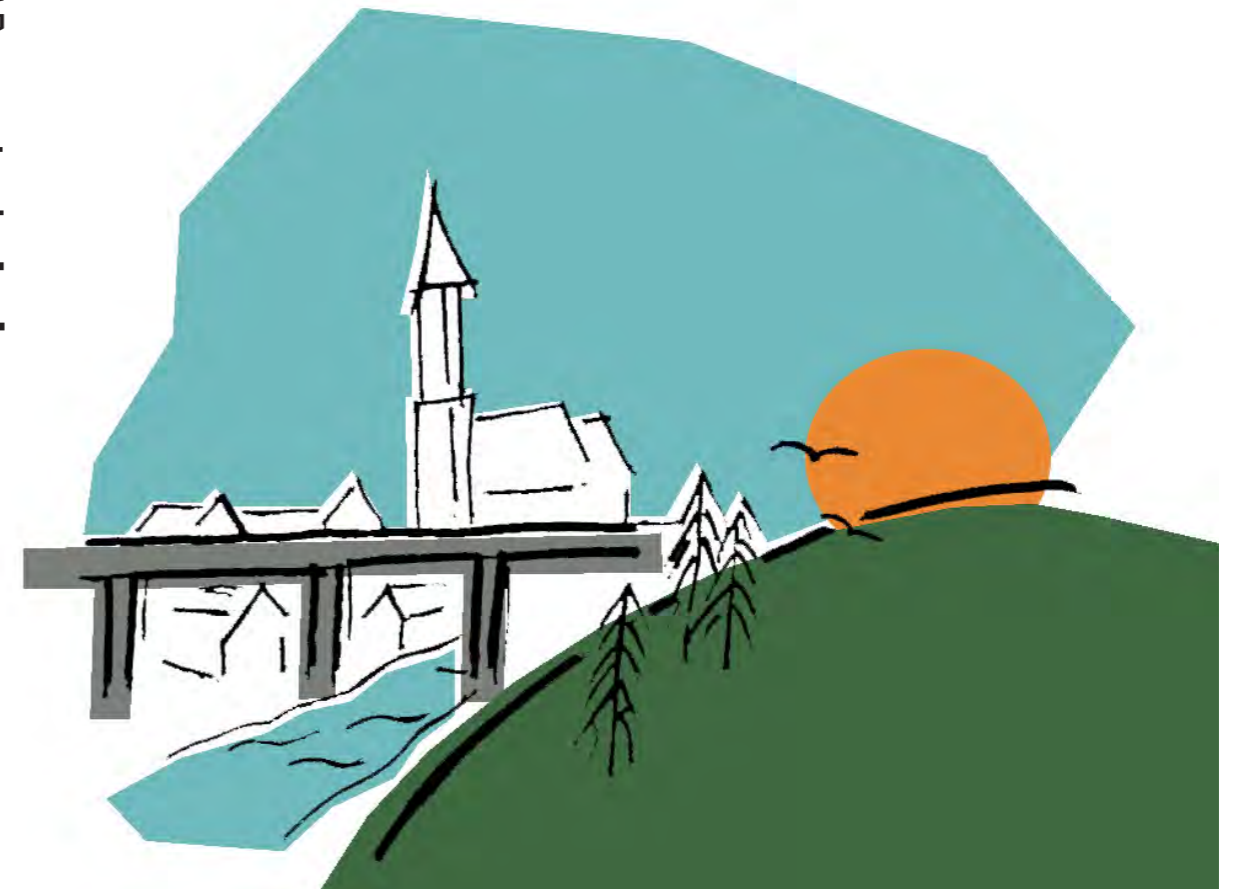


STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

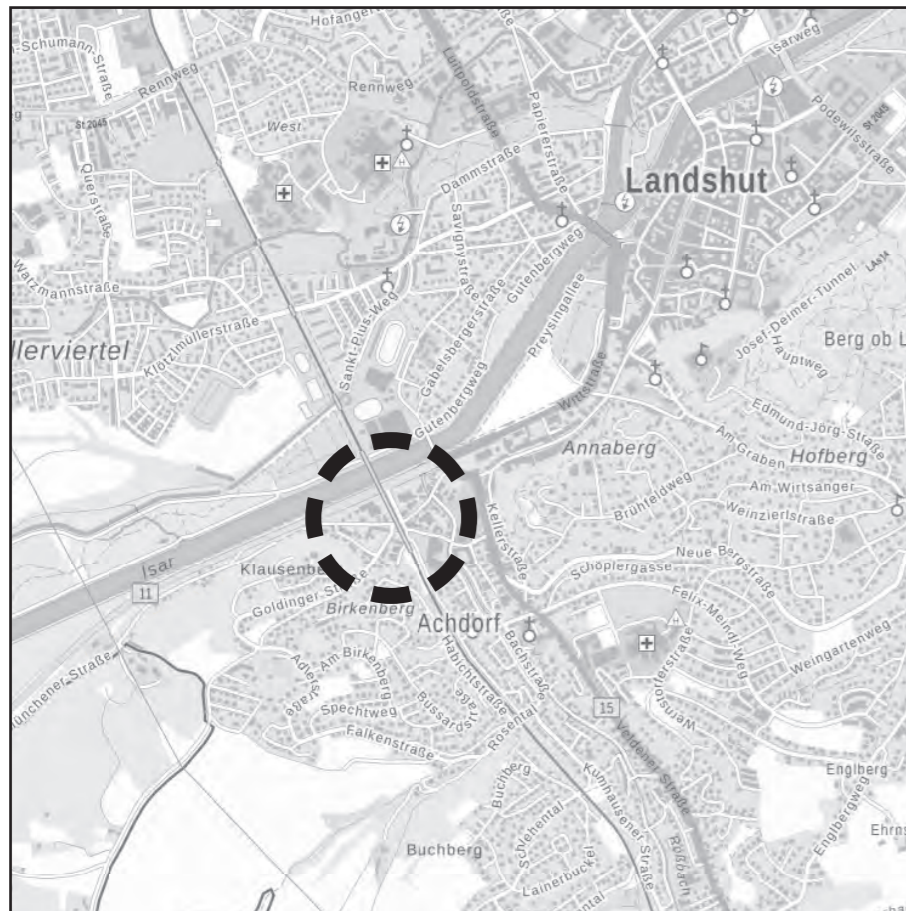
ÄUSSERE MÜNCHENER STRASSE
ANALYSE



BAUSENKART 08.11.2024

BAUSENAT 08.11.2024

ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020



Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planwerk mit dem Zweck, im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse mögliche Konflikte zu beseitigen oder auszugleichen. Er dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele für einen städtischen Teilbereich. Dabei werden gestalterische, ordnende und auf Nutzungen bezogene Ziele festgelegt, jedoch ohne rechtsverbindlichen Charakter. Außerdem dient der städtebauliche Rahmenplan als Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen sowie der Information für Träger öffentlicher Belange und Investoren über die Absichten der Gemeinde.

[Quelle: <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/st%C3%A4dtebaulicher-rahmenplan>, 2020]

Mit dem Rahmenplan sollen nicht nur Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers, sondern auch konkrete Entwicklungspotenziale und Umsetzungsstrategien für die öffentliche Hand und den privaten Grundstückseigentümer – auch außerhalb der konkreten Bearbeitungsgebiete - aufgezeigt werden.

In diesem Zuge werden folgende Bearbeitungsschritte durchgeführt:

- Analyse des Bestands und der derzeitigen Situation
- Planungsprinzipien und räumliche Leitbilder
- Vorentwurf mit Abstecken von Zielen
- Entwurf mit konkreten Handlungsempfehlungen

Gewachsene Strukturen

Das Gebiet, seine Gebäudestruktur, Zwischen- und Straßenräume ist über die letzten Jahrzehnte ohne übergeordnete Planungen gewachsen. Hieraus entstanden interessante Räume, die zwischen den Spannungsfeldern von Gewerbegebiet, Handwerkerviertel und Wohngebiet in einer räumlichen Nische des Stadtraums Landshut eingebettet sind. Diese Nische ergibt sich durch räumliche Dominanten, wie der Bundesstraße 11 und dem Klausenberg.

Räume definieren

Für die teilweise unbebauten Baulücken, leerstehende und untergenutzte Gebäudestrukturen sind Maßnahmen geplant, die einer übergeordneten Planung bedürfen, um auf ein zukunftsfähiges Ziel hinarbeiten und andererseits um die Frei- und Straßenräume angepasst an die geplante Nutzung zu gestalten.

Verkehrliche Situation + Kreisverkehr

Auch die verkehrliche Situation bedarf einer Lenkung. Insbesondere über die Goldinger Straße und die Rödstraße wird der oft überlastete Knotenpunkt Wittstraße/Innere Münchner Straße umfahren, was zu einer hohen Belastung für die unterdimensionierte Straße bedeutet.

Der Knotenpunkt im Herzen des Geltungsbereiches aus Dirnitzstraße/ Rödstraße/Münchner und Goldinger Straße ist ohne verkehrstechnischer Regelung. Statt Rechts-vor Links gilt hier das Recht des Schnelleren bzw. des Stärkeren.

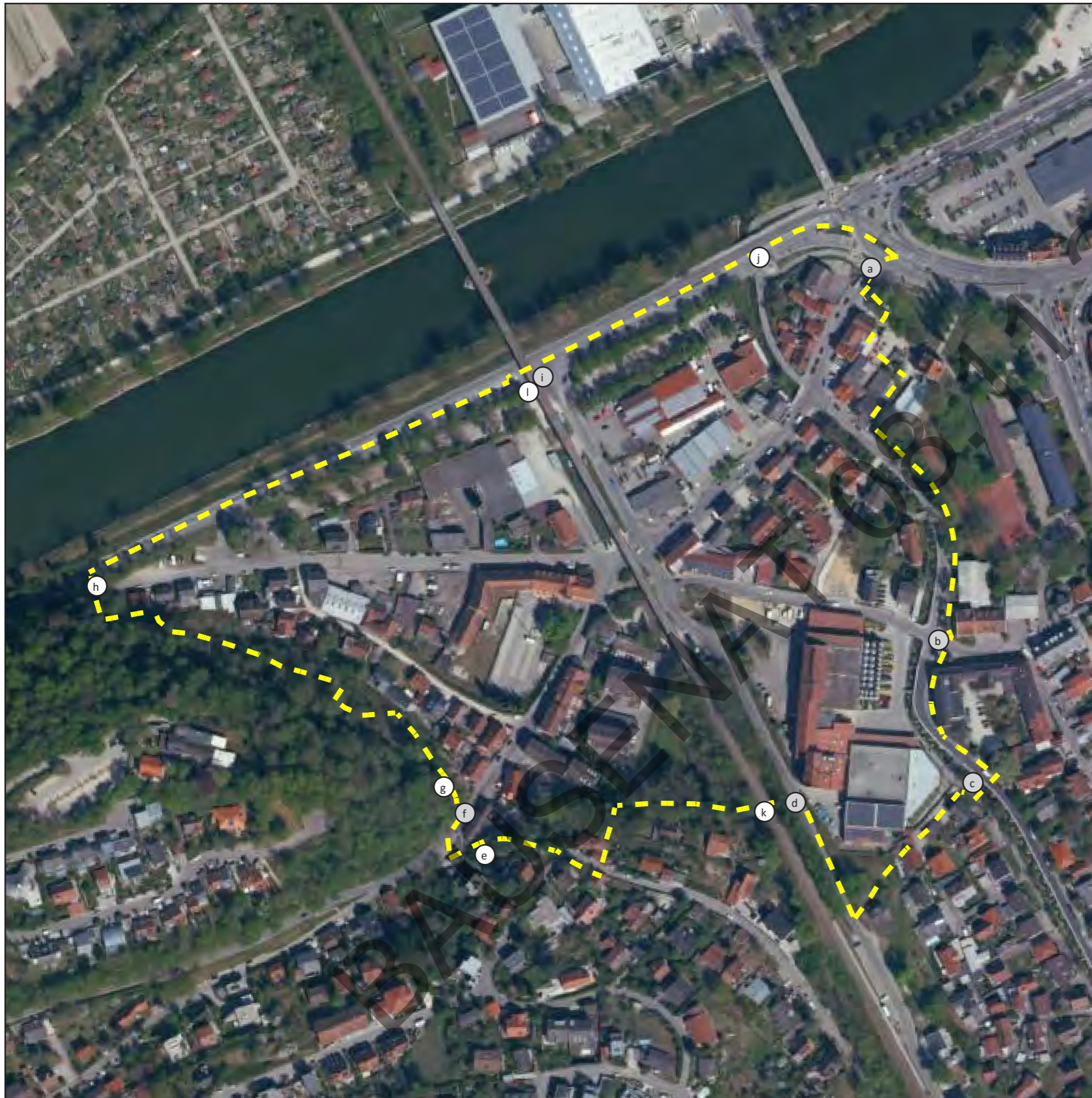
Die Anzahl an Fahrradfahrern wird als vergleichsweise hoch eingestuft. Fußgänger eher gering.



Anlass und Ziele der Planung



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020

**Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet, welches durch den räumlichen Geltungsbereich erfasst ist, lässt sich gut von den benachbarten Strukturen abgrenzen und daher als eigenständiges Quartier betrachten.

Barrieren

Im Norden ist das Gebiet durch Isar und Bundesstraße 11 / Wittstraße abgegrenzt.

Im Osten vor allem durch den Kreuzungspunkt Wittstraße/ Innere Münchener Straße und das Areal der Karl-Heiß-Schule. Richtung Süden durch das Brauerei-Areal, die Bahnanlagen und durch die Topographie des Birkenbergs und Klausenbergs.

Erschließungen (Im Uhrzeigersinn)

- (a) Innere Münchener Straße am Knotenpunkt Wittstraße
- (b) An der Brücke am Schloss Achdorf
- (c) Zur Bachstraße
- (d) Pettenkoflerstraße am Bahndamm
- (e) Fußläufige Verbindung zur Habichtstraße
- (f) Goldinger Straße
- (g) Fußläufige Verbindung zum Klausenberg
- (h) Fahrradweg Äußere Münchner Straße
- (i) Dirnitzerstraße an die Bundesstraße 11 / Wittstraße
- (j) Radwegunterführung (Bundesstraße 11)
- (k) Anschluss Bahnlinie Süd
- (l) Anschluss Bahnlinie Nord

Erschließung a, b, c, d, f und i mit PKW möglich. (grau)

BAUSENAT 08.11.2024

**BESTANDSANALYSE
HISTORISCH**



Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Urkataster

Wie man am Urkataster erkennen kann, entspricht das damalige Straßennetz im Geltungsbereich dem heutigen Bestand.

Entlang der Straßen siedelten die Menschen, mit sehr großen Flurstücken, am Fuße des Klausenberges drängen sie sich dagegen sehr viel dichter. Nicht verwunderlich das sich an der damals schon wichtigen Kreuzung auf dem Weg zwischen Landshut und München eine Gastwirtschaft situierte.

Gut zu erkennen ist auch, dass die Straßen der Topographie und natürlichen Umgebung angepasst sind. Die Äußere Münchener Straße folgt dem Bogen der Isar. Die Goldinger Straße überquert den Pass zwischen Klausen- und Gemeindeberg (heute: Birkenberg). Durch die anthropogene Umformung der Landschaft, wie der Verformung der Isar in ein neues Flussbett sind diese natürlichen Elemente nicht mehr erlebbar.

Angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich das Schloss Achdorf, ein ehemalige Wasserschloss. Das heutige Schloss ist ein zweigeschossiger, zweiflügliger Walmdachbau aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Die Nebengebäude bilden einen dritten Flügel. Zu Schlossanlage gehört auch das noch erhaltene Ruffinischlösschen, ein von der Adelsfamilie Planck erbauter ehemaliger Edelsitz. Der Satteldachbau ist im Barockstil ausgeführt. Der Hauptgiebel ist als Volutengiebel ausgeführt. Im ersten Obergeschoss befindet sich ein großer Saal.

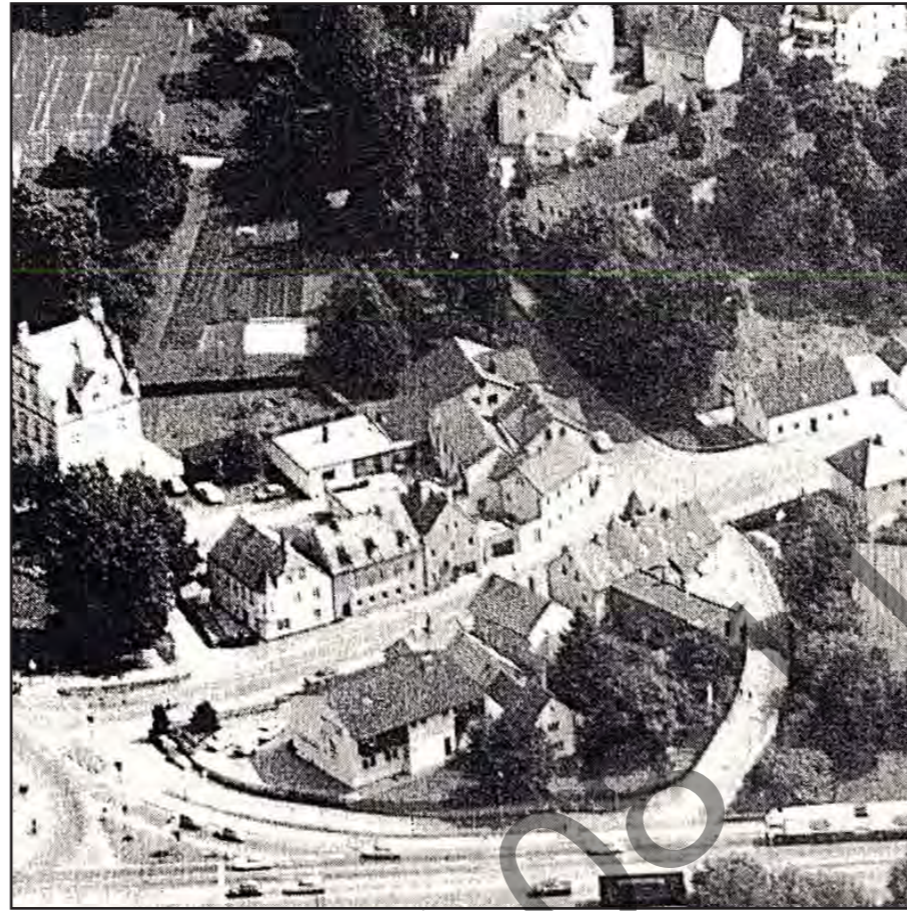
Es befindet sich ein Denkmal im Planungsgebiet:
12. Burgfriedensstein von 1735.

Angrenzend wie bereits erwähnt das Schloss Achdorf und das Ruffinischlösschen und dazugehörige Bodendenkmäler, welche teilweise in den Geltungsbereich ragen.

In direktem Zusammenhang befinden sich ansonsten keine Denkmäler. In räumlichen Zusammenhang (Sichtbeziehungen) befindet sich insbesondere die Altstadt Landshut und die Burg Trausnitz.



Quelle: <https://www.zvab.com/kunst-grafik-poster/Orig-Stahlstich-Landshut-Alt-Winkler-1850/30411551045/bd, 2021>
 Stahlstich aus dem Jahr 1850



Luftbild Juli 1981
 Quelle: Stadt Landshut, Bebauungsplan Nr 31/1, 1987

Historische Stiche und Ansichten

Zeigt sich im oberen linken Stahlstich von 1850 die Isar noch naturnah, wild und romantisch, so bricht 47 Jahre später im unteren Holzstich bereits der Fortschritt durch Eisenbahn und Kanalisierung an.

Wie im Urkataster ersichtlich ist bis ins 19. Jahrhundert eine Bautätigkeit besonders im Klausental, in der Rödlstraße und dazwischen in der Äußeren Münchener Straße festzustellen. Der Gebäudebestand am Eingang ins Quartier über die Äußere Münchenerstraße ist in die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zu ordnen und ist weitestgehend bis heute erhalten.



Holzstich aus dem Jahr 1897, vom Klausenberg aus

Quelle: <https://www.zvab.com/kunst-grafik-poster/Gesamtansicht-Landshut-Klausenberg-aus-Blick-Isar/2259577765/bd, 2021>

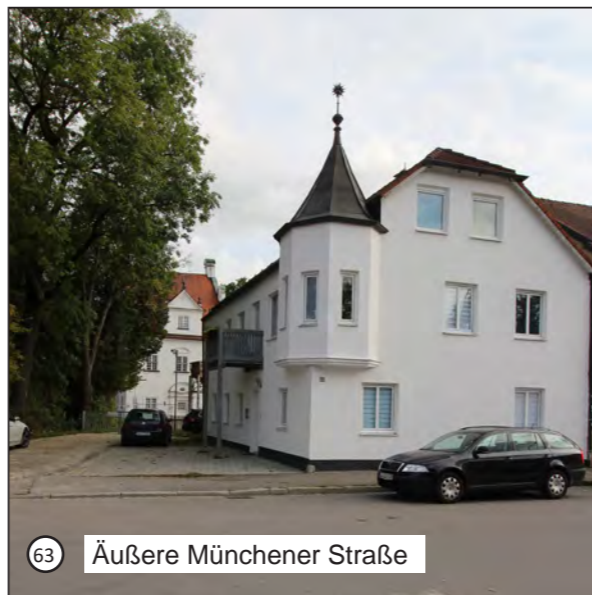


Gebäudebestand 2020



83 Äußere Münchener Straße

Gastwirtschaft, Halbwachdach mit Zwerchgiebel



63 Äußere Münchener Straße

Halbwalmdach, Scharwachturm



76 Äußere Münchener Straße

Zwerchgiebel mit Keildach, Putzlisenen



12 Rödlstraße

Volutengiebel als Schilgiebel, Putzfaschen



73 Äußere Münchener Straße

Volutengiebel als Schilgiebel



67 Äußere Münchener Straße

Schildgiebel



5 Goldinger Straße

Schildgiebel, Putzfaschen



1 Bachstraße

Putzlisenen



77 Äußere Münchener Straße

Putzlisenen

Ortsbildprägende Baugestaltung

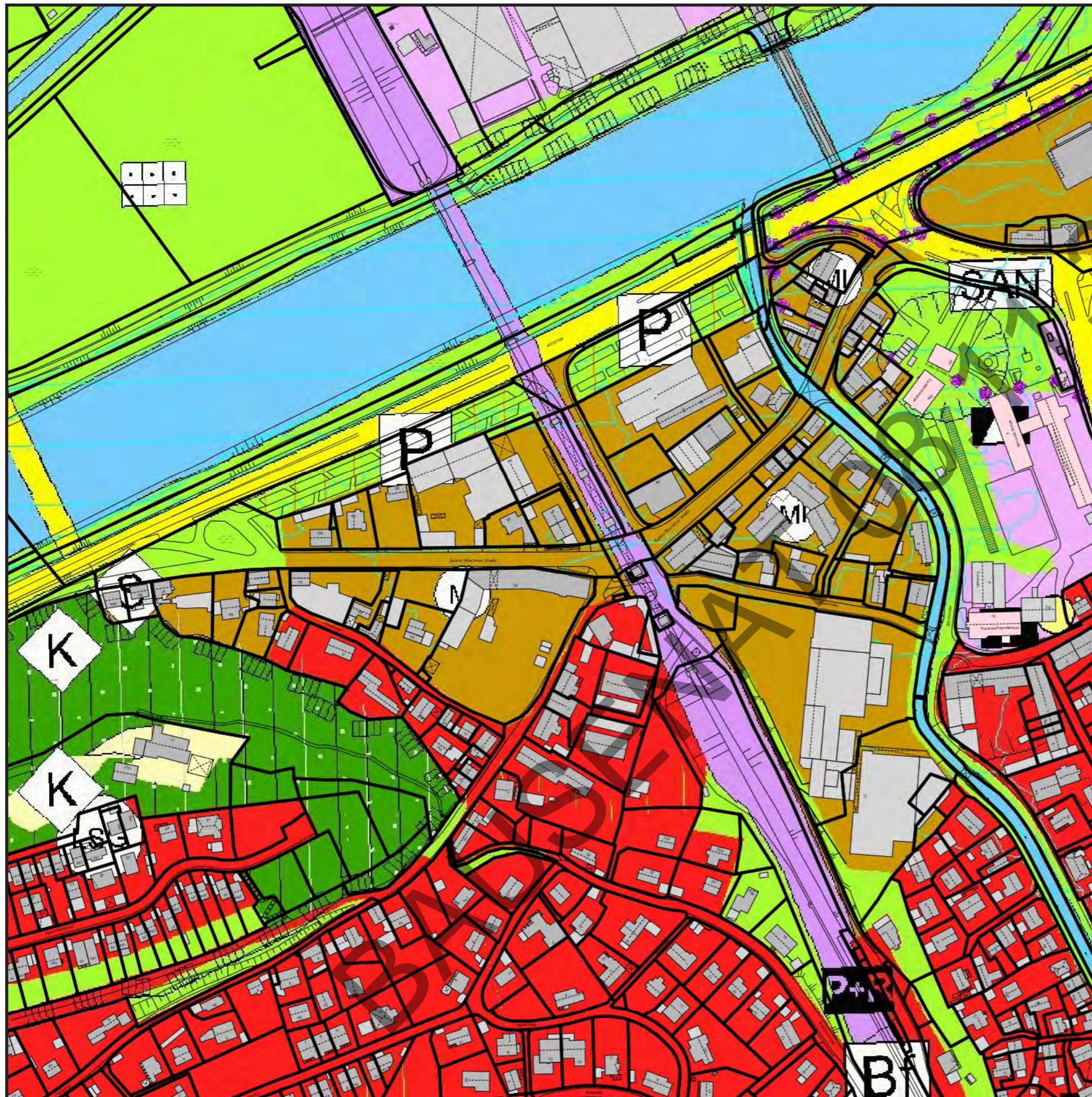
Da im Geltungsbereich immer wieder weitergebaut wurde, und die Gebäudestruktur auch starken Veränderungen ausgesetzt war, ging der größere Teil des Gebäudebestands verloren. Dennoch sind einige Gebäude aus dieser noch erhalten geblieben, wenn auch die größte Bauaktivität erst nachfolgend auf das Gebiet wirkte.

Die das Ortsbild prägenden Gewerbehallen sind in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts einzuordnen.

Um einige ortsbildprägende Details der Baugestaltung festzuhalten dienen links abgebildete Beispiele, welche teilweise historische darstellen, teilweise aber auch Gebäude, bei denen sich bereits an die Umgebung orientiert wurde.

BAUSENAT 08.11.2024

**BESTANDSANALYSE
FORMELL**



Auszug Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Landshut, Flächennutzungsplan

Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan
Stadtstrukturell bedeutend ist die Lage an einem wichtigen Entwicklungsband von der Altstadt nach Westen, aber auch von der Isar nach Süden in Richtung Kumhausen. Charakteristisch für den Stadtteil sind hochwertige Wohnlagen im Süden, kleinteilige Versorgungseinrichtungen im Osten und ein größerer Anteil an Flussauen im Westen.

Potenziale zur Weiterentwicklung und Gestaltung hat der Stadtteil insbesondere im Bereich der westlichen Stadteinfahrt. *Im Bereich der Münchener Straße und der Wittstraße sind Umstrukturierungen des bisherigen Gewerbegebiets für höherwertige Nutzungen vorgesehen.*

Die wünschenswerte Verbesserung der Nahversorgung des Stadtteils ist aufgrund der beengten Verhältnisse im Talraum kaum zu realisieren. Topographie und Bebauung lassen Ausbaumaßnahmen im Hauptstraßennetz nur sehr begrenzt zu. Ähnlich wie Berg ist der Stadtteil von Grün geprägt. Bahnböschungen, das Rosenloch und die Isarhangleiten stellen wesentliche Verbindungselemente zur Landschaft dar. Auf eine differenzierte Ortsrandgestaltung sollte gerade am topographisch abwechslungsreichen Südrand von Achdorf geachtet werden. Eine Grünstäur zum Siedlungsgebiet Kumhausen ist erwünscht.

Die Umstrukturierungen erfolgen innerhalb des Bestandes, eine Flächenausweitung ist hier nicht vorgesehen.

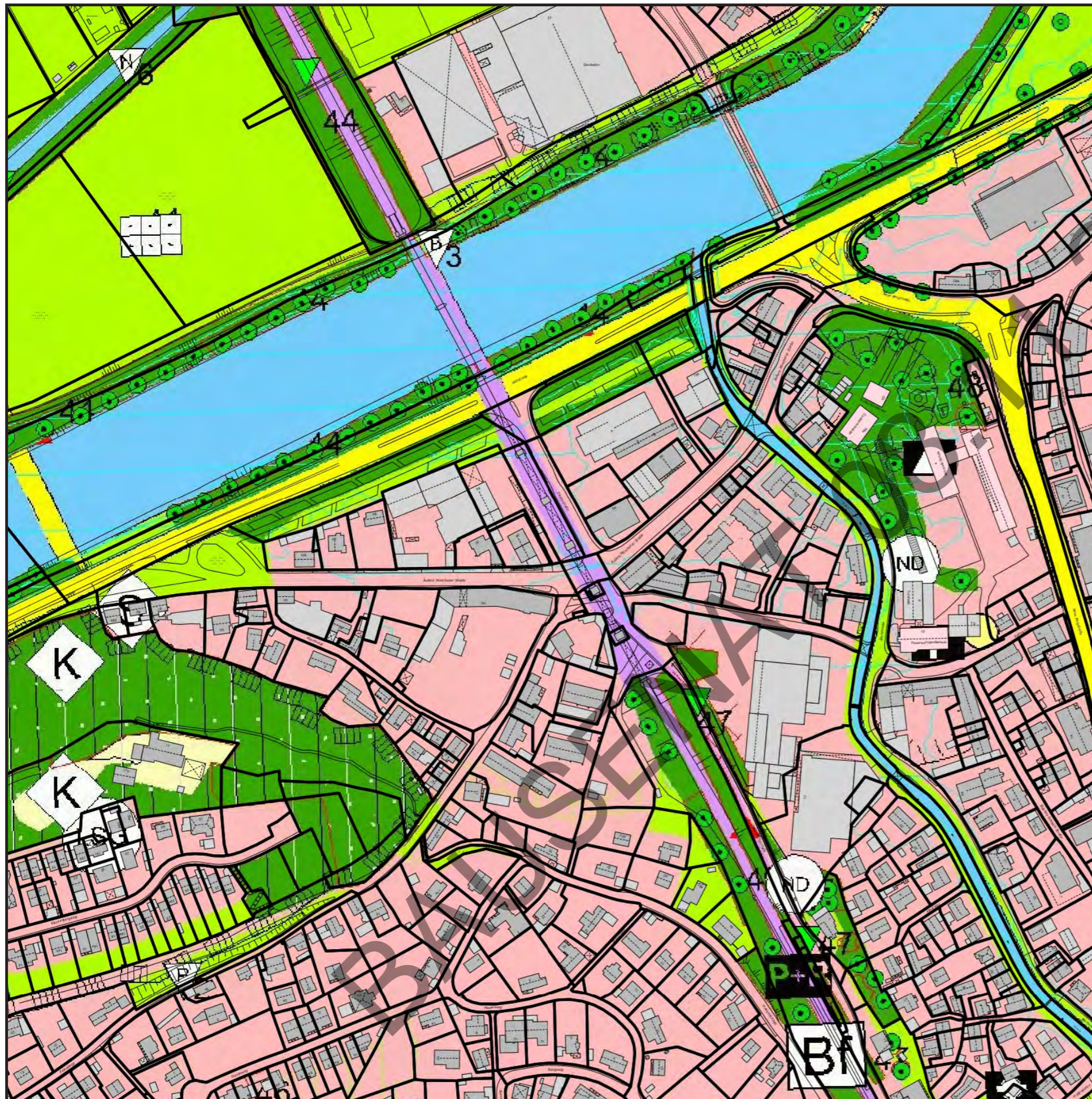
Bestandskräftiger Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Im Südwesten überwiegen dagegen Wohnbauflächen, welche weiter sich auch über den Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplans weiter nach Süden erstrecken.

Die Flächen für die Bahnanlage zieht sich diagonal mittig durch die Fläche. Im nördlichen Bereich sind Parkplatzflächen angeordnet. Gliedernde und abschirmende Grünbereiche finden sich im Bahntrassenbereich und im Norden zur angrenzenden Bundesstraße 11 / Wittstraße, zu welcher das Flussbett der Isar parallel verläuft.

Östlich angrenzend über das Plangebiet hinaus grenzt der Grünbereich des Schulgeländes der Karl-Heiß-Schule an.

Betrachtet man die derzeitige Nutzung (2020) so entspricht diese dem Flächennutzungsplan. Allerdings widerspricht der Bebauungsplan Nr. 31/1, dem im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiet, da hier ein Gewerbegebiet auf Bebauungsplanebene festgesetzt ist.



Auszug Landschaftsplan

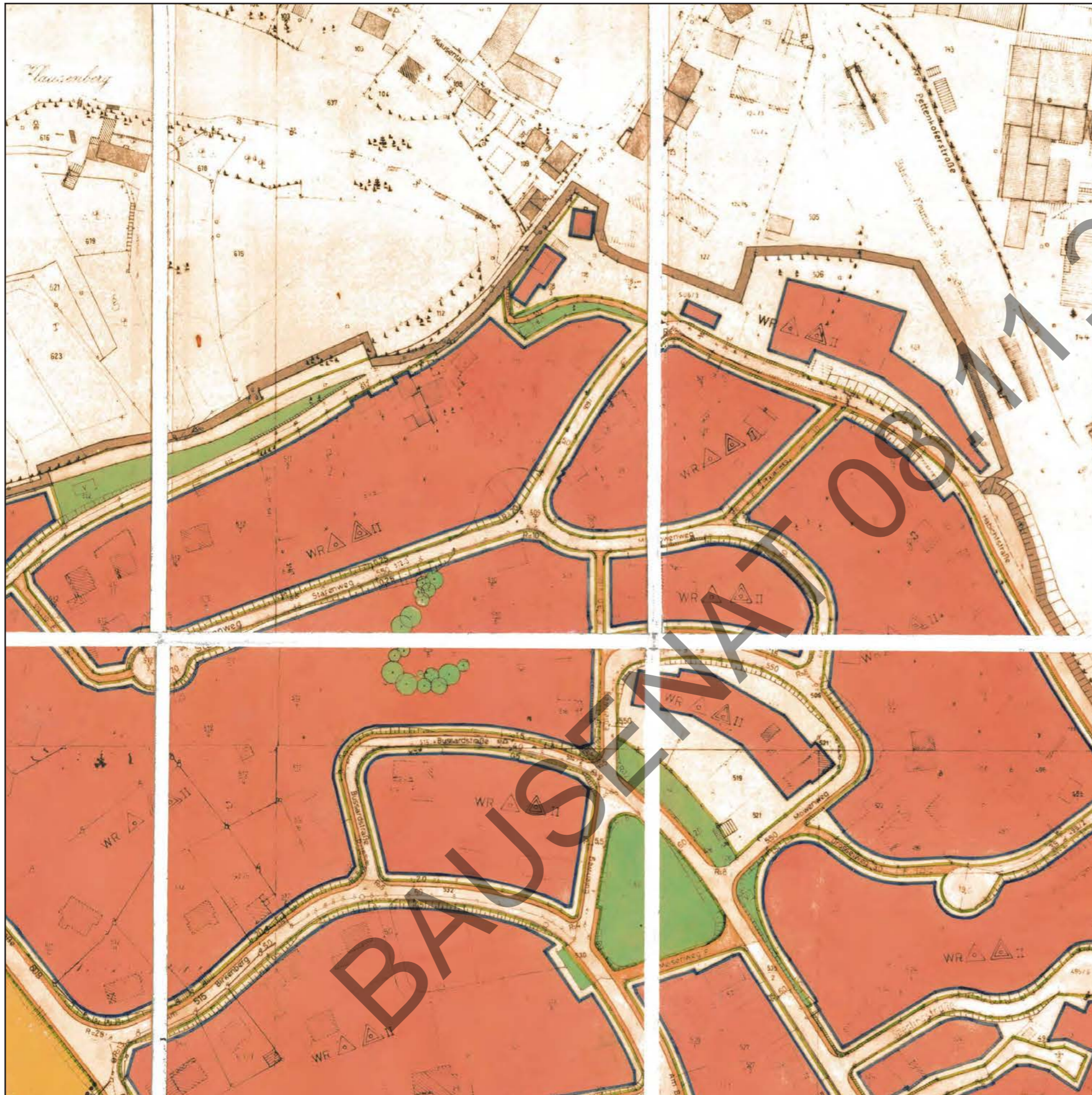
Quelle: Stadt Landshut, Landschaftsplan

Landschaftsplan

Auch für den LP ist das Baugesetzbuch die gesetzliche Grundlage. Neben der Entwicklung von Siedlung, Gewerbe und Verkehr, die im Flächennutzungsplan vorrangig ist, soll der LP die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume bewerten und Vorschläge zu ihrem Schutz und zu ihrer Entwicklung machen. Gleichrangig ist das Thema Erholung und Freiraumnutzung zu behandeln. Der LP stellt das daraus gefundene Leitbild für die Entwicklung Landshuts auf einen Zeitraum von 10-15 Jahren dar. Er bindet Behörden und öffentliche Planungsträger, hat jedoch für den einzelnen Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung.

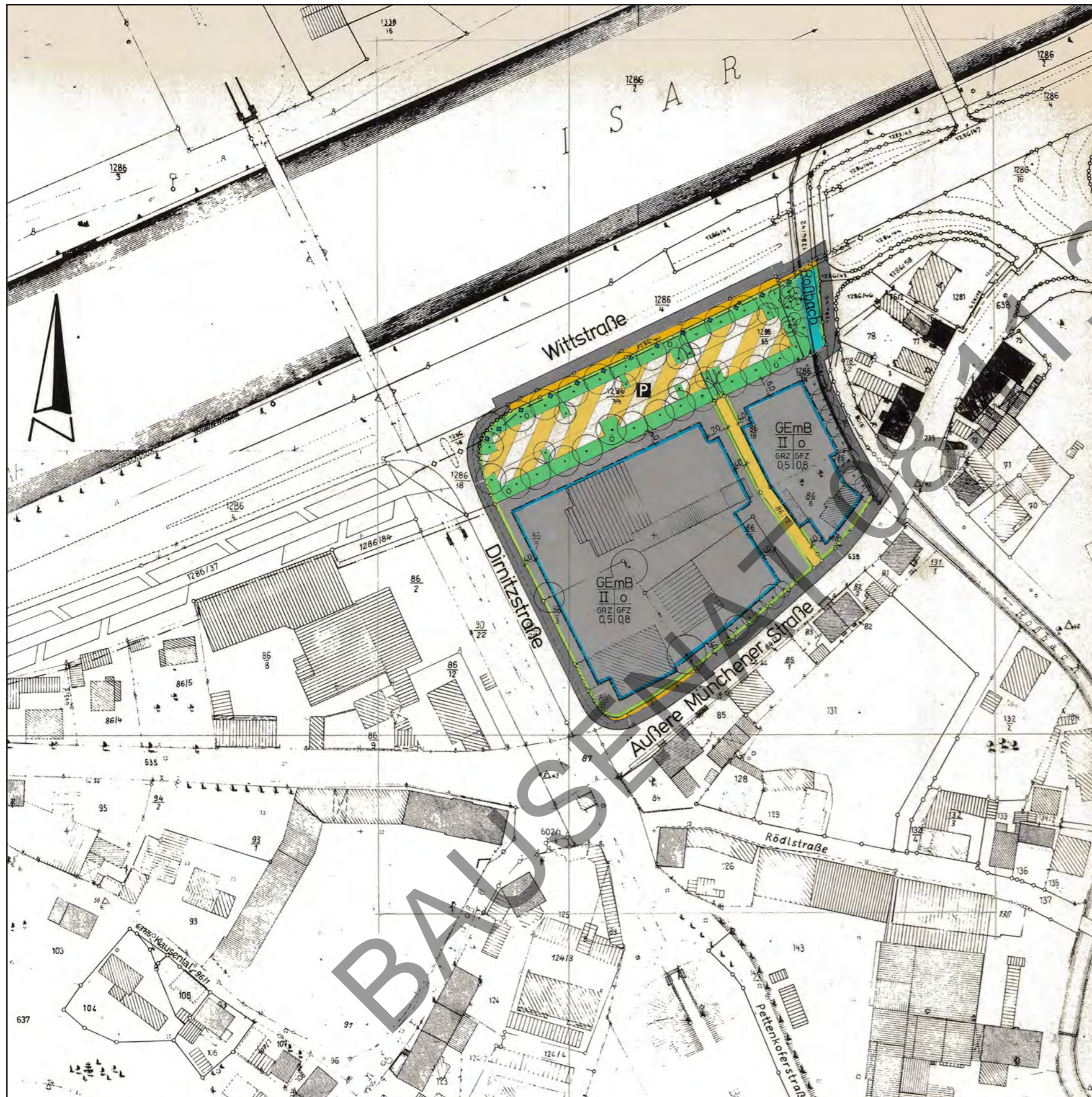
Das Planungsgebiet bettet sich in ein grünes Bett und wird zudem mit einem schmalen Lungengrünzug um die Bahnlinie durchdrungen.

An der westlichen Seite grenzt der Klausenberg mit Waldstruktur an. Im Norden die alleenartige Eingrünung der Stellplatzflächen und im Osten das parkähnliche Schulareal der Grundschule an. Durchdrungen wird das Gebiet durch das Begleitgrün der Bahnlinie, welche fast nur durch die Kreuzung Äußere Münchener, Goldinger, Rödl- und Dirnitzstraße unterbrochen wird.



Bebauungsplan Nr. 09-60

Gilt für die Anwesen Goldinger Straße 11, 13 und 15, sowie Habichtstraße 24, welche auch im Plangebiet des Städtebaulichen Rahmenplans „Äußere Münchener Straße“ liegen.



Bebauungsplan Nr. 09-31/1

Gilt für die Anwesen Äußere Münchener Straße 78, 78a, 80 und 86, sowie für die Dirnitzerstraße 4, 4a, 4b und 4c. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt.



Sanierungsgebiet VIII Wittstraße

Quelle: <https://stadtplan.landshut.de/>, 2020**Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“**

Nach dem Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2001 wurde das Sanierungsgebiet VIII 2004 förmlich festgelegt. Es umfasst einen Teilbereich der Wittstraße und grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet VII „Am Ländtorplatz“ an. Gemäß den Zielen der vorbereitenden Untersuchungen 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.

Für Sanierungsgebiete gilt Besonderes Städtebaurecht nach BauGB. Dies betrifft die Anwesen Münchener Straße 63, 64, 65, 66, 68, 70, 72 sowie Habichtstraße 24, welche auch im Plangebiet des Städtebaulichen Rahmenplans „Äußere Münchener Straße“ liegen.

BAUSENAT 08.11.2024

**BESTANDSANALYSE
INFORMELL**



Schwarzplan auf Geländere relief

Quelle des Hintergrunds: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020

Offene/Geschlossene Bauweise

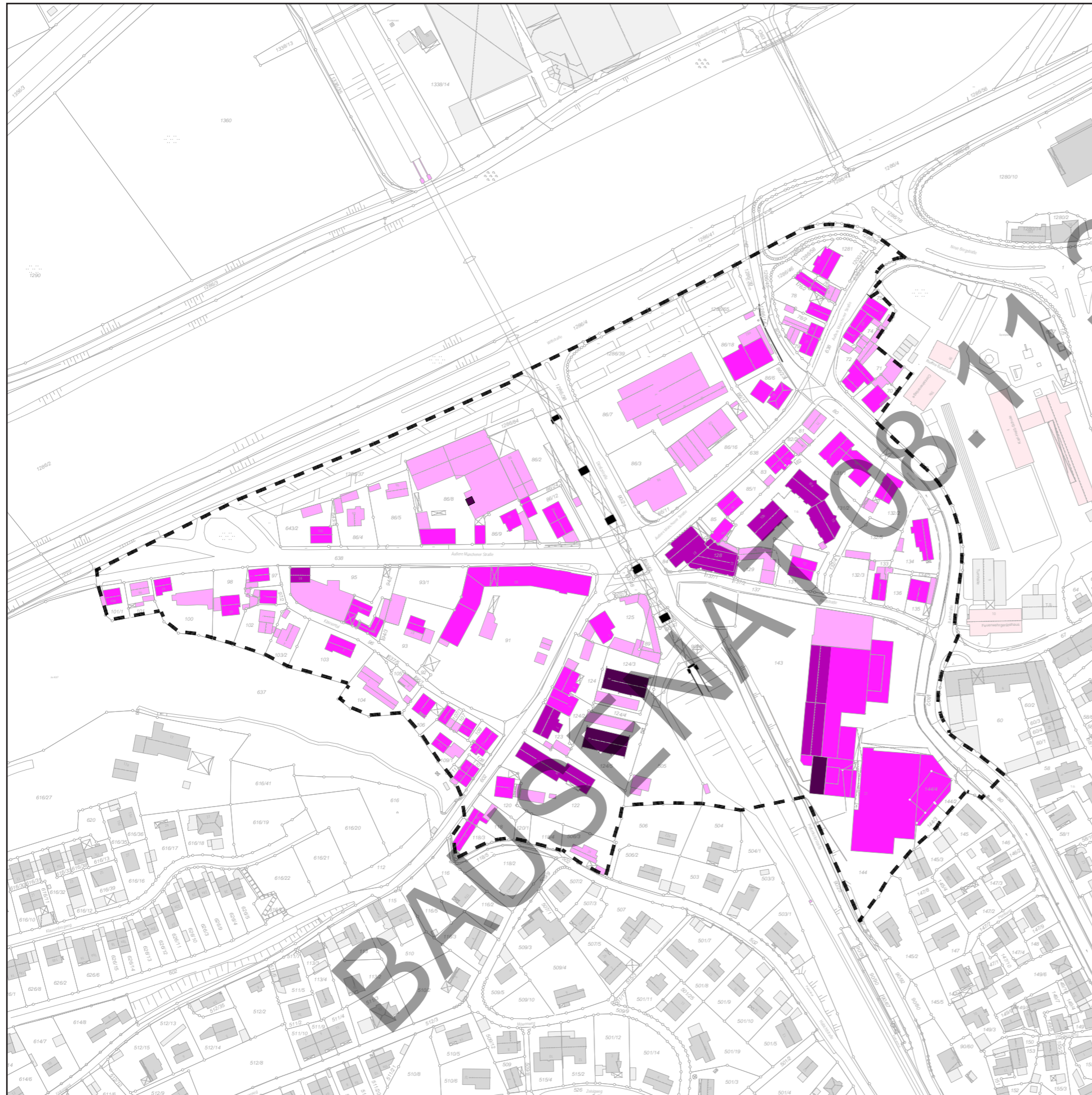
Im gesamten Planungsgebiet überwiegt die offene Bauweise. Einzelne Ansätze einer geschlossenen Bauweise lassen sich besonders in der Äußeren Münchener Straße, im Quartierseingang im Nordosten erkennen, sowie in der Goldingerstraße.

Vorhandene Gebäudetypologien

(Freistehende) Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser
 Geschosswohnungsbau
 Stadthäuser mit Wohnen + Gewerbe + Büro
 Verkaufshallen/Gewerbehallen
 Werkstätten/Produktionshallen
 Lagerhallen
 Brauereikomplex
 Nebengebäude/Garagen/Stadl

Topographie

Das gesamte Gebiet liegt vergleichsweise flach auf circa 394 m ü. NN zwischen den steilen Hängen des Klausenbergs und Birkenbergs und dem zur Isar hinlaufenden Roßbach.

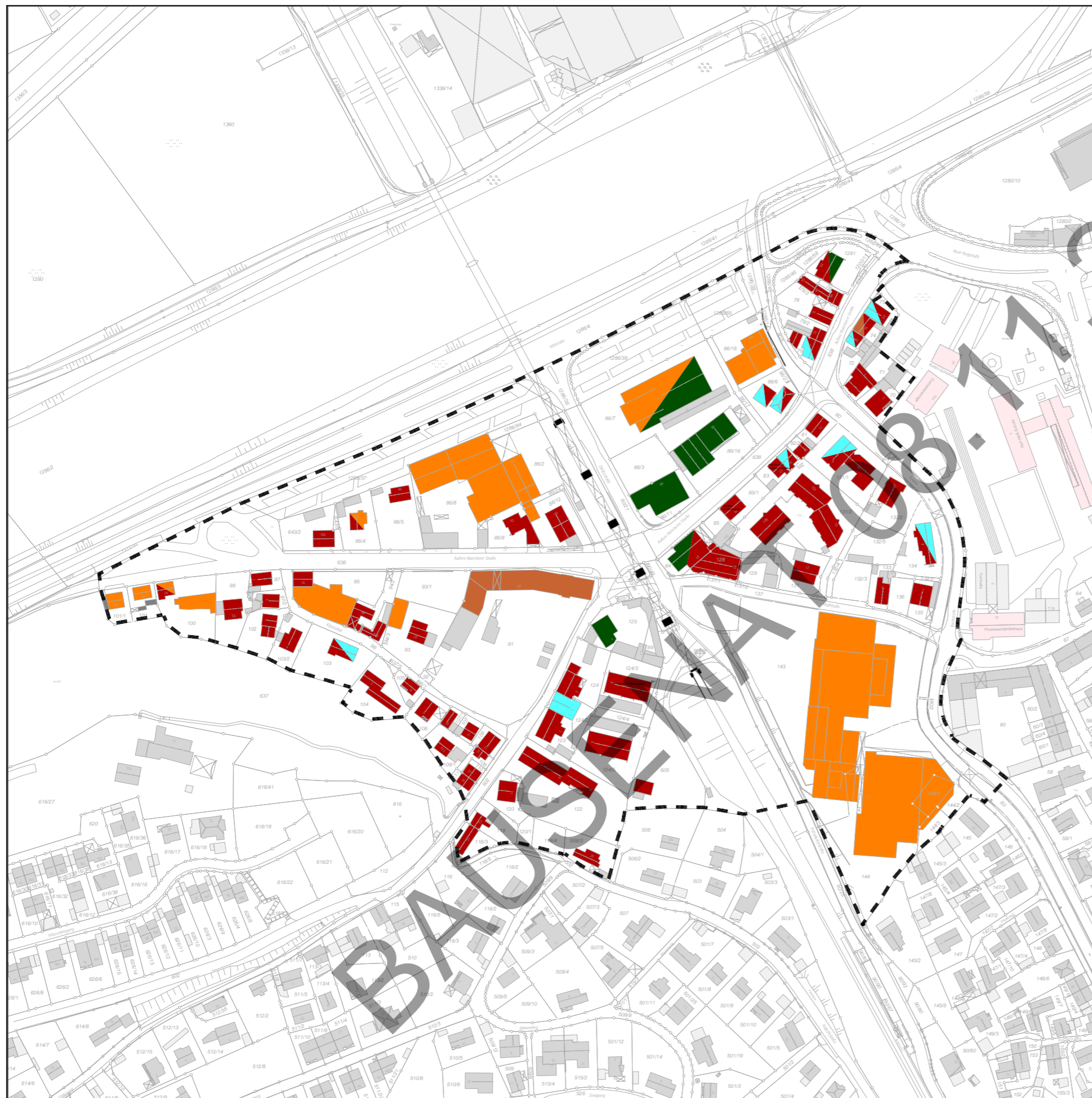


Zahl der Vollgeschosse

Betrachtet man im Planungsgebiet die Zahl der Vollgeschosse, so überwiegt das I-II-stöckige Gebäude. Vereinzelt sind auch III-IV-stöckige Gebäude vorhanden.

Wenn man aber bedenkt, dass neben den einstöckigen Nebengebäuden (Garagen, Stadl) vor allem die einstöckigen Gewerbehallen ins Gewicht fallen und diese durch ein vergleichsweise größere Erdgeschosshöhe verfügen, können diese auch als zweigeschossige Bauwerke hinsichtlich der Höhenentwicklung betrachtet werden.

- I-stöckig
- II-stöckig
- III-stöckig
- IV-stöckig und mehr



Nutzungen

Betrachtet man die tatsächlichen Gebäudenutzungen im Jahr 2020 so erkennt man eine überwiegende Wohnnutzung. Diese paart sich oftmals mit Dienstleistungen, hierzu lassen sich Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, Bordelle und ein Friseursalon zählen.

Gleichbedeutend für das Gebiet sind die Gewerbebetriebe, insbesondere die Brauerei Wittmann und mehrere Kfz-Werkstätten.

Eine untergeordnete Rolle spielen Geschäfte und Handel, neben einer Weinhandlung, finden sich ein Getränkemarkt, eine Zoohandlung, ein Elektrofachhandel und ein Motorrollhändler.

Ebenso eine untergeordnete Rolle spielen gastronomische Betriebe. Hier findet sich das Zollhaus und die Kneipe „The Unicorn Inn“.

Zu erwähnen ist zuletzt auch die hohe Anzahl an Nebengebäuden.

Waren des täglichen Bedarfs können im Planungsgebiet neben dem Getränkemarkt nicht nachgewiesen werden. Allerdings befindet sich ein Supermarkt in 450 Meter / 5 Gehminuten von der Mitte des Gebiets aus entfernt.

Die Landshuter Altstadt befindet sich in einer Entfernung von 1,7 Kilometer / 21 Gehminuten.




- Wohnen
- Produzierendes Gewerbe/Werkstätten
- Handel/Geschäfte
- Dienstleistungen/Arzt/Bordell/Büros
- Gastronomie
- Nebengebäude

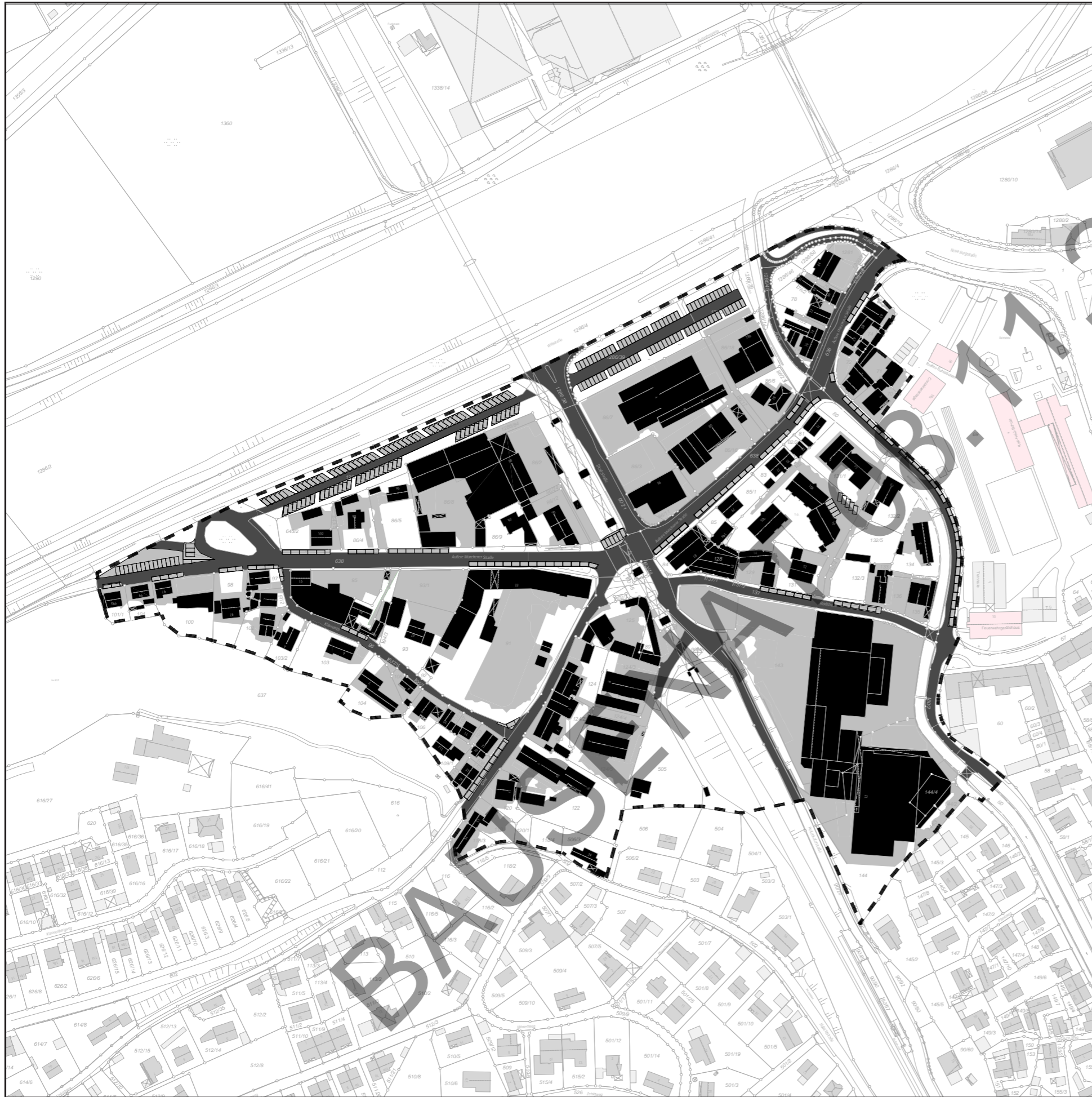
**Grünflächen**

Der überwiegende Anteil der Grünflächen liegt in privater Hand. Grünflächen in öffentlicher Hand sind insbesondere im Bereich der Stellplatzeingrünung im nördlichen Bereich des Planungsgebiets, wie im zentralen Kreuzungsbereich von Äußerer Münchener Straße und Goldingerstraße.

Gewässer

Als fließendes Gewässer ist der Roßbach zu erwähnen, der an der östlichen Grenze des Planungsgebiets entlang der Bachstraße fließt und im Norden in die Isar mündet. Die Isar liegt zwar über der Bundesstraße 11 / Wittstraße direkt anschließend. Allerdings lässt sich das Gewässer im Quartier nicht spüren. Eine einzige Verbindung bildet im nördlichen Bereich die Fahrradwegunterführung.

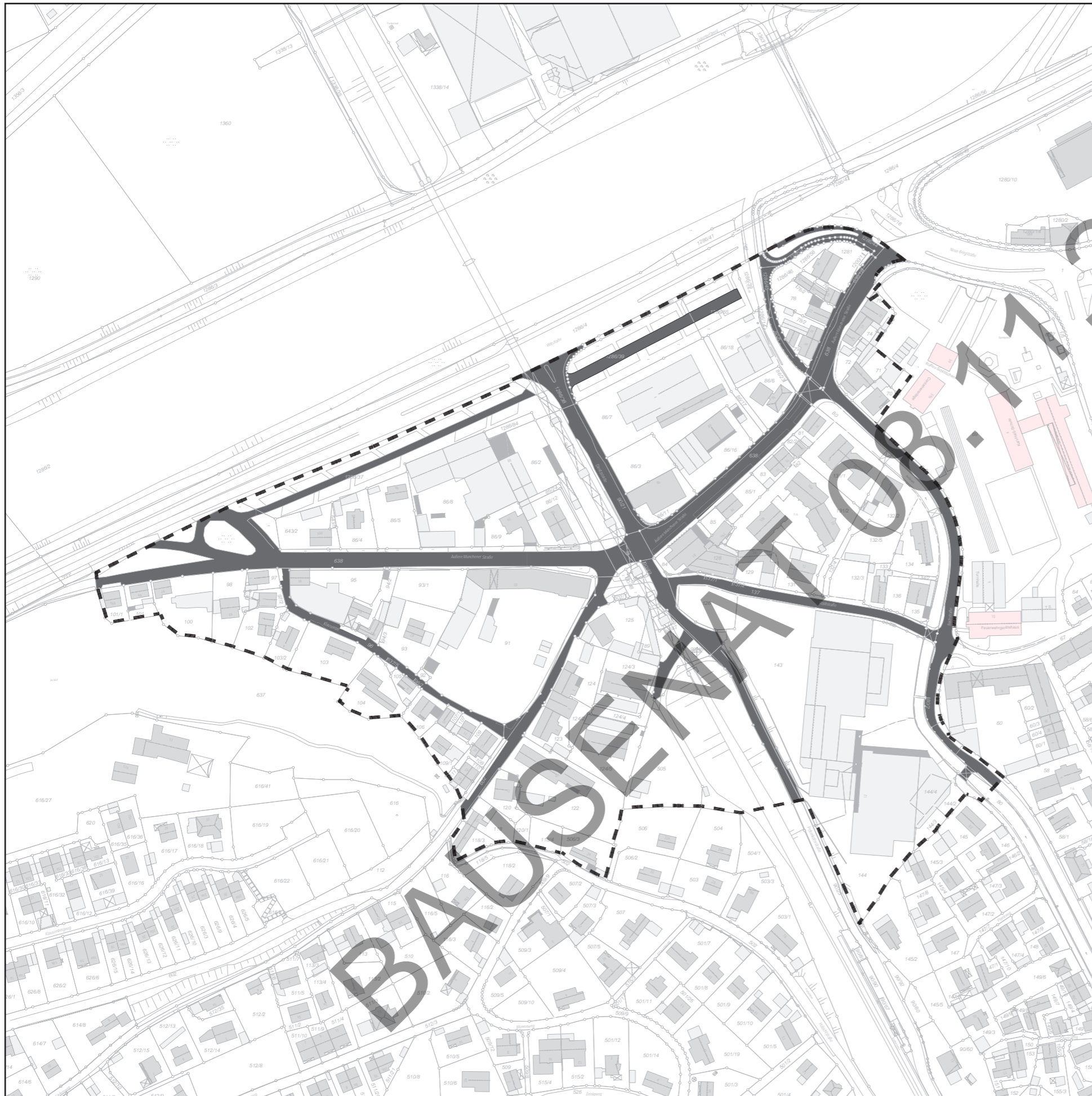
-  Private Grünflächen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Fließende Gewässer (Isar und Roßbach)

**Versiegelte Flächen**

Das gesamte Planungsgebiet (112.400 m²) ist auf einer Fläche von 48.250 m² versiegelt unter anderem durch Straßen, Gebäude, Zuwegungen und Parkplätze.

Stellflächen und wildes Parken

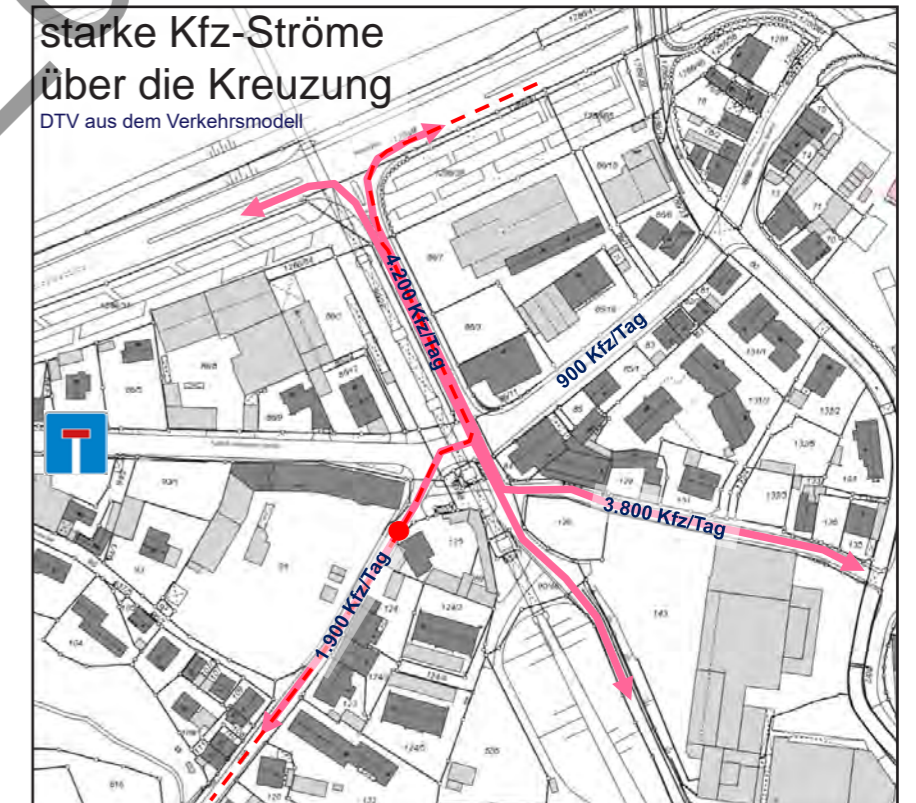
Der große Parkplatz an der Bundesstraße 11 / Wittstraße im nördlichen Bereich des Planungsgebiets stellt ein großes Potential dar. Ungeordnetes Parken findet im gesamten Gebiet auf vielen undefinierten Flächen abseits der Straßen statt.



Straßenräume

Straßenräume

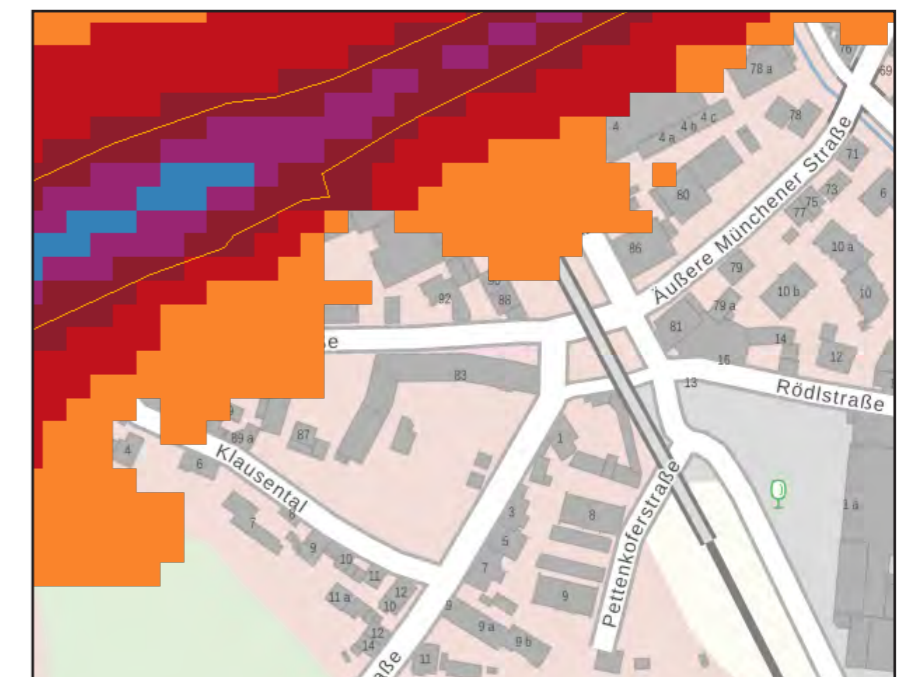
Das Thema Straßen und Verkehr für PKW, Radfahrer und Fußgänger wird noch weiter ausgearbeitet.



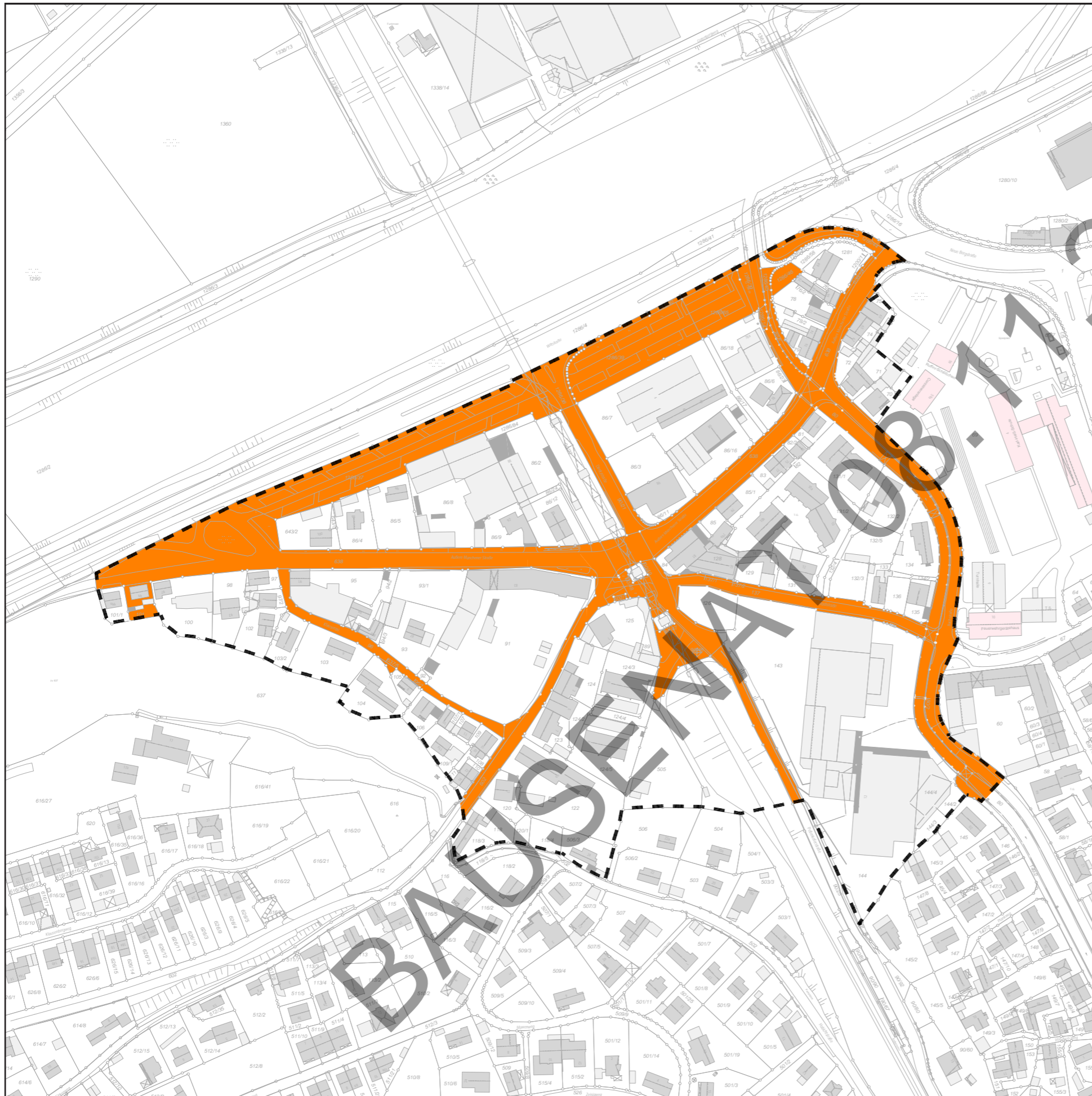
starke Kfz-Ströme über die Kreuzung

DTV aus dem Verkehrsmodell

Quelle: Stadt Landshut, Verkehrssnet Machbarkeitsstudie Kreisverkehr , 2018

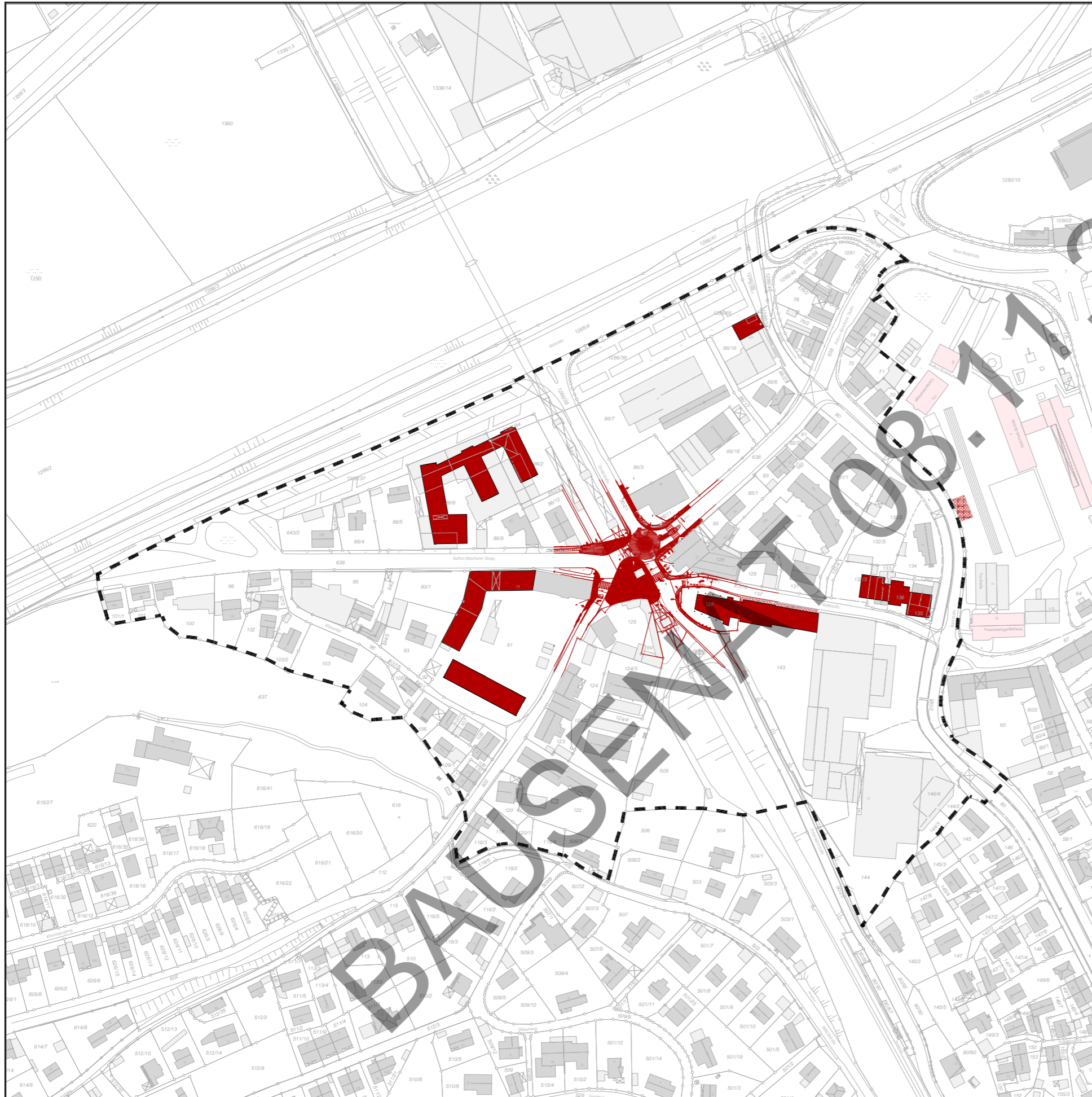


Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020



Flächen in öffentlichem Besitz

Der öffentliche Besitz bezieht sich vor allem auf die Straßenräume, die Stellflächen an der Bundesstraße 11 / Wittstraße und am Wendehammer im westlich gelegenen Wendehammer.

**Aktuelle Vorhaben**

Es sind bereits einige Vorhaben in der Planung, welche weitreichende Auswirkungen auf den Charakter des Gebiets haben werden. Folgend diese kurz aufgelistet:

1 | Kindergarten in der Rödstraße

2 | WIZ - Wittmann Informationszentrum

3 | Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Lager und eines Bürogebäudes auf dem Brauereigelände Wittmann

4 | Erweiterung des Betriebes um eine Fahrzeughalle

5 | Errichtung eines 7-stöckigen Geschosswohnungsbau

6 | Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage

darüber hinaus:

7 | Kreisverkehr

8 | Kiss&Fly Zone bei der Schule

9 | Park&Ride-Möglichkeit (Vom Parkplatz in die Altstadt mit dem Fahrrad)