

Städtebaulicher Rahmenplan "Äußere Münchener Straße"; Bestandsanalyse und Informationsveranstaltung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	05.03.2021	Stadt Landshut, den	10.02.2021
Sitzungsnummer:	13	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Wie bereits in der Sitzung des Feriensenates am 21.08.2020 dargelegt, hält es die Verwaltung für geboten, im Bereich um Wittstraße, Äußerer Münchener Straße und Brauerei Wittmann eine städtebauliche Neuordnung zu etablieren. Aktueller Anlass hierfür ist, dass im Planungsgebiet Bebauungsabsichten zu Tage getreten sind, durch welche sich ohne eine städtebaulich konzeptionelle Grundlage die Bildung eines fragmentierten Stadtquartiers verfestigen würde. Vor diesem Hintergrund wurde ein Planungsbüro mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Quartier beauftragt. Das Planungsbüro hat nun in einem ersten Schritt den baulichen Bestand und die städtebaulichen Parameter im Planungsgebiet untersucht.

Die Bestandsanalyse wurde auf mehreren Ebenen durchgeführt.

Zum einen wurde die historische Ebene betrachtet. Das Urkataster verdeutlicht, dass die ursprüngliche Erschließung und Bautätigkeit vom früheren Verlauf der Isar und von den angrenzenden Hügeln mitbestimmt wurde. Im Gebiet und daran angrenzend befinden sich einige Denkmäler, wie das Hofmarkschloss Achdorf und das Ruffinischlösschen. Die Bautätigkeit fand bis ins 19. Jahrhundert hinein hauptsächlich an der Äußeren Münchener Straße, der Rödlstraße und der Straße Klausental statt. Aus dieser Zeit sind auch noch einige Gebäude erhalten.

Die formelle Bestandsanalyse umfasste den Flächennutzungsplan, den Landschaftsplan sowie die beiden Bebauungspläne Nrn. 09-60 „Am Birkenberg“ und 09-31/1 „Zwischen Wittstraße, Dirnitzstraße, Äußerer Münchener Straße und Roßbach“. Weiterhin wurde festgestellt, dass im Nordwesten das Sanierungsgebiet Nr. VIII „Wittstraße“ in das Planungsgebiet eingreift und das Sanierungsgebiet Nr. VII „Am Ländtorplatz“ angrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt weite Teile des Planungsgebietes als Mischgebiet dar, nur im Südwesten sind Wohnbauflächen vorhanden. Prägend sind zudem die das Gebiet durchquerenden Bahnflächen. Der von Südwesten in den Untersuchungsbereich hineinragende Bebauungsplan 09-60 setzt ein Reines Wohngebiet fest, der Bebauungsplan Nr. 09-31/1, der im Norden des Geltungsbereiches liegt, ein Gewerbegebiet. Gemäß den Zielen der vorbereitenden Untersuchungen zu den Sanierungsgebieten soll neben der baulichen Neuordnung die Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Bereichen im Hinblick auf Grünstrukturen, Fuß- und Radwegeverbindungen gestärkt sowie die Verkehrssituation an der Wittstraße optimiert werden.

Zuletzt wurde noch eine informelle Bestandsanalyse durchgeführt. Das Quartier ist geprägt von den unterschiedlichsten Gebäudetypen vom Einfamilienhaus über Stadthäuser mit Mischnutzungen bis hin zu großen gewerblichen Anlagen. Dabei überwiegen ein- und zweigeschossige Gebäude; in Teilen sind aber auch drei- und viergeschossige Gebäude vorhanden. Die vorhandenen Grünflächen sind überwiegend privat, größere öffentliche Grünflächen finden sich nur entlang der Wittstraße. Im Osten befindet sich der Roßbach, nördlich angrenzend, aber vom Quartier aus nicht spürbar die Isar. Von den ca. 112.000m² Fläche sind etwa 48.000m² versiegelt. Im öffentlichen Eigentum befinden sich im Wesentlichen die Straßenräume. Die aktuellen und geplanten Vorhaben, die in die Analyse mit eingeflossen sind, befinden sich überwiegend an der Äußeren Münchener Straße und an der Rödlstraße. Hinzu kommen eine Kiss & Fly-Zone an der Karl-Heiß-Schule und eine Park- & Ride-Möglichkeit an der Wittstraße. Die städtebaulichen Mängel betreffen die mangelnde Qualität der

Eingangsbereiche ins Quartier, funktionelle Mängel durch fehlende Wegeverbindungen und ungeordnete Stellplatzsituationen, baulich-räumliche Brüche durch fehlende Berücksichtigung bestehender Gebäudemaßstäbe, fehlende funktionelle und raumbildende Strukturierung privater und öffentlicher Flächen, eine fehlende Instandhaltung von Fußwegebeziehungen sowie fehlende Beräumung und Verwahrlosung von Brachflächen. Demgegenüber stehen Qualitäten und Chancen beim historischen Gebäudebestand, durch Straßenzüge- und -fluchten im selben Maßstab, durch interessante stadträumliche Brückensituationen über den Roßbach inkl. ansprechendem Gehölzbestand und privaten Zugängen zum Bach, durch vorhandene Straßenbegrünung, durch vorhandene geschlossene Bauweise mit gleichmäßiger Trauf- und Firsthöhe sowie durch die Blickbeziehung zu Altstadt und Burg. Identitätsstiftend kann die Eisenbahnbrücke mit den Flächen darunter wirken.

Aus der Bestandsanalyse wurden dann Planungsprinzipien und räumliche Leitbilder abgeleitet. Ein Schwerpunkt ist dabei die Schaffung einer Identität durch die Ausbildung des Quartiers. Hierzu soll die bereits historisch bedeutende Kreuzung von Äußerer Münchener Straße, Dirnitzstraße, Goldinger Straße, Rödlstraße und Pettenkoferstraße als öffentliche Kommunikationsplattform durch eine ansprechende Freiraum- und Platzgestaltung aufgebaut werden.

Ein weiterer Ansatzpunkt ist die (Weiter-)Entwicklung einer ortsbildprägenden Bebauung. Dabei wird für die Äußere Münchener Straße vorgeschlagen, die bestehende Bebauung zu erhalten und weiter zu führen. Baulücken und Vorbereiche vor Gebäuden sollen begrünt und ansprechend gestaltet werden. Zur Wittstraße hin soll im Bereich westlich der Bahnlinie Geschosswohnungsbau – wobei das in diesem Bereich geplante Wohnbauvorhaben schrittweise weitergeführt und auch sog. „Schlichtwohnen“ ermöglicht werden soll – und im östlichen Teil eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe als städtebaulicher Auftakt etabliert werden. Der rurale Charakter der Straße Klausental soll erhalten bleiben. Hier könnte ein einheitlicher Gestaltungsfaden das Ortsbild aufwerten.

Zusätzlicher Augenmerk sollte auf die Freiraumplanung im Quartier gelegt werden. Begrünungen, Sitzgelegenheiten, Rad- und Fußwege sowie kleine Platzgestaltungen könnten den öffentlichen Raum aufwerten, wobei die Quartierseingänge von zentraler Bedeutung sind. Der Roßbach sollte zugänglich und von einem durchgehenden Grünzug begleitet werden. Die verkehrstechnische Überplanung des Gebietes sollte die Errichtung eines Kreisverkehrs, ein Stellplatzkonzept, eine Park & Ride-Möglichkeit an der Wittstraße, die Unterbindung des Durchgangsverkehrs und eine Kiss & Fly-Zone an der Grundschule beinhalten. Potential hat der Grünzug entlang der Bahnlinie; er müsste erhalten und aufgewertet werden.

Die Ergebnisse der Bestandsanalysen sowie die Planungsprinzipien und räumlichen Leitbilder sollen nun vor weiteren Planungsschritten der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Aufgrund des Infektionsgeschehens ist geplant, dies analog zu den Informationsveranstaltungen für die beiden neu zu bauenden Grundschulen auf digitalem Weg abzuhalten. Die in diesem Rahmen einfließenden Anregungen aus der Bürgerschaft sollen dann bei der Erstellung des Rahmenplanes entsprechend Berücksichtigung finden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Bestandsanalysen sowie die Planungsprinzipien und räumlichen Leitbilder werden in einer digitalen Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt.
3. Im Anschluss daran wird der Städtebauliche Rahmenplan unter Berücksichtigung der Vorschläge aus der Informationsveranstaltung erstellt und dem Bausenat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen: Analyse und Planungsprinzipien (nicht-öffentlich)

