisch und inhaltlich basiert der „*Plan zur städtebauliche Denkmalpflege*“ auf dem durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege neu entwickelten *Kommunalen Denkmalkonzept*, das erstmals in Bayern auf ein Untersuchungsgebiet dieser Größe übertragen wurde. Mit dem damit verbundenen hohen inhaltlichen Abstimmungsbedarf hatte allerdings keiner der Beteiligten gerechnet. Nun liegen aber die Ergebnisse in der Gesamtzusammenschau vor.

Teil 1 bildet ein nachhaltiges Grundlagenwerk, in dem erstmalig die städtebaulich-denkmalflegerischen Werte der Altstadt und historischen Stadtränder von Freising umfassend erfasst, analysiert sowie in Text, Bild und Plan vorgestellt werden.

Auf dieser Basis und ergänzt durch weitere Analysen werden in *Teil 2* der städtebaulich-denkmalflegerische Handlungsbedarf formuliert sowie anhand von

Leitlinien und quartiersbezogenen Leitbildern Handlungsempfehlungen für den zukünftigen Umgang mit dem städtebaulichen und baukulturellen Erbe abgeleitet.

In *Teil 3* wird das Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung sowie das Kommunale Förderprogramm für die Altstadt von Freising und ihre Siedlungserweiterungen des 19. bzw. des frühen 20. Jahrhunderts abgebildet. Es handelt sich dabei um die Fassung vom 03.07.2019, die durch den Stadtrat am 25.07.2019 verabschiedet und anschließend grafisch ausgearbeitet wurde. Die Gestaltungssatzung ist seit dem 14.01.2020 rechtskräftig.

Dialog

Neben der inhaltlichen Erarbeitung lag ein Projektschwerpunkt darin, einen konstruktiven Dialog mit den wesentlichen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Institutionen sowie bauaffinen Vereinen aufzubauen und in Abstimmung mit ihnen Leitplanken für die Entwicklung des städtebaulichen und baukulturellen Erbes von Freising zu erarbeiten sowie zukünftige Arbeitsstrukturen für die Umsetzung zu schaffen.

Besonderer Dank gilt daher den Mitgliedern des Lenkungskreises für den „*Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege*“. Sie haben den gesamten Entwicklungsprozess durchgehend begleitet.

Beschlüsse und Ausblick

Nun gilt es, die vorliegenden Ergebnisse in die täglichen Entscheidungsprozesse der Stadterneuerung einzubinden.

Ein bedeutender Schritt erfolgte bereits mit dem Beschluss des Stadtrates am 25.07.2019 das Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung und das Kommunale Förderprogramm verbindlich umzusetzen und in diesem Zusammenhang einen externen Sanierungsarchitekten für die Beratung von HauseigentümerInnen zu etablieren.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde die Gestaltungssatzung „Echt. Schön. Freising!“ am 07.01.2020 im Amtsblatt der Stadt Freising bekannt gegeben und ist seit dem 14.01.2020 rechtskräftig.

Zudem hat im Februar 2020 ein in einem qualitativen Bewerbungsverfahren ausgewählter Sanierungsarchitekt seine Tätigkeit für die Beratung von Hauseigentü-



Treffen Lenkungskreis
(Quelle: transform)



29.10.2014
*„Strategien zum Erhalt“;
 Tagung zu denkmalge-
 schützten Ensembles in
 Freising*

*Führung am Tag
 des offenen Denkmals
 (Quelle: transform)*

merInnen bei ihren Bauvorhaben aufgenommen. Parallel können mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege weiterführende Projekte in einem Modul 3 (Machbarkeitsstudien) verhandelt werden. Diese sind zum Abschluss des Berichts aufgeführt. Das Amt für Stadtplanung und Umwelt stellte die umfassenden Grundlagen einschließlich des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“ für die Erneuerung der Sanierungssatzung und der Aktualisierung 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.

Das Alles für ein „Echt. Schön. Freising!“

2 Prozess und Beteiligung

Bereits in den ersten Gesprächen mit Akteuren aus Politik und Verwaltung sowie mit Institutionen, baukulturell geprägten Vereinen und Wissensträgern zeigte sich der vordringlich hohe Vermittlungsbedarf in Hinblick der Interessen des städtebaulichen sowie baukulturellen Erbes von Freising einschließlich seiner sensiblen Entwicklung. Dieser erste Eindruck wurde bestätigt durch Verluste historischer Bausubstanz im Altstadtensemble zu Beginn des Projekts sowie aufgrund von damals bekannten städtischen, institutionellen oder auch privaten Planungen. Somit wurde zur wesentlichen Aufgabe - neben der inhaltlichen Arbeit am „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“, am *Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung* sowie am *Kommunalen Förderprogramm* - die Ausgestaltung eines konstruktiven Dialogs mit den wesentlichen Akteuren der Altstadtentwicklung und der Öffentlichkeit.

Geführt wurde dieser Dialog auf mehreren Abstimmungs- und Interaktionsebenen mit dem Ziel, die Wahrnehmung auf das städtebauliche und baukulturelle Erbe nachhaltig positiv zu beeinflussen sowie Strukturen aufzubauen, die eine

10.03.2015
Auftakt Stadtplanungsamt

21.04.2015
Arbeitstreffen

20.05.2015
*Bericht im Ausschuss
 für Planen, Bauen und
 Umwelt*

26.05.2015
Auftakt Lenkungskreis

14.07.2015
Arbeitstreffen

15.08.2015
Arbeitstreffen

29.09.2015
Workshop 01

15.10.2015
Denkmalsprechtag

02.12.2015
Denkmalsprechtag

07.12.2015
Arbeitstreffen

14,12,15
Lenkungskreis

15.02.2016
Arbeitstreffen

07.03.2016
Workshop 02
Arbeitstreffen

22.03.2016
Arbeitstreffen

09.05.2016
Öffentliche
Info-Veranstaltung
Historischer Verein e.V.

23.05.2016
Arbeitstreffen

16.06.2016
Arbeitstreffen

29.06.2016
Lenkungskreis

18.07.2016
Arbeitstreffen

13.09.2016
Lenkungskreis

24.10.2016
Arbeitstreffen

31.10.2016
Exkursion Wasserburg a. I.

21.11.2016
Arbeitstreffen

01.12.2016
Lenkungskreis

22.02.2017
Arbeitstreffen

01.03.2017
Lenkungskreis

20.03.2017
Lenkungskreis

09.05.2017
Lenkungskreis

12.05.2017
Exkursion Iphofen

14.06.17
Lenkungskreis

05.07.2017
Lenkungskreis

Öffentlicher Infostand
„Plan zur städtebaulichen
Denkmalpflege“
(Quelle: transform)

Genehmigungskultur „pro Altstadt“ bzw. „pro Denkmal“ ermöglicht. Diesbezüglich nahm der eigens gegründete Lenkungskreis eine wichtige Schnittstellen- und Multiplikatorenfunktion ein. Das Gremium begleitete den gesamten Entwicklungsprozess bis zu den in diesem Bericht vorliegenden Ergebnissen. Ein besonderes Augenmerk richtete der Lenkungskreis auf das Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung und das kommunale Förderprogramm. Darüber hinaus beförderte der Lenkungskreis die Etablierung eines Sanierungsarchitekten, der private HauseigentümerInnen beratend bei ihren Bauvorhaben unterstützen soll. In der gesamten Laufzeit des Projekts hat sich ein Punkt als ganz zentral erwiesen: Es bedarf eines fortwährenden Bemühens, die Werte der Altstadt von Freising und ihres direkten Umgriffs zu vermitteln und zu pflegen, um diese für jetzige und nachfolgende Generationen auch bewahren zu können.

Lenkungskreis für den „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“

Die Mitglieder des Lenkungskreises begleiteten, wie bereits dargelegt, den gesamten Entwicklungsprozess des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“, insbesondere aber die Erstellung und inhaltliche sowie operative Ausgestaltung des Gestaltungshandbuches mit Gestaltungssatzung sowie das kommunale Förderprogramm.

Die Mitglieder des Gremiums setzten sich aus Vertretern der Politik und Verwaltung, staatlichen Institutionen und baukulturell interessierten Vereinen sowie den PlanerInnen zusammen. Weitere ExpertInnen wurden bei Bedarf zur Mitwirkung eingeladen. An dieser Stelle sei neben den zahlreich ehrenamtlich Engagierten auch der Regierung von Oberbayern sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege für die kontinuierliche Begleitung des Projektes gedankt. An 15 Sitzungen kam der Lenkungskreis zusammen, um über die städtebaulich-denkmalflegerische sowie gestalterische Entwicklung der Altstadt und der unmittelbar angrenzenden Stadterweiterungsgebiete zu beraten. Dabei wurde durchwegs kontrovers diskutiert und über diverse Themen intensiv verhandelt.

Workshops

Teil der Gremienarbeit war die Durchführung von zwei Workshops. In diesen wurden die Stärken und Schwächen der historischen Altstadt ebenso Ziele und Ideen für das städtebauliche und baukulturelle Erbe sowie seine Ent-





wicklung erarbeitet. Die Ergebnisse in der Summe legten dar, dass es unterschiedliche Blickwinkel und Positionen zur Altstadt geben kann. Bei allen Äußerungen allerdings zeigte sich die Verbundenheit mit der Altstadt als identitätsstiftendes Moment.

Exkursionen

In Kooperation mit Architektur aktuell e.V. wurden zwei Exkursionen durchgeführt. Diese richteten sich an die Mitglieder des Lenkungskreises sowie weitere interessierte Personen und führten nach Wasserburg am Inn sowie nach Iphofen in Unterfranken. Insbesondere die Exkursion nach Iphofen mit seiner langjährigen erfolgreichen Tradition in der Stadtsanierung und den daraus gewonnenen Erkenntnissen waren für den Lenkungskreis richtungsweisend. Eine Gestaltungssatzung mit verbindlichen Richtlinien für das Sanieren und Bauen in der Altstadt sollte fortan auf den Weg gebracht werden – vorausgesetzt, diese wird mit einer fachlichen externen Beratung für HauseigentümerInnen kombiniert.

Öffentliche Informationsveranstaltung

In Kooperation mit dem Historischen Verein Freising e.V. wurde 2016 im gut gefüllten Asamsaal die Öffentlichkeit über den „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege“ und erste Analyseergebnisse informiert.

Tag des offenen Denkmals

Freising verwandelte sich am Tag des offenen Denkmals 2017 zu einer Art Stadt- ausstellung. So lockten an diesem Tag mehr als ein Dutzend Angebote, Rundgänge, Führungen, Hausbesichtigungen, Aktionen zu Themen der historischen Stadtstruktur und Stadtgestalt sowie Denkmalpflege „Jung und Alt“ in die Altstadt. Beeindruckend war die hohe Teilnehmerzahl, die das breite Interesse an dem materiellen Erbe von Freising verdeutlichte. Im Vorfeld wurde die Veranstaltung durch eine Artikelreihe in der lokalen Zeitung erfolgreich angekündigt.

Berichte im Stadtrat bzw. im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt

Zu Beginn der Untersuchungen wurde der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt über das Projekt informiert.

10.09.2017
Tag des offenen Denkmals

02.10.2017
Regierung von Oberbayern

10.10.2017
Lenkungskreis

13.11.2017
Arbeitstreffen

16.11.2017
Arbeitstreffen

19.11.2017
Landestagung
AG städtebauliche
Denkmalpflege

TeilnehmerInnen im
Workshop II im Gespräch
(Quelle: transform)

06.12.2017
Lenkungskreis
15.01.2018
Lenkungskreis

15.02.2018
Arbeitstreffen

20.03.2018
Arbeitstreffen

12.06.2018
Lenkungskreis

15.11.2018
Arbeitstreffen

19.11.2018
Arbeitstreffen

13.05.2019
Abschluss Lenkungskreis

09.07.2019
Arbeitstreffen

10.07.2019
Bericht im Ausschuss für
Planen, Bauen und Umwelt

25.07.2019
Stadtratsbeschluss
Gestaltungshandbuch mit
Gestaltungssatzung und
Kommunales Förderpro-
gramm;
Etablierung Sanierungs-
beratung

24.10.2019
Arbeitstreffen

21.11.2019
Arbeitstreffen

Dez 2017/ Jan 2018
Auswahlverfahren
SanierungsarchitektIn

09.10.2019
Vorstellung
ausgewählter
Sanierungsarchitekt
im Ausschuss für Planen,
Bauen und Umwelt

07.01.2020
Bekanntmachung
Gestaltungssatzung

14.01.2020
Inkrafttreten
Gestaltungssatzung

Februar 2020
Aufnahme Tätigkeit
Sanierungsarchitekt

In der Julisitzung 2019 folgten dann die Mitglieder des Ausschusses der Empfehlung des Lenkungskreises das Gestaltungshandbuch mit Gestaltungssatzung sowie das Kommunale Förderprogramm dem Stadtrat als Beschluss zu verabschieden - unter dem Vorbehalt einen Sanierungsarchitekten für die Beratung privater HauseigentümerInnen bei ihren Bauvorhaben einzuführen.

Abstimmung und Mitwirkung Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Der modellhafte Charakter des „Plans zur städtebaulichen Denkmalpflege“ erforderte durchwegs Abstimmungsbedarf auch mit dem Fachbereich der Praktischen Denkmalpflege, der den Fokus in der Regel auf den Erhalt sowie die Pflege des einzelnen Baudenkmals richtet und bei dem ein Handeln weniger in städtebaulichen Gesamtzusammenhängen erforderlich ist. In der Zusammenarbeit wurde die Methodik des „Plans der städtebaulichen Denkmalpflege“ nochmals geschärft. Die Mitwirkung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege an der Gestaltungssatzung und der Austausch unterschiedlicher Fachdisziplinen mit dem Lenkungskreis gestaltete sich konstruktiv.

Neben ehrenamtlich Engagierten beteiligten sich auch mehrere Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aktiv am Tag des offenen Denkmals, was wesentlich zum Erfolg der Veranstaltung beigetragen hat.

Fortschreibung Bayerische Denkmalliste/ Denkmaltopografie

Die Fachabteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde während des Arbeitsprozesses bei der Fortschreibung der Bayerischen Denkmalliste unterstützt. Im Gegenzug erhielten die Planerinnen tagesaktuell Informationen zu erfolgten Änderungen der Denkmalliste. Die Belange der Archäologie wurden im Prozess wiederholt kommuniziert.

Daneben konnte in den vorliegenden Berichten die derzeit noch in Arbeit befindliche Denkmaltopografie für Freising einfließen. Hier gilt der Dank den verfassenden Autoren, die den Planerinnen Text-Vorabzüge überlassen haben.

Abstimmung Regierung von Oberbayern

Der Vertreter der Regierung von Oberbayern wurde regelmäßig in den Entwicklungsprozess eingebunden sowie über den Sachstand informiert. Dieser begleitete das Projekt inhaltlich und unterstützte bei fachlichen Fragen. Auch hier sei explizit ein Dank ausgesprochen.



Luftbild,
das Untersuchungsgebiet
hervorgehoben
(Quelle: Stadt Freising,
bearbeitet transform)

Arbeitstreffen

Fortlaufend wurden die Inhalte und Vorgehensweisen innerhalb des Projektfortschritts mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt sowie der Leitung des Referats 6 sowie dem Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz besprochen und weiterentwickelt.

Rechtliche Prüfung Gestaltungssatzung

Der Entwurf der Gestaltungssatzung wurde durch die Kanzlei Döring. Spieß Rechtsanwälte rechtlich überprüft. An zwei Terminen wurde auf Grundlage der rechtlichen Empfehlungen der Entwurf zur Gestaltungssatzung überarbeitet und im Anschluss dem Lenkungskreis vorgestellt.

Verbindliche Kommunikation/ Städtische Bauberatung und Vollzug

Entgegen der allgemeinen Erwartungshaltung kam es in der Entwicklungsphase der Gestaltungssatzung zu keiner größeren Verunsicherung bei den HauseigentümerInnen. Es konnte in einer intensiven Vermittlungsarbeit durch alle Beteiligten dargelegt werden, dass bestehende Richtlinien nun erstmals in Schrift und Bild festgehalten werden und somit allgemein gültiges Verwaltungshandeln für HauseigentümerInnen, aber auch PlanerInnen transparent gestaltet wird.

Inkrafttreten der Gestaltungssatzung

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 25.07.2019 wurde die Gestaltungssatzung „Echt. Schön. Freising!“ am 07.01.2020 im Amtsblatt der Stadt Freising bekannt gegeben und ist seit dem 14.01.2020 rechtskräftig.

Etablierung SanierungsarchitektIn

Im Zuge eines qualitativen Auswahlverfahrens im Dezember 2017 und Januar 2018 wurde ein Sanierungsarchitekt für die Tätigkeit als Sanierungsberater ausgewählt. Dieser hat sich am 09.10.2020 dem Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen vorgestellt. Im Februar 2020 hat er seine Tätigkeit aufgenommen.

Medienarbeit und Medienresonanz

Alle öffentlichen Veranstaltungen wurden inhaltlich für die lokalen Medien aufbereitet und umfassend an diese kommuniziert. Insbesondere der Tag des offenen Denkmals erhielt in der lokalen Presse eine breite Resonanz.

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.

21.10.2021
Stadtratsbeschluss
Sanierungssatzung und
Sanierungsgebiet

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das bislang bestehende Sanierungsgebiet // *Altstadt*, das neben dem in der Bayerischen Denkmalliste gewürdigten Ensemble *Altstadt und Domberg Freising*, die Stadtränder mit Siedlungserweiterungen des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts einschließt. Zusätzlich erweitert wurde das Untersuchungsgebiet um folgende, kleinere Bereiche: Sonnenstraße, sog. Angerbaderarel sowie Straßenzüge Veitsmüllerweg, westliche Seite der Wippenhauser Straße, Johannis- und Saarstraße. Auf der folgenden Doppelseite vermittelt ein Katasterauszug (Maßstab 1:5.000) die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Ergänzend werden das Sanierungsgebiet und der Ensemblebereich abgebildet.

Nächste Doppelseite:
Plan „Grenzen des Untersuchungsgebiets“, 1:5000
(Quelle: Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, bearbeitet transform)





