

Städtebauliches Gesamtkonzept Haydnstraße

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	12	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	08.12.2023 (10.11.2023 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	27.11.2023
Sitzungsnummer:	59	Ersteller:	Wocheslander, Verena

Vormerkung:

Mit Beschluss vom 28.06.2023 des Liegenschaftssenats bestand mit dem Grundstückskauf im Bereich Landshut West, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Stadtrat, grundsätzlich Einverständnis. Der Kaufvertrag für die Flurstücke 2161 und 2161/1 jew. Gem. Landshut wurde am 17.08.2023 beurkundet, dem Plenum am 22.09.2023 zur Nachgenehmigung vorgelegt und genehmigt.

Das Grundstück befindet sich im Landshuter Westen und erstreckt sich über zwei Flurnummern mit insgesamt 15.541 m² Gesamtfläche. Im südlichen Bereich grenzt es an die Haydnstraße, welche einseitig mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bebaut und somit bereits erschlossen ist. Die angrenzende Bebauung auf Nord- und Westseite besteht überwiegend aus Wohngebäuden, im Osten grenzt bewirtschaftetes Ackerland an.

Zielsetzung:

Ökologisches Bauen ist ressourceneffizient und nachhaltig und betrachtet die Wechselwirkungen des Bauens bzw. des Gebäudes mit der Umwelt und fordert eine Bauweise, die möglichst schonend in den Kreislauf der Natur eingreift.

Entsprechend soll auf dem Gelände ein ökologisch wertvolles Quartier entstehen, wobei sowohl die Schaffung von Aufenthaltsqualität wie auch eine optimierte Durchgrünung und Durchlüftung durch entsprechende Grünkonzeptionen in Bezug auf Klima- und Naturschutz eine tragende Rolle spielen.

Weitere Zielsetzungen wie eine möglichst nachhaltige Wärmeversorgung, Energiegewinnung und Mobilitätskonzepte sind dann auf Basis der ausgewählten Variante im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die aktuelle Planung wurde derzeit bereits dem Klima- und Naturschutz sowie dem Mobilitätsmanagement vorgelegt. Die Tendenz geht Richtung Variante 1, wobei beide Varianten im Hinblick auf nachhaltige Klima- und Mobilitätsziele tragfähig sind.

Das Quartier wird in beiden Varianten durch eine verkehrsberuhigte Anwohnerstraße erschlossen. Die Abstimmung zur Quartiersgarage in Hinblick auf nachbarschaftliche Gemeinschaft wird im Augenblick noch geprüft.

Weitere Abstimmungen finden somit derzeit mit den Fachstellen statt.

Insgesamt sieht die Planung eine Durchmischung verschiedener Wohnformen und kleinteiliger Vermarktungsoptionen, insbesondere für Bauherrngemeinschaften und Genossenschaften vor.

Variante 01:

Erschließung

Erschlossen wird das Wohngebiet grundsätzlich seitens Mozart- bzw. Beethovenstraße. Mit einer verkehrsberuhigten Stichstraße inklusive Wendehammer teilt sich das Areal in einen nördlichen und südlichen Wohnbereich.

Im Süden sieht Variante 01 eine kleinteilige Bebauung (Reihen- und DHH) vor, im Norden hingegen Geschosswohnungsbauten und eine Quartiersgarage.

Parken

Eine zentralgelegene Quartiersgarage soll Platz für die notwendigen PKW Stellplätze bieten und einen überwiegenden Teil der Geschosswohnungsbauten mit Garagenplätzen, E-Ladestationen und Fahrradstellplätzen versorgen. Darüberhinaus wird zusätzlich eine kleinere Tiefgarage notwendig sein.

Die Quartiersgarage soll eine Fassadenbegrünung erhalten, welche das Gebäude mit pflanzlichem Bewuchs umschließt. Solche Begrünungen steigern die Biodiversität in der Stadt und leisten zudem einen Beitrag zur Hitzeminderung. Auch eine Begrünung der Dachfläche ist denkbar. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten verleiht der fünften Fassade zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Die grüne Fassade der Parkgarage schließt den Quartiershof auf westlicher Seite ab und soll hier auch als Teil eines grünen Zentrums wahrgenommen werden. Die angrenzenden Geschosswohnungsbauten werden fußläufig über den Quartiershof erschlossen.

Quartiershof

In diesem von Geschosswohnungsbauten umschlossenen grünen Zentrum soll für die Bewohner ein zentraler Ort mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Die Hofsituation soll als Raum für Sport, Spiel und Erholung dienen. Moderne Treffpunkte mit zeitgemäßer Umsetzung nach alten Gestaltungsprinzipen wären hier beispielsweise ein Ansatz.

Geschosswohnungsbau

Fünf Wohngebäude (A-E) werden das Zentrum umschließen. Die fußläufige Erschließung findet jeweils über den Innenhof statt. Alle Baukörper werden hier mit 3 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und begrünten Flachdächern geplant.

Reihenhäuser

Die neue Wohnbebauung im südlichen Teil des Baugebietes sieht kleinteiligere Einheiten vor, wobei eine blockartige Straßenfront der Reihenhäuser vermieden und auf Abwechslung gesetzt wird. Um Monotonie zu vermeiden gruppieren sich die traditionell gehaltenen Baukörper mit Satteldächern zu einzelnen Blöcken mit jeweils drei bis fünf Häusern. Innerhalb der Gruppierungen springen die Häuser vor und zurück; durch diesen Versatz erhalten die einzelnen Gebäude mehr Luft und Sonne.

Durch flexible Planung lässt sich hier Wohnraum für kleine Familien, Singles oder auch ältere Menschen umsetzen. Ist eine Wohneinheit zu klein wäre es auch möglich, zwei Wohneinheiten zusammenzufassen und somit den Wohnraum zu vergrößern.

Für jede Wohneinheit ist ein privater PKW-Stellplatz vorgesehen. Bei Zusammenfassung von zwei Einheiten sind zwei PKW – Stellplätze möglich.

Doppelhäuser

Südöstlich schließt bereits ein freistehendes Einfamilienhaus als Nachbargebäude an. Um einen homogenen Übergang zur neuen Wohnbebauung zu schaffen, sieht das Konzept auch hier Doppelhäuser mit ähnlichen Traufhöhen vor.

Variante 02

Erschließung

Erschlossen wird das Wohngebiet wie zuvor seitens Mozart- bzw. Beethovenstraße; in Variante 02 allerdings mittels einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße, welche L-förmig durch das Wohngebiet verläuft.

Parken

Die Anwohner parken überwiegend in Tiefgaragen. Hier soll Platz für PKWs, E-Ladestationen und Fahrräder geschaffen werden. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die verkehrsberuhigte Anwohnerstraße des Quartiers.

Quartierszonen

Statt der Quartiershöfe von Variante 01 sollen hier Quartierszonen ausgebildet werden. Die Zonen liegen jeweils zwischen zwei Häuserzeilen. Es handelt sich dabei nicht um komplett umschlossene Höfe sondern um unbebaute, begrünte und bepflanzte Frischluftschneisen, welche für eine gute Durchlüftung des Gebietes sorgen. Gehölzreiche innerstädtische Grünzüge und Parkanlagen eignen sich besonders zur Reduzierung von schädlichen lufthygienischen Belastungen. Eine Bepflanzung mit ausreichend vielen Bäumen wird somit für Schatten und ein gutes Wohn- und Aufenthaltsklima sorgen.

Auch hier soll Platz für verschiedene Freizeitgestaltungsmöglichkeiten entstehen; Bereiche für Ruhe, Kommunikation und Gemeinschaft, Sport und Kinderspielplätze. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entstehen so vielfältige Freiräume für alle Altersgruppen.

Geschosswohnungsbau

Auf dem gesamten Areal soll moderner, innovativer Geschosswohnungsbau mit Gründächern entstehen. Flachdachbauten als Mehrfamilien- oder auch Mehrgenerationenhäuser sind durchaus vorstellbar und schaffen hierbei eine größtmögliche Flexibilität. Ebenso ein Quartier aus ökologischer Holzbauweise.

Empfehlung:

Variante 01 überzeugt durch Flexibilität und eine Durchmischung verschieden großer Wohn- und Gebäudeformen auf einem Areal. Der Quartiershof im Norden bildet mit den angrenzenden Geschosswohnungsbauten und der „grünen Parkgarage“ einen Ort mit sehr hoher Aufenthaltsqualität für seine Bewohner.

Durch die kleinteiligen Gebäudestrukturen im südlichen Bereich entsteht abwechslungsreicher Wohnraum für alle Altersgruppen. Die Doppelhaushälften und Reihenhäuser orientieren sich mit ihren geplanten Höhen an der bestehenden Nachbarbebauung der Haydnstraße.

Im Gesamten sieht die Planung zudem hier kleinteiligere Vermarktungsoptionen vor.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Auf Basis des Entwurfs Variante 01 wird ein Bebauungsplanverfahren vorbereitet und eine weitere Konkretisierung insbesondere hinsichtlich Ökologie, Mobilität und Grünkonzeption vorgenommen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Grundriss Variante 01
- Anlage 2 – Grundriss Variante 02