

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FREILASSING

Stadtentwicklung im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum unter Berücksichtigung von nachhaltigem Wachstum, Innenentwicklung, Profilierung, Energie- und Klimaschutz sowie Bürger- und Akteursbeteiligung

ANLASS UND ZIELSETZUNG

Ausgangslage

Die Stadt Freilassing, Mittelzentrum im Landkreis Berchtesgadener Land, mit ca. 16.000 Einwohnern liegt in einem Verdichtungsraum, dessen Zentrum die jenseits der Landes- und Staatsgrenze liegende Stadt Salzburg mit ca. 148.000 Einwohnern bildet.

Seit der Eingliederung Österreichs in den europäischen Binnenmarkt, dessen EU-Beitritt 1995 und der Aufhebung der Grenzkontrollen 1998 tritt die Grenze für den Bürger in den Hintergrund mit der Folge, dass die Region zunehmend als gemeinsamer Agglomerations-, Arbeits- und Lebensraum wahrgenommen wird.

Mit dem Ende 2010 fertiggestellten „Masterplan - kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg“ existiert inzwischen ein aktueller raumplanerischer Entwurf für „eine nachhaltige Entwicklung und ein Zusammenwachsen des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes“ mit über die Landesgrenze reichenden Vorstellungen zur Entwicklung des Zentralraums Salzburg. Dabei wird das wesentliche Potential für die weitere Entwicklung der Kernregion im Raum Freilassing gesehen.

Auftrag

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung hat der Stadtrat der Stadt Freilassing 2011 beschlossen, ein umfassendes integriertes Stadtentwicklungskonzept mit den Fachgebieten Städtebau, Landschaft/Ökologie, Verkehr, Wirtschafts-/Raumentwicklung sowie Energie/Klimaschutz in Auftrag zu geben.

Die anstehenden gesellschaftlichen Veränderungen, bedingt durch demografischen Wandel, Klimawandel, Energiewende und Veränderungen im Mobilitätsverhalten, sollen neben städtebaulichen Grundfragen wie Innenentwicklung und Minimierung des Flächenverbrauchs Berücksichtigung finden.

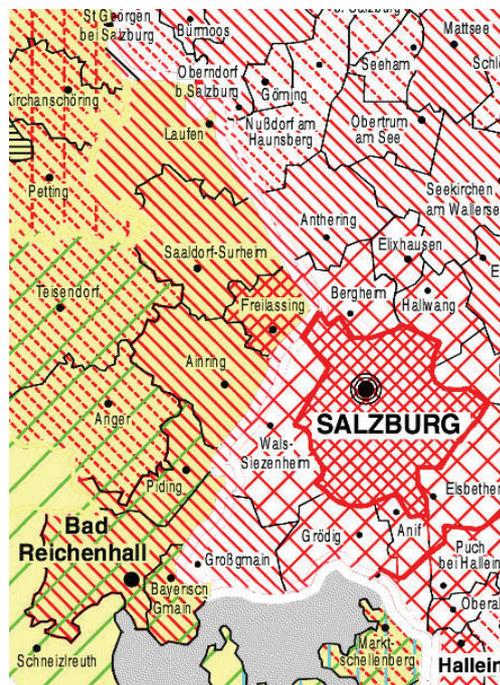
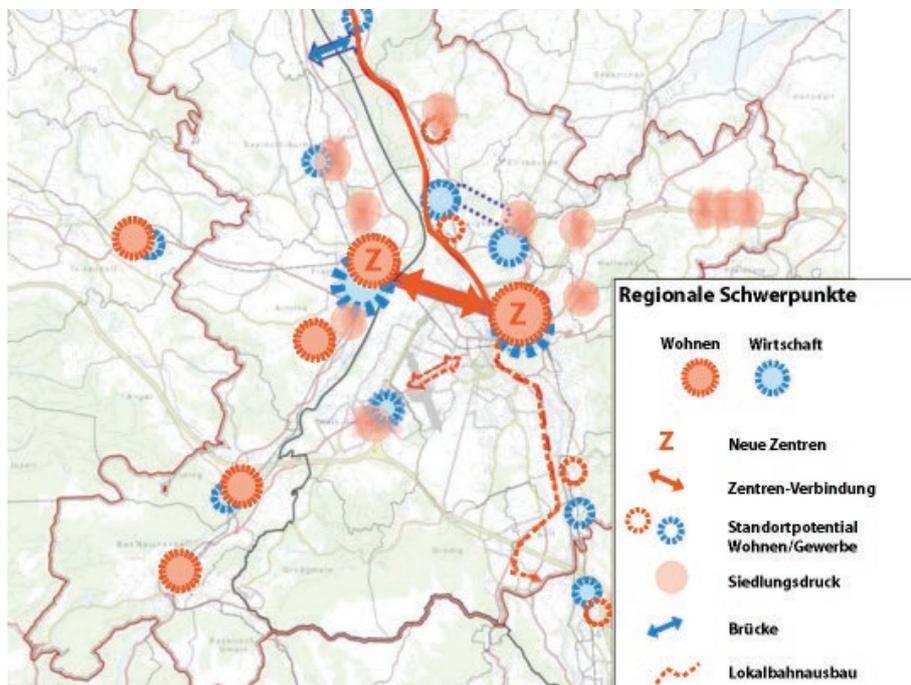


Freilassing



Salzburg

Gesamtbild der konzentrierten räumlichen Entwicklung
(Quelle: Masterplan Salzburg)

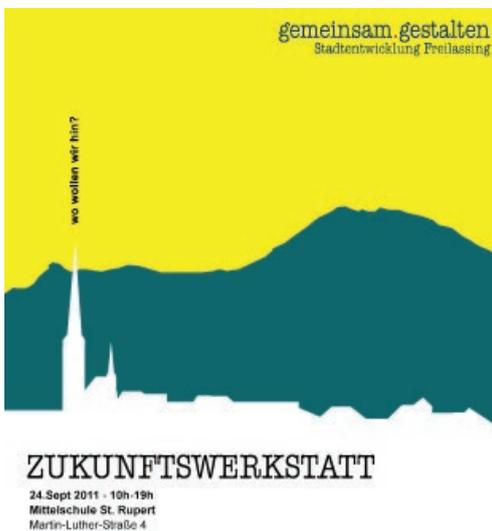




Auftaktveranstaltung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.03.2011



Workshop Energie



Stadtrundgang mit Bürgern im Rahmen der Zukunftskonferenz

BÜRGER- UND AKTEURSBETEILIGUNG

Die Stadt gehört zuallererst den Bürgern: kommunale Selbstverwaltung lebt von den Mitgestaltungs- und Entscheidungsmöglichkeiten der Bürger. Je geringer dabei die Zugangsschwelle ist, um in der Sache mitreden und -diskutieren zu können, desto eher gelingt es, Bürger an diesem Prozess zu beteiligen. Je einfacher und verständlicher auch komplizierte Sachverhalte dargestellt und kommuniziert werden, desto größer ist die Chance einer breiten Partizipation.

Breite Bürgerbeteiligung mit Einbeziehung wichtiger Akteure war der Stadt daher ein wichtiges Anliegen. Entsprechend erfolgte die Konzeptarbeit über den gesamten Zeitraum in einem offenen und breit angelegten Beteiligungsprozess mit Bürgerversammlungen, Haushaltsbefragung, Workshops, Arbeitskreisen und Expertengesprächen. Eine Lenkungsgruppe bildete die Schnittstelle zwischen Stadtpolitik/Verwaltung, Fachplanern und Bürgerschaft.

Vier Arbeitsrunden gliederten den Beteiligungsprozess:

Den Auftakt bildete eine halbtägige Veranstaltung im Rahmen einer Bürgerversammlung. Hier konnten die Bürger ihre eigenen Vorstellungen und Ideen (rund 300 Vorschläge) äußern und gleichzeitig die 15 Mitglieder der Lenkungsgruppe wählen, die neben den politischen Vertretern (Bürgermeister und Vertreter der Stadtratsfraktionen) in ihrer Zusammensetzung ein breites gesellschaftliches Spektrum abdecken sollten. Datenerhebungen, Bestandsaufnahmen und Analysen durch die Fachplaner sowie zahlreiche Begleitveranstaltungen (durchschnittlich 50 Besucher) stimmten die Bürger in der ersten Runde auf das Thema ein.

In der zweiten Runde konnten die Bürger in einer Zukunftskonferenz zu Verkehr, Stadtgestalt, Energie, Wirtschaft und Landschaft ihre Zielvorstellungen konkret einbringen und in anschließenden Workshops weiter definieren.

In der dritten Runde, beginnend mit einer weiteren Bürgerversammlung zu Zwischenergebnissen, stand die Arbeit an einem Diskussionspapier im Vordergrund. Texte und Pläne hierzu lagen für die Bürger einen Monat lang zur Bewertung und Kommentierung im „Gestaltungsspielraum“ aus, einem von der Stadt angemieteten Kommunikationsraum in der Innenstadt. Vor der Beschlussfassung des Stadtrats wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept den Bürgern in einer vierten Bürgerversammlung vorgestellt. Dabei konnten die Bürger ihr Votum für die Priorität der Themen und Maßnahmen abgeben, die für sie vorrangig sind.

Während der gesamten Dauer informierten regionale und überregionale Medien, das Stadtjournal und ein Newsletter der Stadt die Öffentlichkeit über den jeweiligen Stand der Arbeit. Eine für den Prozess eingerichtete Facebook-Seite wurde ebenso wie die städtische Homepage regelmäßig bedient.

Die Lenkungsgruppe hat für die folgenden Jahre die Aufgabe, einmal jährlich die Abstimmung der Maßnahmen vorzuschlagen sowie die Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zu überprüfen und dem Stadtrat zu berichten.

STÄRKEN, SCHWÄCHEN, POTENTIALE

Grenzen sind Voraussetzung für Identität - das gilt gleichermaßen für Zelle, Individuum oder Stadtgebilde. So wird verständlich, wenn die Aufhebung der Grenze neben einem Gewinn an sozialen und wirtschaftlichen Freiheiten auch Ängste auslöst. Andererseits zeigt der Blick in die Geschichte, welchen sozialen, wirtschaftlichen und räumlichen Wandel - sowohl in der Zugehörigkeit zu verschiedenen Staaten als auch in ihrer Identität - die Stadt innerhalb der Jahrhunderte bereits erlebt hat: Beginnend mit dem Dorf Salzburghofen, zu Salzburg gehörig, im 12. Jahrhundert als Keimzelle der Besiedlung, über die Entwicklung zur Eisenbahnerstadt Anfang des 19. Jahrhunderts auf bayerischer Seite bis zur Einkaufsstadt in den 1990er Jahren. Wie entwickelt sich Freilassing heute, nachdem das Dörfliche weitgehend überformt ist und die Bedeutung als Eisenbahnerstadt wie auch als Einkaufsstadt abgenommen hat?

Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Stadt Freilassing setzen eine möglichst realistische Einschätzung ihrer Standortqualität und komparativen Standortvor- und nachteile voraus, aus deren Kenntnis sich Handlungsoptionen mit ihren Chancen und Risiken bewerten und in Folge daraus ein Handlungsrahmen für die Stadt Freilassing bestimmen lassen.

Zu den wichtigen Stärken der Stadt zählen vor allem:

- Lage in einer Wachstumsregion
- dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen
- Standortvorteile durch Zentralität als Mittelzentrum
- gutes Preis-Leistungs-Verhältnis im Einzelhandel
- Qualität der Verkehrsinfrastruktur (Straße, Schiene, Flughafen)
- Besatz mit überregional tätigen Unternehmen

Dem stehen folgende Schwächen gegenüber:

- kleines Stadtgebiet
- rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung in Freilassing
- demografisch vergleichsweise alte Bevölkerung
- rückläufiger Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter
- hoher Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen
- geringe Qualität der weichen Standortfaktoren
- Lärmbelastung durch den Flughafen Salzburg

Daraus ergeben sich folgende Chancen für die Stadt:

- Wanderungsgewinne aus der Stadt/Kernregion Salzburg
- Verstärkte Zuwanderung jüngerer Altersgruppen
- Standortqualität als Wohnstandort für Familien
- Weiterentwicklung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- Funktionale Verknüpfung mit der Stadt Salzburg
- Ausweitung oberzentraler Standortqualitäten
- profiliertes Standortangebot Gewerbe
- Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbebesatzes
- Ausrichtung auf arbeitsplatzintensive Betriebe.

Die begrenzte Fläche des Stadtgebietes von 14,8 km² schließt die Aufgabe mit ein, das vorhandene Potential optimal zu nutzen und trotz des notwendigen Flächenwachstums für Wohnen und Arbeiten die naturräumliche Qualität und Identität zu bewahren.



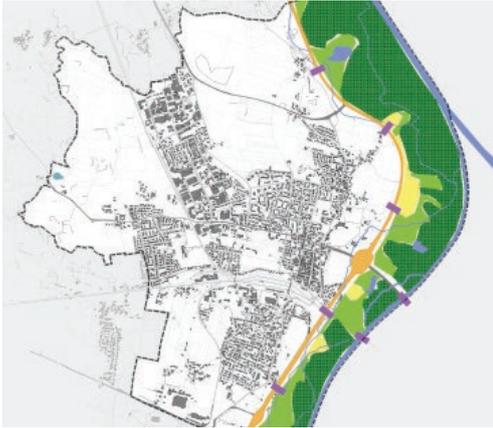
Identität „Salzburghofen“



Identität „Eisenbahnerstadt Freilassing“



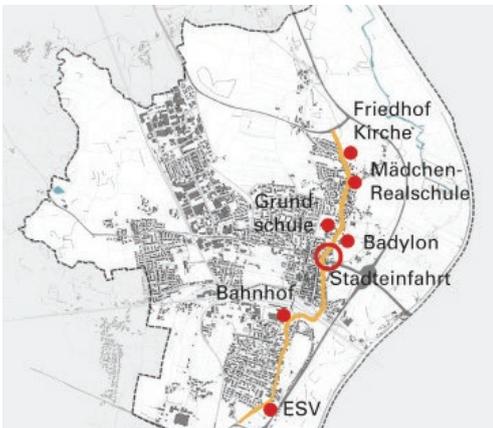
Identität „Einkaufsstadt Freilassing“



Auenband



Freizeitband



Historische Straße



westlicher Landschaftsraum

HANDLUNGSSPIELRAUM

Tabuflächen und Entwicklungsbänder:

Für die Entwicklung der Freiflächen und der Landschaft in und um Freilassing wurde daher zuallererst ein Grundkonzept entwickelt, das die aus ökologisch-landschaftlicher Sicht wesentlichen Zielsetzungen aufzeigt, nämlich:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Saalachau im Osten
- Stärkung und Weiterentwicklung der ökologisch empfindlichen Landschaftsräume an der Sur im Westen
- Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen und der dörflichen Strukturen
- Freihalten einer Entwicklungszone zwischen B20 und Hangkante für Landwirtschaft, Freizeit und Sport

Ausgehend von den vorhandenen linearen Strukturen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, werden zusammenhängende Entwicklungszonen definiert.

Auenband:

Die ökologisch wertvollen und geschützten Flächen im Auenband sind im Osten durch Saalach und Salzach und im Westen durch die Bundesstraße begrenzt. Hier hat die Entwicklung von Ökologie Vorrang.

Freizeitband:

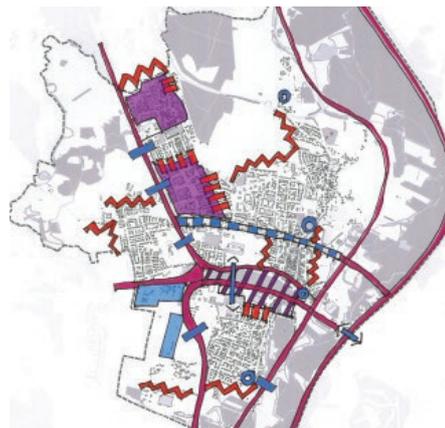
Vielfältige Einrichtungen für Sport und Freizeit befinden sich zwischen der Hangkante und der B20. Eine intensive Vernetzung mit der Innenstadt und dem Auenband ist notwendig. Für diesen östlichen Ortsrand ist das Freihalten von Bebauung von Bedeutung.

Historische Straße:

An der historischen Laufener Straße - Reichenhaller Straße befinden sich wichtige Einrichtungen wie Friedhof, Kirche, Schulen oder Bahnhof. Die Qualität des öffentlichen Raums und des historischen Straßenzugs soll gesteigert werden. Hier befindet sich ein hohes Entwicklungspotential.

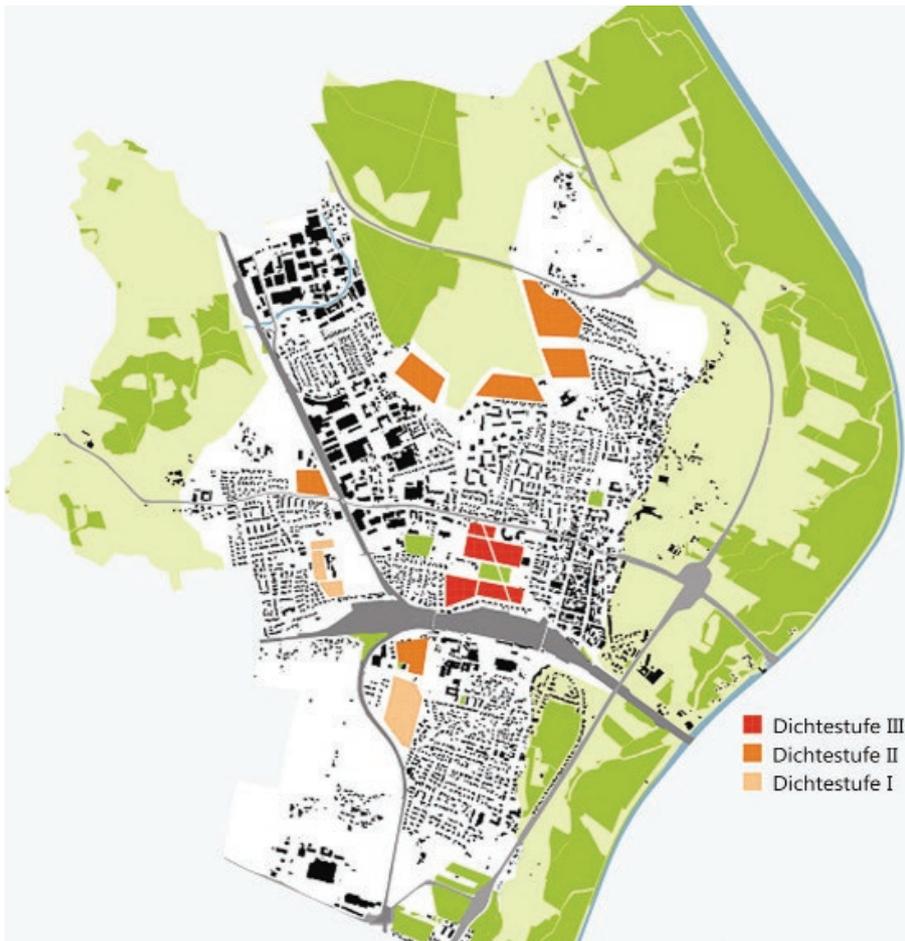
Westlicher Landschaftsraum:

Die hohe Qualität des Landschaftsraums im Westen gilt es behutsam weiterzuentwickeln und landwirtschaftliche und bäuerliche Strukturen zu sichern.



- Zersiedelung
- Gestaltungsdefizit Gewerbe
- zu entwickelnde Orte
- Umfeld Bahnhof
- Fehlende Fuß-/Radwegeverbindung
- Ortsrand entwickeln
- Qualitätsdefizit Münchner Straße
- Barriere überwinden
- Nachbarschaftskonflikt

städttebauliche Defizite und Potentiale



Einfamilienhausgebiete bilden den überwiegenden Flächenanteil der Wohnbebauung



Wohngebiet mit hoher Wohndichte im Gebiet 2 nördlich der Münchner Straße

Entwicklungsflächen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet sind in drei unterschiedlichen Dichtezonen aufgeteilt (links)

WOHNRAUMENTWICKLUNG

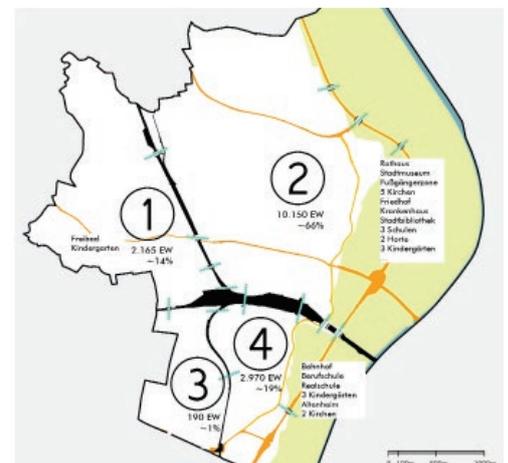
Durch die Bahntrassen nach Salzburg, München, Mühldorf sowie Berchtesgaden wird das Stadtgebiet in vier Sektoren geteilt, sodass sich die Wohnflächen der insgesamt 16.000 Einwohner unterschiedlich verteilen.

Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt nördlich der Münchner Straße (2), hier befinden sich die Wohngebiete mit hoher Bevölkerungsdichte. Demgegenüber weist der Kern des Siedlungskörpers die geringste Bevölkerungsdichte auf. Das Einfamilienhaus ist der dominierende Wohntyp in den einzelnen Wohngebieten.

Die Entwicklungsbedingungen im Wohnungssektor sind von folgenden Merkmalen bestimmt:

- demografisch überalterte Bevölkerung
- stark angespannter Wohnungsmarkt mit Wohnungsdefizit
- Anbieter- und Wachstumsmarkt „Bauen ohne Risiko“
- Defizite bei Wohnungen für Familien und Einkommensschwache
- kaum Wohnangebote in einem urbanen Umfeld
- Segregationstendenzen

Eine bis 2030 positive Bevölkerungs- und Nachfrageprognose für den Großraum Salzburg, verbunden mit der eigenen Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraumangebot, vor allem preiswertem Wohnraum als Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus ergeben günstige Rahmenbedingungen für eine verstärkte Wohnbautätigkeit.



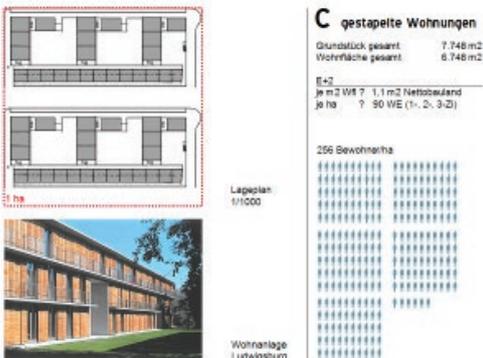
Bahntrassen nach Salzburg, München, Mühldorf und Berchtesgaden teilen das Stadtgebiet in vier Sektoren



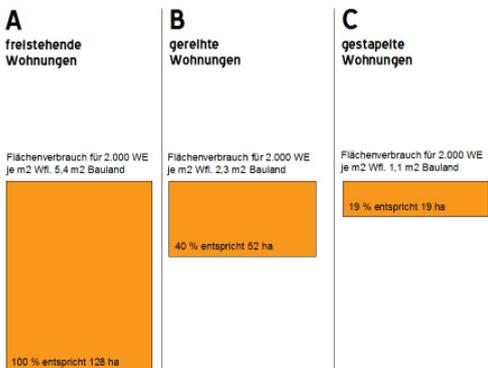
Flächenverbrauch eines Gebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern



Flächenverbrauch eines Gebietes mit Doppelhäusern



Flächenverbrauch eines Gebietes mit Geschosswohnungen



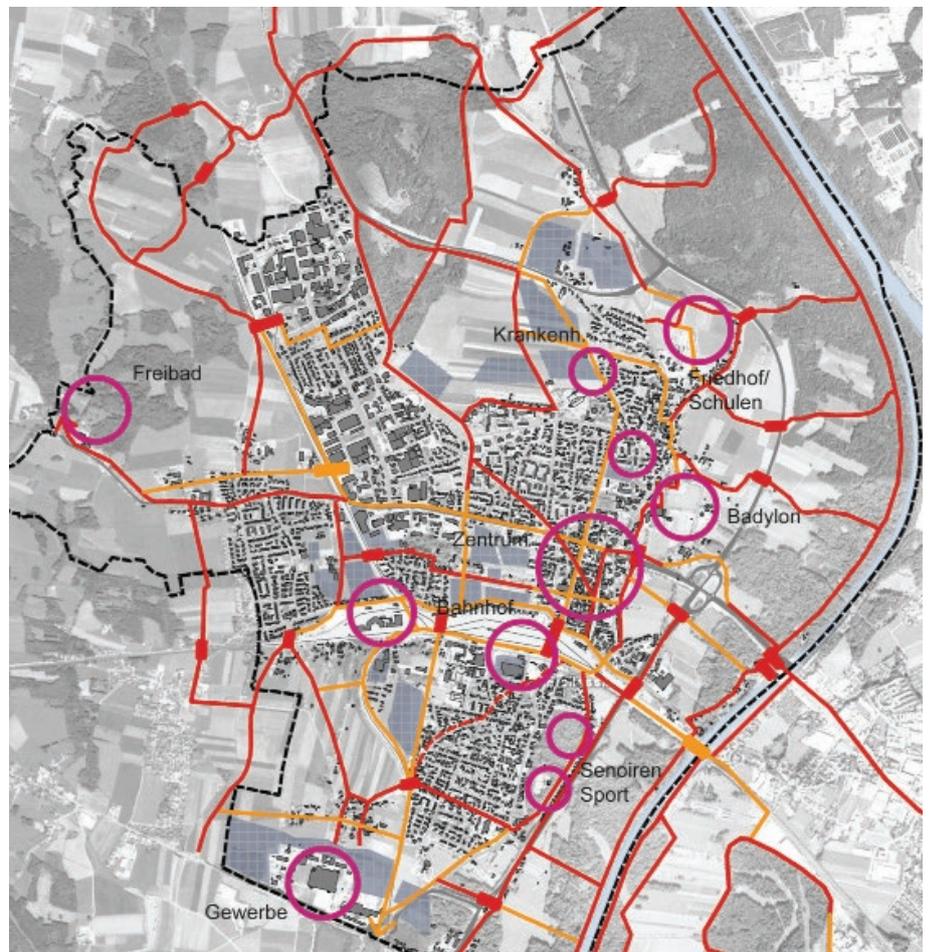
Flächenverbrauch im Vergleich

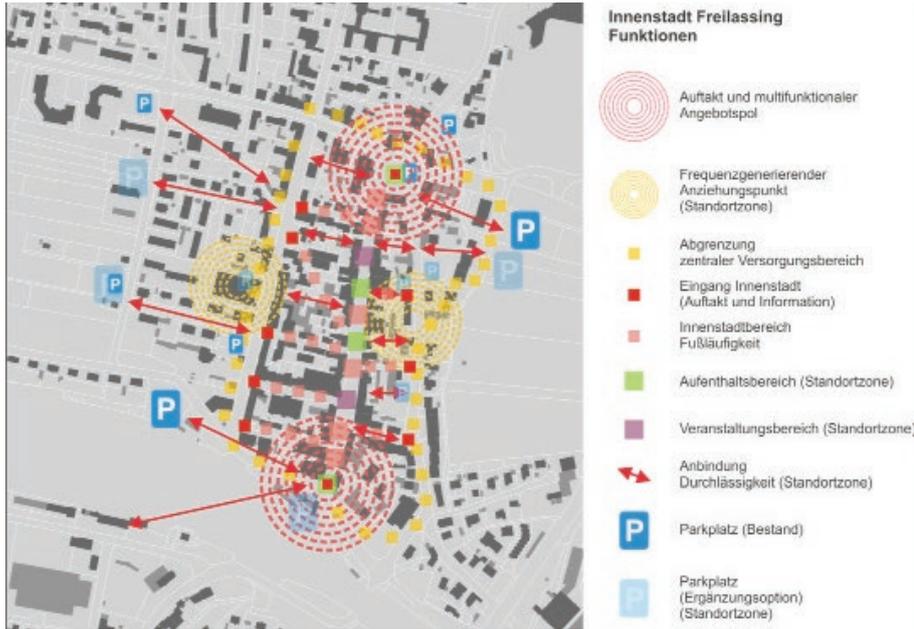
Mit einem dichten Netz an Wegen, abseits der Hauptstraßen, soll der Umstieg vom Auto auf das Rad gefördert werden. (rechts)

Neben einer verstärkten Wohnbauentwicklung bedeutet dies auch, sich bewusst zu werden, wie die unterschiedlichen Siedlungsformen den Flächenverbrauch an Landschaft und auch die Folgekosten beeinflussen. Wie die nebenstehenden Bilder verdeutlichen, beträgt der Flächenverbrauch für 2.000 Wohnungen bei herkömmlicher Bebauung als freistehende Einfamilienhäuser 128 ha, bei gereihter Bauweise in Form von Reihen-, Doppel- oder Stadthäusern 42 ha und bei Geschosswohnungsbau 19 ha. Dies entspricht einem Unterschied zwischen 100% und 19% Flächeninanspruchnahme.

Neben einer sensiblen Nachverdichtung, die vorhandene Baulücken schließt und leerstehende Gebäude umnutzt, kommen für eine Neubaumentwicklung im Sinne der Innenentwicklung an erster Stelle die zentrumsnahen Flächen „Sonnenfeld“ (nördlich der Bahn) und „Staufenstraße“ (südlich der Bahn) in Betracht. Sie sind mit Vorrang zu entwickeln, bevor die nördlich ausgewiesenen neuen Siedlungsråder erschlossen werden. Auf dem 3 ha großen Areal des Sonnenfeldes mit unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof bestehen beste Chancen für ein urbanes innerstädtisches neues Wohnquartier mit Mehrgenerationenwohnen, Studentenwohnen und Altenwohnen. Hier bietet sich auch ein Standort für das seit langem gewünschte Bürgerhaus an - in bester zentraler Lage, in Verbindung mit einer westlich vorgelagerten innerstädtischen Grünfläche.

Als nachhaltig entwickelte Solarsiedlung sollte in einem Wettbewerbsverfahren die bestmögliche Lösung für dieses wertvolle neue Stadtgebiet gesucht werden.





Funktionskonzept Innenstadt



Beispiel eines Bürgerbeitrags aus dem Planspiel zur Innenstadt

INNENSTADT

Freilassing weist eine hohe Anzahl an Versorgungsstandorten auf, so dass die Versorgungsfunktion des Einzelhandels für die eigenen Bürger nicht mehr vom Standort Innenstadt dominiert wird. Downgrading und sortimentspezifischer Kompetenzverlust sind so in der Innenstadt deutlich erkennbar. Besatz und Auftritt der Geschäfte werden lediglich durchschnittlich gut bewertet, Unternehmer bewerten den Standort tendenziell schlechter. Die Funktion der Innenstadt als Treffpunkt, die Aufenthaltsqualität sowie die Funktion als Ort der Kommunikation werden vergleichbar schlecht bewertet. Touristisch ist die Innenstadt als Besuchspunkt gar nicht positioniert.

Aufwertung und Revitalisierung der Innenstadt

Die Funktionsfähigkeit der Fußgängerzone in Freilassing als „multifunktionale Innenstadt“ und damit auch als wahrnehmbares Zentrum der Stadt und somit als Treffpunkt und Kommunikationspunkt wird entscheidend durch eine funktionsfähige Handelsnutzung bestimmt. Dementsprechend gilt es, die Innenstadt sowohl in ihrer Versorgungsfunktion als auch in ihrer Funktionsvielfalt und räumlichen Struktur zu stärken. Hierfür sind die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Freilassing sowie eine aktive und abgestimmte Innenstadtentwicklung (Flächen- und Gebäudemanagement, übergeordnete Standortentwicklung und -vermarktung, Standortverbund Innenstadt) erforderlich.

Bezüglich ihrer städtebaulichen Dimension sollte die Fußgängerzone unmittelbar am Salzburger Platz im Norden erlebbar werden, im Süden bis zur Rupertusstraße führen und die Querstraßen mit einbeziehen. So kann ein fußläufiges attraktives Innenstadtquartier entstehen, das zur identifizierbaren Mitte der Stadt wird und über die Einkaufsnutzung hinaus auch für Wohnen und Gastronomie geeignet ist.

Für eine Ergänzung des bestehenden Parkplatzangebots eignen sich Flächen im Süden (Bahnbetriebsgelände) und im Osten an der Ludwig-Zellner-Straße.



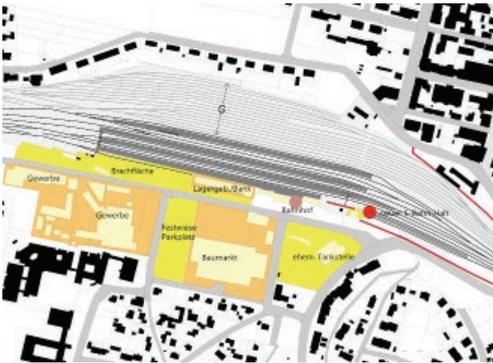
Blick in die Fußgängerzone



Planspiel im Workshop Innenstadt, bei dem Bürger ihre Wünsche für die Innenstadt formulieren und mit verschiedenen farbigen Punkten im Plan umsetzen konnten: Länge der Fußgängerzone, Standort Wochenmarkt, Standort „Einkaufsmagneten“ und Standorte für das Parken



Leerstand ehemalige Tankstelle



Bestand Bahnareal mit nicht adäquaten Nutzungen und Leerstand

BAHNHOFSAREAL

Für viele Bürger zählt der Bahnhof zur Visitenkarte der Stadt. Auswärtigen Gästen wird er zum ersten Eindruck und prägt so das Image in nennenswerter Weise mit. Ganz im Sinne des Selbstverständnisses von Freilassing als Eisenbahnerstadt sollte daher im Fokus der Entwicklung stehen, das weitgehend verwaiste Bahnareal zu einem neuen, lebendigen und nachhaltigen Ort für die Zukunft zu entwickeln.

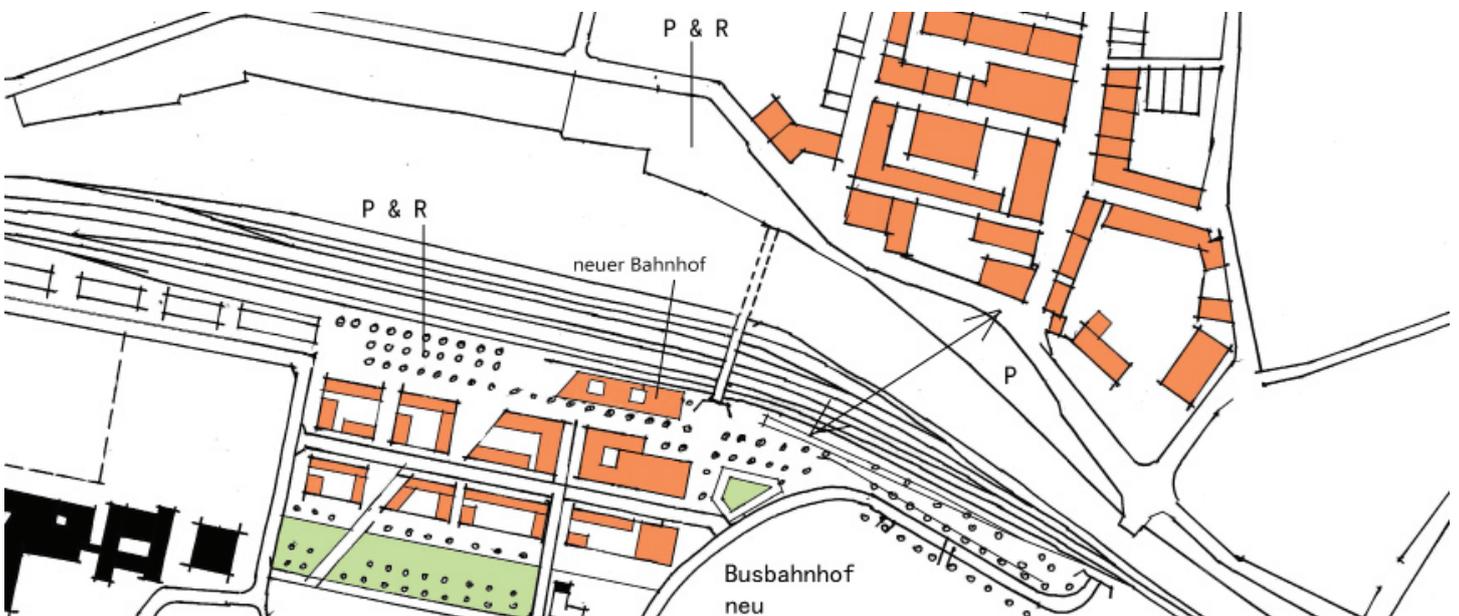
Der im Masterplan Salzburg formulierte Gedanke, die neue S-Bahn-Anbindung nach Salzburg (ab 2016) zu nutzen und ein zweites Zentrum mit oberzentralen Nutzungen am Bahnhof zu initiieren, bietet eine ganze Reihe positiver Entwicklungsimpulse für Freilassing.

In der Charakteristik eines Nebenzentrums in der Kernregion Salzburg, das mit oberzentralen Funktionen zu einer stärkeren räumlich-funktionalen Vernetzung mit der Stadt Salzburg beiträgt, ist dieser Gedanke explizit auch Ziel der Stadt Freilassing für die weitere Stadtentwicklung sowie die Standortentwicklung am Bahnhof Freilassing und in dessen Umfeld. Mit der Entscheidung, die Verwendung des Areals nicht den Marktkräften zu überlassen, die an einem 200.000 m² großen Einkaufszentrum Interesse bekundet hatten, hat der Stadtrat bereits erste Konsequenzen gezogen und mit dem Ziel verknüpft, das Areal im oben genannten Sinn für Bildung, Dienstleistung und Wohnen zu entwickeln.

Aufgrund der Absicht der DB Station&Service AG, den Bahnhof grundsätzlich zu erneuern und der Bereitschaft privater Grundeigentümer zur Veräußerung von Grundstücken rückt ein erster Realisierungsabschnitt in greifbare Nähe. Er könnte umfassen:

- neues Bahnhofsgebäude nahe am neuen S-Bahn-Halt
- Verlagerung Busbahnhof
- neuer Bahnhofsvorplatz mit Fahrradhaus
- barrierefreies, leicht erreichbares Ärztezentrum
- Hotel- und eingeschränkte Handelsnutzung

erste Rahmenvorstellung für eine Neuentwicklung des Bahnareals für Bildung, Dienstleistung und Wohnen



ENERGIE UND KLIMA

Hohe Abhängigkeit von fossilen Energieträgern, steigende Energiepreise aufgrund abnehmender Förderquellen und die Beobachtung klimatischer Veränderungen waren für den Stadtrat der Anlass,

- eine Energie- und CO²-Bilanz der Ist-Situation zu erstellen,
- Einsparpotentiale und Potentiale zur Nutzung erneuerbarer Energien zu untersuchen
- Szenarien sowie ein Leitbild zu erarbeiten, wohin sich die Stadt im Energiebereich entwickeln soll.

Ziel ist es, die zukünftige Energieversorgung zu bezahlbaren Preisen, ressourcenschonend und umweltverträglich zu gewährleisten, somit auch dem Klimaschutz Rechnung zu tragen und die Bevölkerung zum aktiven Mitwirken an der Energiewende zu motivieren.

Nach Aufbereitung der Grundlagen und Analysen wurden innerhalb von vier Arbeitsgruppensitzungen sowie zusätzlichen Einzelgesprächen gemeinsam mit regionalen Akteuren und Experten Handlungsfelder abgesteckt und konkrete Maßnahmen entwickelt. Sie beziehen sich auf drei Pfeiler: Energie einsparen, Energie effizient nutzen, erneuerbare Energien erschließen.

Einsparpotential und Energieeffizienzsteigerung

Bei der Einsparung von Energie und Effizienzsteigerung kommt der aktiven Mitwirkung der Bürger in Wirtschaftsunternehmen und Haushalten eine entscheidende Rolle zu.

Beim Strombedarf wird ein Einsparpotential von 20% bis zum Jahr 2030 möglich, wenn man die heute umsetzbaren Maßnahmen wie z.B. die Vermeidung von Stand-By-Verbrauch, das Abschalten elektrischer Geräte bei Nichtbenutzung, den Einsatz effizienter Leuchtmittel, energiesparende Haushaltsgeräte, Einsparungen in den Betrieben bei Pumpen, Motoren, raumlufttechnischen Anlagen oder Kühlsystemen und Investitionen in eine effiziente Straßenbeleuchtung einrechnet.

Beim Wärmebedarf liegt die mögliche Einsparung bei 40% in den nächsten 20 Jahren, wenn man die Möglichkeiten der energetischen Sanierung von Gebäuden, die Effizienzsteigerung bei Heizungssystemen wie auch die energetische Optimierung von Produktionsprozessen in der Wirtschaft ausschöpft.

Potentiale zur Nutzung erneuerbarer Energien

In der Untersuchung der Potentiale, die auf dem begrenzten Stadtgebiet von 14,79 km² erschließbar sind, wurden folgende Quellen einbezogen: Sonne (Photovoltaik, Solarthermie), Geothermie, Biomasse, Wind, Wasser sowie Klärgas und Klärschlamm.

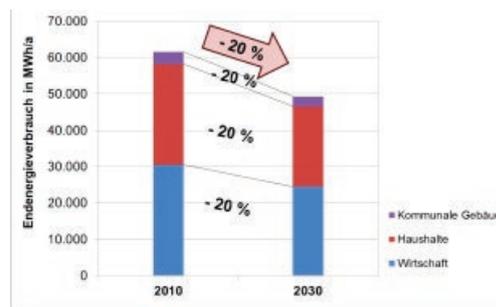
Das weitaus größte Potential mit über 80% (ca. 45.000 MWh/a) ergibt sich aus der Solarnutzung für Wärme und Strom, gefolgt von jeweils rund 9% für oberflächennahe Geothermie (6.400 MWh/a) und Windkraft (6.300 MWh/a), während bei Biomasse, Klärschlamm und -gas das mögliche Potential bereits ausgeschöpft ist.

Szenarien Strom und Wärme

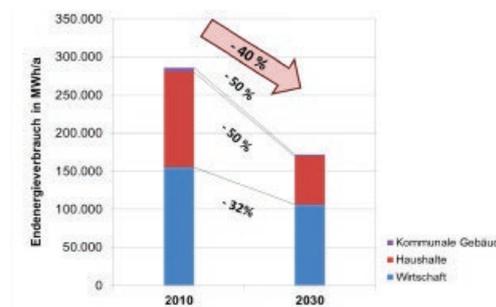
Für eine Zukunftsabschätzung wurden die ermittelten Werte aus Energiebilanz, Einsparpotential und Nutzung erneuerbarer Energien mit der im Entwicklungskonzept angesetzten Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung ergänzt - unter dem Ansatz, dass der von der EU beschlossene Passivhausstandard für neue Wohngebäude umgesetzt und für



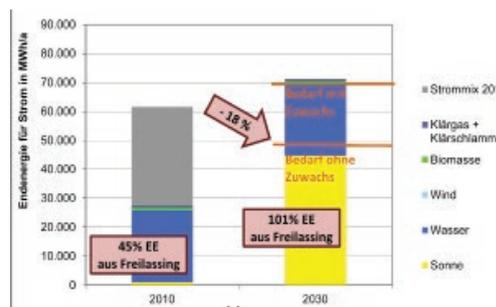
Arbeitsgruppe „Energie“ (Bürger, Agenda 21, Stadträte)



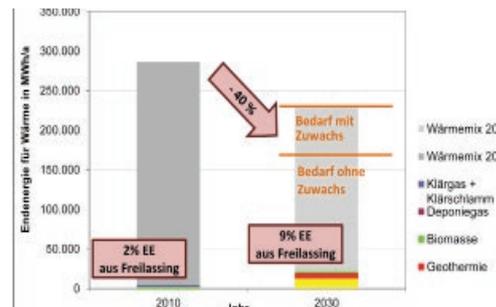
Stromeinsparung bis 2030 nach Sektoren



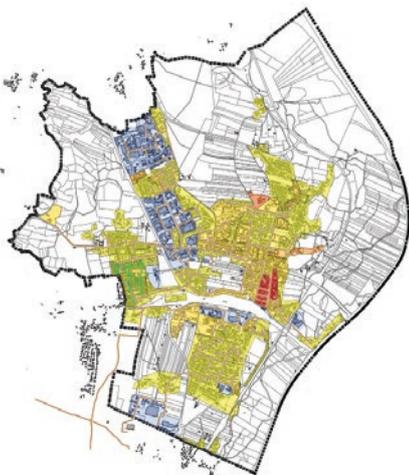
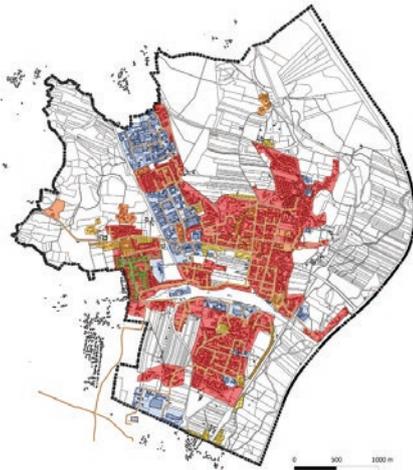
Wärmeeinsparung bis 2030 nach Sektoren



Szenario Strom - Stromverbrauch und Einsatz erneuerbarer Energien 2010 und 2030



Szenario Wärme - Wärmeverbrauch und Einsatz erneuerbarer Energien 2010 und 2030



Wärmedichtekarte 2010 (oben) und 2030 (unten)

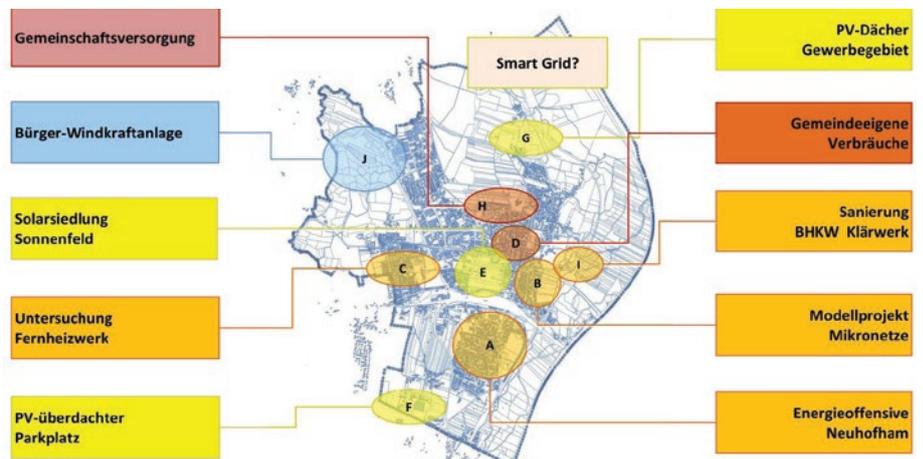
die Wohnbauflächen wärmemäßig kein zusätzlicher Ansatz erforderlich wird. Das Szenario Wärme kommt zu dem Ergebnis, dass der Wärmebedarf um 40% gesenkt und zu 9 % aus regionalen erneuerbaren Energien gedeckt werden kann. Die restlichen 90% müssen aus überregionalen Energieträgern bezogen werden. Demgegenüber ergibt das Szenario Strom, dass der Strombedarf zu 100% aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden kann.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Die abgebildeten Handlungsfelder (siehe Abb. unten) repräsentieren zehn Schwerpunkte, in denen die Kommune direkten Einfluss auf die energiepolitische Entwicklung nehmen kann. Sie werden ergänzt von zehn prioritären Maßnahmen, die von der Arbeitsgruppe Energie erarbeitet wurden.

Sechs Handlungsfelder der Stadt berühren den Wärmebereich. Sie betreffen vor allem Einsparungen durch Sanierung sowie die Nutzung von räumlicher Nähe von Erzeugung und Verbrauch.

Im Strombereich kommt der Photovoltaik die größte Bedeutung zu, die sich in drei Handlungsfeldern wiederfindet: der Bebauung im zentrumsnahen Sonnenfeld als Solarsiedlung, der vertraglichen Sicherung von PV-Dächern bei der Bauleitplanung des Neubaugebiets Gewerbe-Nord und in PV-überdachten Großparkplätzen im Stadtgebiet (z.B. am Globus Markt).



Legende

Wärmeverbrauch

- keine Angaben
- > 900 MWh/a
- 750 - 900 MWh/a
- 600 - 750 MWh/a
- 450 - 600 MWh/a
- 300 - 450 MWh/a
- 150 - 300 MWh/a
- < 150 MWh/a

Fernwärmenetz Zirbenstraße

Gasnetz

Stadtgrenze

		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10
A	Energieoffensive Neuhofham	x	x		x	x					x
B	Modellprojekt Mikronetze	x	x	x	x						
C	Untersuchung Fernheizwerk	x	x	x	x						
D	Gemeindeeigene Verbräuche	x	x						x	x	x
E	Solarsiedlung Sonnenfeld	x	x			x					
F	PV überdachter Parkplatz	x	x								
G	PV-Dächer Gewerbegebiet	x	x					x			
H	Gemeinschaftsversorgung	x	x		x						
I	Sanierung BHKW Klärwerk	x	x	x			x				
J	Bürger-Windkraftanlage	x	x					x			

BÜRGERABSTIMMUNG UND STADTRATSBESCHLUSS

Nach einer abschließenden Bürgerabstimmung wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit überwiegender Mehrheit des Stadtrats auf der Grundlage folgender acht Oberziele mit den verschiedenen daraus abgeleiteten Handlungsfeldern beschlossen:

1. Positionierung der Stadt Freilassing als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt

In der Erkenntnis, dass wir uns in einem Wachstumsraum mit entsprechender Zunahme der Bevölkerung befinden, wollen wir uns nicht einseitig nur zum Wohnstandort entwickeln, sondern ergänzend zur Wohnbauentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis dazu gewerbliche Bauflächen entwickeln.

Zielgruppe für die Weiterentwicklung der Standortqualität sind für uns dabei hochwertige, arbeitsplatzintensive Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes.

2. Lebenswerte und wachstumsorientierte Entwicklung mit Kopplung von Gewerbe- und Wohnbauflächen

Wir entwickeln in den nächsten Jahren aktiv, schrittweise und ausgewogen die im Konzept dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen. Bei der Umsetzung - beginnend mit dem Bebauungsplan - achten wir in besonderer Weise auf Qualität wie Nachhaltigkeit und binden unsere Bürger ein; denn nur so können wir eine lebenswerte Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung befördern.

3. Verdichtete Wohnformen, Schaffung von Wohnraum für alle

Als neue Wohnbauflächen wollen wir vorrangig die zentrumsnahen Gebiete „Staufenstraße“ und „Sonnenfeld“ entwickeln.

Hierbei streben wir eine gemischte Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Stadthausformen sowie zeitgemäßem mehrgeschossigem Wohnbau für unterschiedliche soziale Gruppen und Haushaltsformen - junge Familien wie ältere Personen mit guter Wohnqualität an.

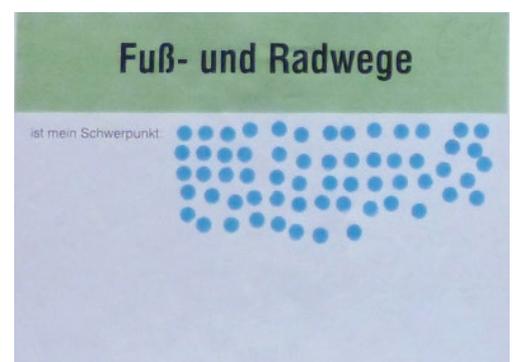
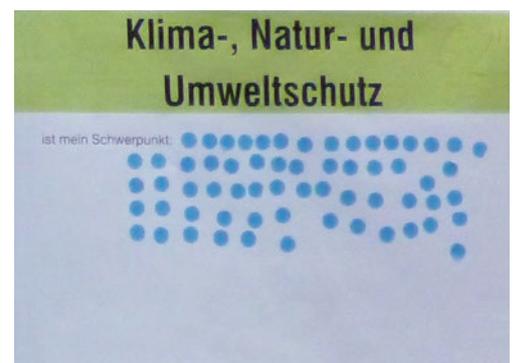
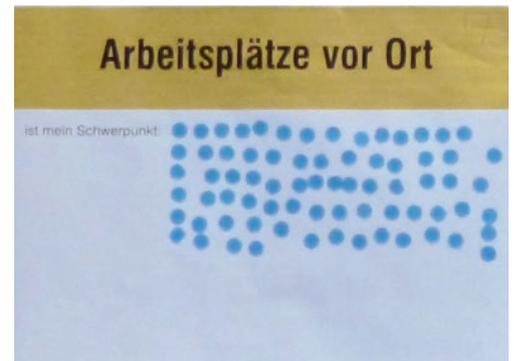
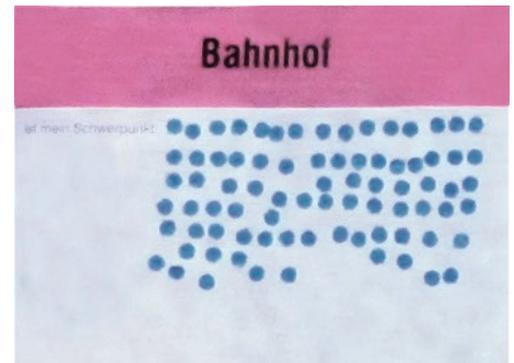
Um neue soziale Brennpunkte zu vermeiden, achten wir auf eine soziale Mischung in den Quartieren.

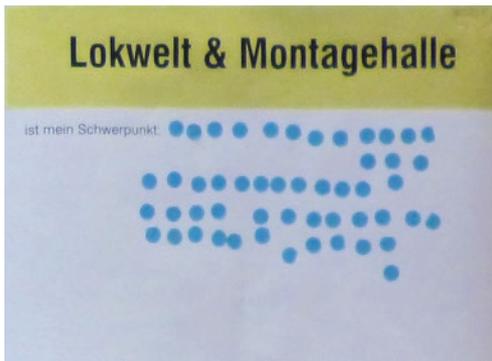
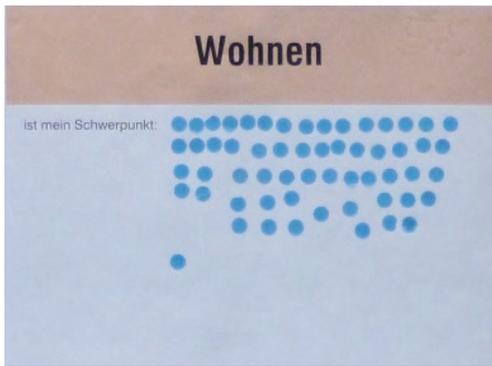
4. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Entwicklung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohn- und Gewerbebauland betreiben wir gemeinsam - im offenen Dialog zwischen Stadt und Grundeigentümern. Preiswerter Wohnraum ist uns ein wichtiges soziales Anliegen. Um hier zu einer Lösung für unsere Bürger zu kommen, wollen wir gemeinsam im Dialog nach Lösungen suchen. Ebenso ist uns wichtig, gemeinsam zu klären, wie wir bei der Gewerbeentwicklung auf die Qualität und Nachhaltigkeit Einfluss nehmen und sie absichern können. Eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer ist für uns dabei verbindlich.

5. Gewerbeentwicklung an vorhandenen Verkehrsachsen

Im Bewusstsein unseres vergleichsweise kleinen Stadtgebiets räumen wir der Innenentwicklung und Revitalisierung eine höhere Priorität ein als der Neuentwicklung von Flächen. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen achten wir darauf, dass die vorhandenen Erschließungsstraßen genutzt werden. Daher entwickeln wir die neuen Gewerbeflächen entlang der B304 im Süden und der BGL2 im Norden.





Vor der Beschlussfassung zum Stadtentwicklungskonzept konnten die Bürger ihre Punkte auf sieben Handlungsfelder verteilen und so ihre Schwerpunkte setzen.

Neugestaltung des Bahnhofsareals, Sicherung guter Rahmenbedingungen für Arbeitsplätze vor Ort sowie Entwicklung der Innenstadt bekamen dabei die meisten Punkte.

6. Verkehrsminimierende Siedlungsentwicklung

Für den Salzburger Platz und die Münchner Straße soll keine höhere Belastung generiert werden, etwa durch überörtlich attraktive Handelsstandorte. Vor diesem Hintergrund betreiben wir Handelsentwicklung wieder stärker als Innenstadtentwicklung.

Den Fußgänger- und Radverkehr werden wir fördern. Insbesondere wollen wir die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer längs der Münchner Straße verbessern und dort ein durchgängiges beidseitiges Angebot für Radfahrer schaffen.

7. Freihalten der bedeutenden Landschaftsräume

Bei der baulichen Weiterentwicklung unserer Stadt schützen wir unsere wertvollen Freiflächen und Naturräume an der Saalachau im Osten und an der Sur im Westen. Die un bebauten Flächen zwischen der B20 und dem markanten sichtbaren Ortsrand - unterhalb der Salzburger Straße und oberhalb des Badylons - halten wir frei und nutzen sie für Landwirtschaft, Freizeit und Sport.

8. Willensbekundung zu einem angemessenen Beitrag zur Energiewende, Nutzung von Einspar- und Effizienzpotentialen

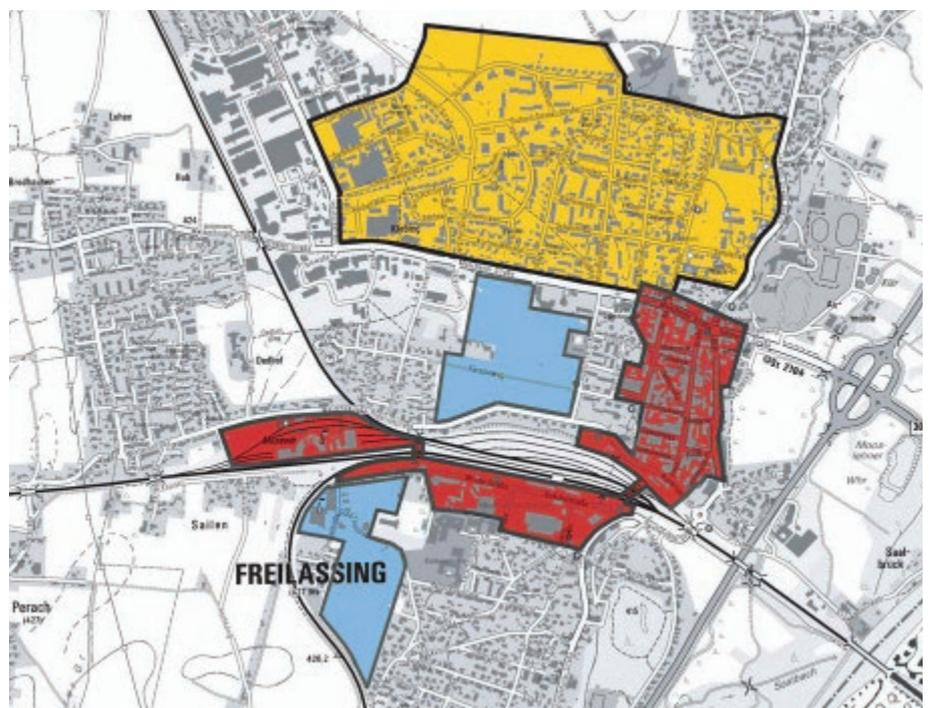
An oberster Stelle steht für uns die konsequente und substantielle Reduktion des Verbrauchs. Den verbleibenden Bedarf wollen wir für Strom zu 100%, für Wärme zu 10% aus erneuerbaren Energien aus der Stadt, ansonsten soweit als möglich aus der Region decken.

Das Versorgungs- und Verbrauchssystem wollen wir dabei vielfältig, effizient und unter paralleler Nutzung vieler Möglichkeiten entwickeln. Das gilt sowohl für die technischen Lösungen als auch für den Arbeitsprozess. Wir wollen als gesamte Stadtgesellschaft am gleichen Strang ziehen - und in der gleichen Richtung.

Bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen liegen die Schwerpunkte - parallel zum Votum der Bürger - vorrangig in den Bereichen Neugestaltung des Bahnhofsareals, Sicherung guter Rahmenbedingungen für Arbeitsplätze vor Ort sowie Entwicklung der Innenstadt.

Maßnahmenplan

1 Sanierungsgebiete	1.0 Mitterfeld
	1.1 Innenstadt mit Bahnareal
2 Entwicklungsgebiete	2.1 Sonnenfeld
	2.2 Staufenstrasse
	2.3 Gewerbegebiet Süd
	2.4 Gewerbegebiet Nord
3 Einzelmaßnahmen	3.1 Münchener Straße
	3.2 Industriestraße
	3.3 Halbanschluß B20
	3.4 Parkplatz Stadteingang
	3.5. Historische Straße
	3.6 Sanierung Werk 71
	3.7 Umnutzung altes Bauhofgelände
	3.8 Wohnnutzung städt. Grundstück



IMPRESSUM

Auftraggeber
Stadt Freilassing

Zeitraum
2011 - 2012

Planung
Städtebau/Moderation/Koordination: Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach
Wirtschaft-Wohnraumanalyse: iq-Projektgesellschaft, München
Energie/Klimaschutz: B.A.U.M. Consult, München
Landschaft: lab landschafts.architektur brenner, Landshut
Verkehr: Stadt-Land-Verkehr, München

Betreuung
Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 34.2 Städtebau

Förderung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

