

Städtebaulicher Rahmenplan "Äußere Münchener Straße"; Beschluss Rahmenplan

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.11.2024	Stadt Landshut, den	28.10.2024
Sitzungsnummer:	73	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Die Verwaltung hält es für geboten, im Bereich um Wittstraße, Äußerer Münchener Straße und Brauerei Wittmann eine städtebauliche Neuordnung zu etablieren. Dementsprechend wurde ein Planungsbüro mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Quartier beauftragt.

Zuletzt wurde am 20.01.2023 der Vorentwurf des Rahmenplanes dem Bausenat vorgestellt, der beschlossen hat, dass dieser in einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt und im Anschluss daran unter Berücksichtigung der Vorschläge hieraus unter Beteiligung des Verkehrssenats weiterentwickelt und dem Bausenat zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Die Informationsveranstaltung wurde am 26.04.2023 durchgeführt. Dort stand seitens der anwesenden Bürger die Verkehrsthematik im Vordergrund. So wurde angemerkt, dass im Quartier weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden sollten, für Anwohner abseits der Straßen, aber auch für Großveranstaltungen wie Dult und Eishockeyspiele. Als Möglichkeit wurden hier Parkhäuser an der B11 genannt, auch weil die dort bestehenden Parkplätze immer gut ausgelastet sind. Angeregt wurde weiterhin eine Busverbindung zum Südbahnhof. Thematisiert wurden auch die hohen Fahrgeschwindigkeiten im Schulbereich, der Bringverkehr zu Schule und Kindergarten sowie mögliche Einbahnregelungen.

Beim Thema Einbahnregelungen wurden aber von Seiten der Feuerwehr Bedenken angemeldet, ebenso wie beim Kreisverkehr im Bereich der Kreuzung Äußere Münchener Straße / Dirnitzstraße / Goldinger Straße / Pettenkoflerstraße. Moniert wurde die Gehwegbreite an der Bachstraße. In der Informationsveranstaltung wurde auch deutlich gemacht, dass das Stadtteilzentrum Achdorf im Bereich Hagengasse liegt und dort auch verbleiben sollte. Gewerbeansiedlungen im Quartier wurden nicht negativ gesehen, es sollte aber unter Beibehaltung einer gewissen Nutzungsmischung eine Aufwertung, hin zu mehr Wohnen geben. Zudem waren die anwesenden Bürger der Auffassung, dass die eher kleinteilige Baustruktur an der östlichen Äußeren Münchener Straße erhalten werden sollte.

Die im Rahmen dieser Veranstaltung vorgebrachten verkehrlichen Belange wurden dann im Verkehrssenat am 11.10.2023 behandelt.

Der Vorentwurf des Rahmenplanes wurde anschließend auf Basis der Ergebnisse der Informationsveranstaltung und der Verkehrssenatsbehandlung überarbeitet. In diesem wurden ausgehend von der Frage, was den Ort ausmacht, städtebauliche Chancen benannt sowie folgende Ziele, die jeweils mit Strategien hinterlegt sind, definiert:

- Eigene Identität: Stärkung vorhandener Elemente
- Urbanität: mit der Entstehung eines urbanen Gebietes geht ein Mehrwert mit Aufenthaltsqualität, Freiräumen und sozialer Durchmischung sowie eine Revitalisierung der bestehenden Strukturen einher
- Urbanität durch Verdichtung: Definieren unterschiedlicher Körnungen zur Nachverdichtung sowie neuer Maßstäbe für das Quartier, sowie Zonierung und Ergänzung der Strukturen
- Urbanität durch neue Maßstäbe: setzen von zwei Hochpunkten an den Quartierseingängen

- Lineare Strukturen stärken: Räumliche, dominante Strukturen im Quartier sollen ergänzt und somit gestärkt werden. Dabei heben sich lineare Strukturen in Nord-West zur Süd-Ost Richtung - starre Strukturen wie die Bahnbrücke, Dirnitz- und Pettenkoferstraße sowie bewegliche Strukturen vom Roßbach resultierend – hervor
- Lineare Kanten / Kurven: Um die Balance der städtebaulichen Merkmale - wie beweglich, landschaftsorientierte Höhenlinien und Gewässer sowie starre, parametrische Verkehrsverbindungen - auszuloten, folgt eine Konzentration und Unterstreichung linearer Strukturen
- Soziale Durchmischung (verschiedene Wohnmodelle): Einfamilienhäuser bis Geschosswohnungsbau
- Klausental ergänzen: Aufnahme der Proportionen, Geschossigkeit und Anordnung der Bestandsgebäude sowie Adaption auf Ergänzung innerhalb des Areals
- Schallschutz: tlw. geschlossene Bebauung entlang der B11, gegenüber linearen Gebäudestrukturen (siehe oben) um ein Geschoss reduziert (Parkhäuser entlang der B11 als Schallschutz sind nicht möglich, da dort ein ausgeprägter Baumbestand vorhanden ist)
- Raumfassung öffentlicher Raum: Baukörper als um mind. ein Geschoss reduzierte Bindeglieder zwischen den linearen Gebäudestrukturen (siehe oben)
- Geschlossene gegenüber offener Blockrandbebauung (Äußere Münchener Straße): in der Infoveranstaltung am 26.04.2023 wurde sich deutlich für die offene Blockrandbebauung ausgesprochen
- Verkehrsentschleunigung (Äußere gegenüber Innerer Münchener Straße) durch offene Baustruktur und Wechsel von Verengungen und Aufweitungen
- Zentraler Verkehrsknotenpunkt im Bereich der Kreuzung Dirnitzstraße / Äußere Münchener Straße / Pettenkoferstraße / Goldinger Straße: Ausgestaltung als Kreisel
- Straßenräume mit Aufenthaltsqualität entlang der Äußeren Münchener Straße mit multifunktionalen Plätzen. Diese sollen aber nicht in Konkurrenz mit dem Stadtteilzentrum Achdorf im Bereich Hagengasse treten
- Soziale Treffpunkte für Kultur, Bildung und auf öffentlichen Plätzen: Stärkung und Integration bestehender Treffpunkte oder Ergänzung durch Freiflächen in der Erdgeschosszone sowie Definieren der neuen Freiräume für Nutzung naher Bildungseinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule)
- Dreh- und Angelpunkt des Quartiers am o.g. Verkehrsknotenpunkt: sozialer Treffpunkt für jegliche Zielgruppe im Quartier; zugleich Verkehrsknotenpunkt und Zugang zum öffentlichen Grünraum. Der Platz soll keine Konkurrenz zum eigentlichen Mittelpunkt des Stadtteils in der Hagengasse bilden
- Abwechslungsreiche Grün- und Freiräume: Vielfalt an öffentlichen und privaten Freiräumen, öffentlicher gefasster Freiraum unter der Bahnbrücke, öffentliche und private Zonen am Rossbach, introvertierte Freiräume im Norden, offene Freibereiche als Aufweitung zur Landschaft, Reduzierung der Versiegelung
- Ökologisches Quartiersmanagement: Reduzierung versiegelter Flächen, Straßenbegleitgrün, Integration von Tiefgaragen, Ausbau Infrastrukturen alternativer Fortbewegungsmittel (z.B. Fahrrad), Solarflächen auf den Dächern, Ost-West-Ausrichtung der Satteldächer, Nahwärmenetze durch Blockheizkraftwerke, Aufstellen eines Energieleitplans
- Ortsprägender Ausblick über Stadt und Land von Landshut durch Bewahrung des Landschaftsbildes, Respektierung Städtebaulicher Merkmale, Anschmiegen von Gebäudehöhen an Höhenlinien, Unterordnung der Höhen mit Oberkante Bahnbrücke

Darauf basierend wurde der Entwurf des Rahmenplanes erstellt, der folgende Handlungsempfehlungen beinhaltet:

- Aufstellung von Bebauungsplänen in vier Teilbereichen im Norden des Planungsgebietes
- Strategischer Grunderwerb
- Erstellung eines Energieleitplans für Nahwärmenetze
- Einführung eines Parkraummanagements
- Aufwertung des Rossbaches
- Nutzung des Naherholungspotentials am Klausenberg (Zuwegung herstellen)
- Schaffung von kleinen „Taschenplätzen“ (freiraumplanerische Maßnahmen) sowie Erstellung eines Stadtmöbilierungskonzeptes
- Aktivierung der Flächen unter der Bahnbrücke als „Bürgerpark“ mit Bürgerwerkstatt/Ideenwettbewerb

- Verkehrsberuhigung Bachstraße mit Erstellung einer Kiss & Fly-Zone
- Einführung einer Gestaltungsfibel
- Kommunales Förderprogramm für Fassaden und Begrünung privater Grundstücke

Zusammenfassend soll der vorliegende Rahmenplan bewirken, dass das Quartier in seinem Zentrum geplant und gestärkt wird. Ein Kreisverkehr, der den Verkehr eindeutig regelt soll zum Dreh- und Angelpunkt werden. Strategische Stadtbausteine um diesen würden die Frequentierung von Fußgängern erhöhen, unterstützt durch eine freiraumplanerische Aufwertung die sich nicht nur an den Quartierseingängen akzentuiert, sondern auch durch das gesamte Quartier verläuft. Ein Bürgerpark, Zugänge zur Wasserfläche des Roßbachs und ein gestalteter sicherer Zuweg zum Klausenberg schaffen Highlights für das Quartier, deren Bewohner aber auch für Tagestouristen. Der Verkehr soll über das gesamte Quartier durch die verkehrs- und freiraumplanerischen Maßnahmen stärker reguliert werden, was die Geschwindigkeit reduziert und den anderen Verkehrsteilnehmern wie Fahrradfahrer und Fußgänger mehr Sicherheit einräumt. Überwiegend soll das Quartier dem Wohnen dienen, es sollen aber Erdgeschosszonen für Gewerbe von Gastronomie bis zum Einzelhandel vorbehalten sein. Freiräume definieren die Räume neu und schaffen Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt. Die Bebauung soll vom Einfamilienhaus im Klausental über das Stadthaus zum Geschosswohnungsbau reichen. Dies befriedigt die Bedürfnisse aller Zielgruppen und deren jeweiligen Lebensphasen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über den städtebaulichen Rahmenplan wird Kenntnis genommen.
2. Der Städtebauliche Rahmenplan „Äußere Münchener Straße“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
3. Im Planungsgebiet werden Bebauungspläne aufgestellt, sobald und soweit im jeweiligen Einzelfall die Umsetzung des Rahmenplanes nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Handlungsempfehlungen weiterzuverfolgen und die hierfür notwendigen Mittel zu beantragen.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Rahmenplanung Teil 1
- Anlage 2 – Rahmenplanung Teil 2
- Anlage 3 – Rahmenplanung Teil 3