

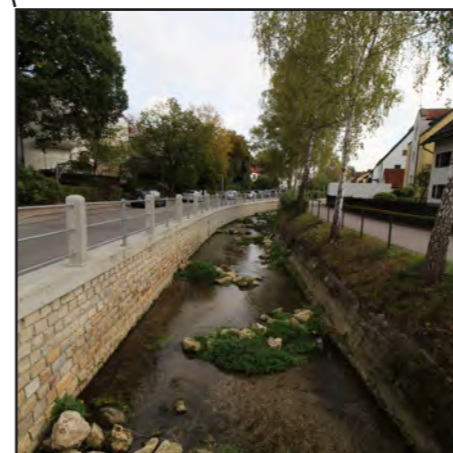
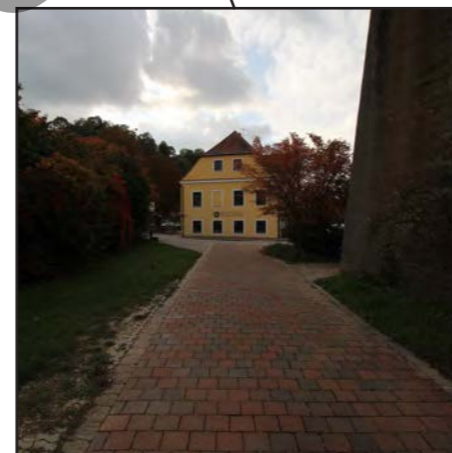
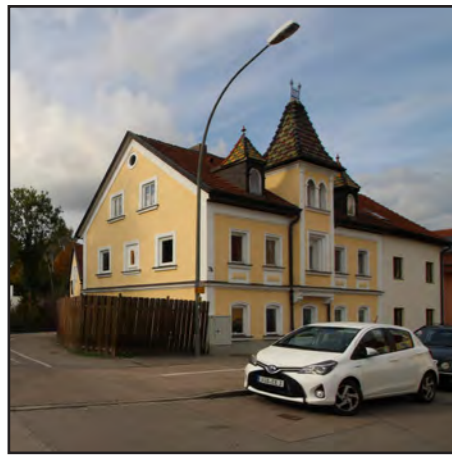
Städtebauliche Mängel I

- Eingangsbereiche ins Quartier mit teilweise desolaten öffentlichen Räumen und privaten Brachen
- Funktionelle Mängel durch fehlende Wegeverbindungen;
- Funktionelle Mängel durch ungeordnete Stellplatzsituationen unterstützen Gleichgültigkeit im Umgang mit ihrem Wohnumfeld
- Baulich-räumlicher Bruch durch fehlende Berücksichtigung bestehender Gebäudemaßstäbe;
- Fehlende funktionelle und raumbildende Strukturierung privater und öffentlicher Flächen.
- Fehlende Instandhaltung von Fußwegebeziehungen
- Fehlende Beräumung und Verwahrlosung von Brachflächen führen zu einer negativen Prägung des Stadtbereiches.



Städtebauliche Mängel II

- Eingangsbereiche ins Quartier mit teilweise desolaten öffentlichen Räumen und privaten Brachen
- Funktionelle Mängel durch fehlende Wegeverbindungen;
- Funktionelle Mängel durch ungeordnete Stellplatzsituationen unterstützen Gleichgültigkeit im Umgang mit ihrem Wohnumfeld
- Baulich-räumlicher Bruch durch fehlende Berücksichtigung bestehender Gebäudemaßstäbe;
- Fehlende funktionelle und raumbildende Strukturierung privater und öffentlicher Flächen.
- Fehlende Instandhaltung von Fußwegebeziehungen
- Fehlende Beräumung und Verwahrlosung von Brachflächen führen zu einer negativen Prägung des Stadtbereiches.

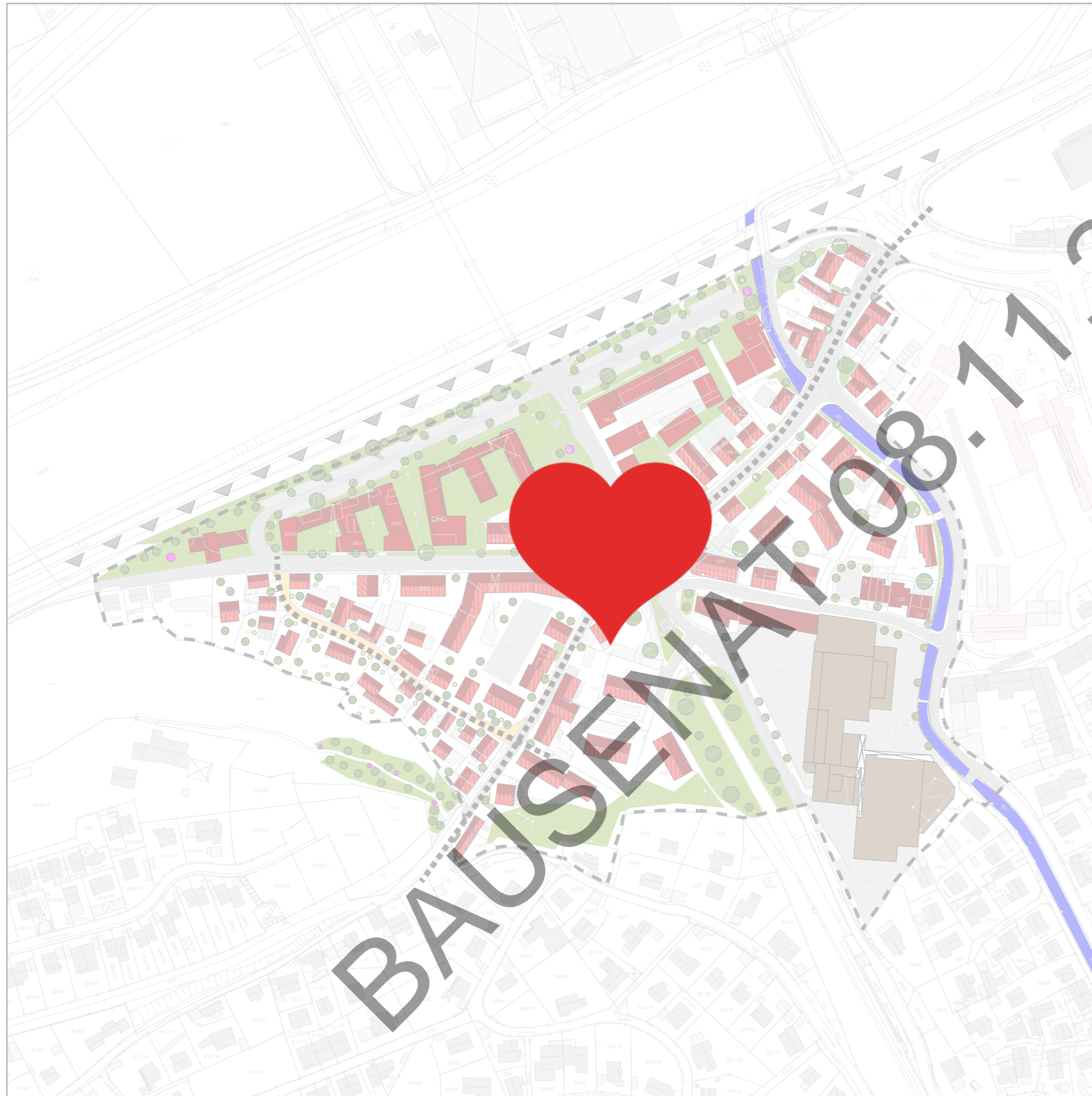


Städtebauliche Qualitäten und Chancen

- Historischer Gebäudebestand
- Straßenzüge- und -fluchten im selben Maßstab
- Interessante stadträumliche Brückensituationen über den Roßbach und ansprechender Gehölzbestand
- Private Zugänge zum Roßbach
- Straßenbegrünung vor dem Schloß Achdorf (nicht im Geltungsbereich)
- Roßbach- und Straßenbegleitende Allee mit Birken
- Fußweg auf Gastwirtschaft ausgerichtet
- Geschlossene Bauweise, gleichmäßige Trauf- und Firsthöhen in der Straßenflucht
- Aussicht über Altsadt und Burg Trausnitz vom Klausenberg aus
- Historischer Gebäudebestand in der Klausental Straße
- Eisenbahnbrücke als identitätsstiftendes Bauwerk
- Bahnflächen unter der Eisenbahnbrücke

BAUSENAT 08.11.2024

PLANUNGSPRINZIPIEN UND RÄUMLICHE LEITBILDER

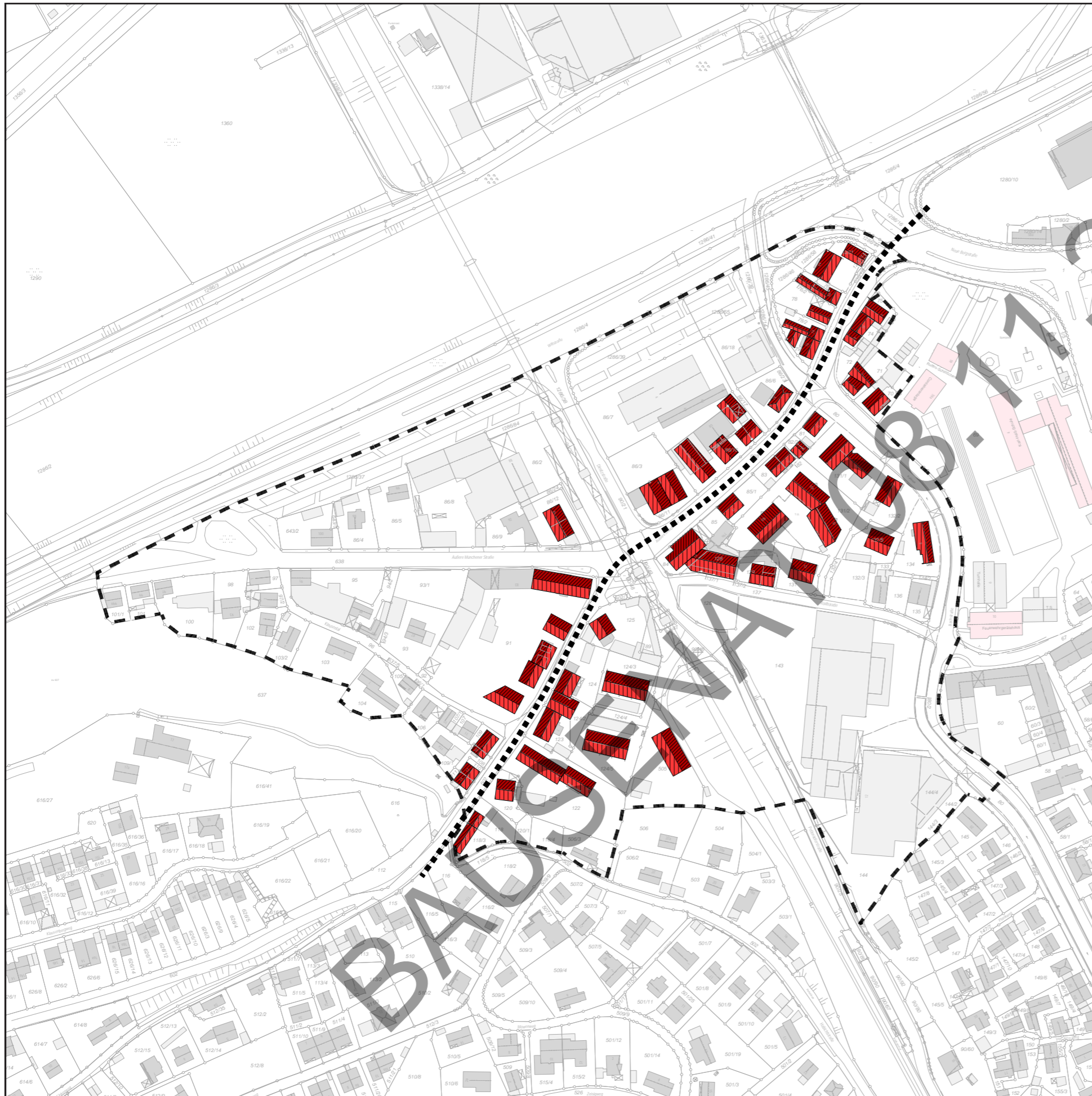


Identität durch Quartiersbildung

Die historische bedeutende Kreuzung an der ein Kreisverkehr geplant ist, ist bereits der Dreh- und Angelpunkt des Quartiers und darüber hinaus. Durch eine ansprechende Freiraum- und Platzgestaltung soll dieser aufgewertet werden.



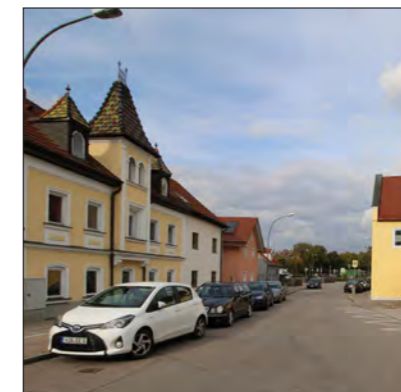
Identität durch Quartiersbildung

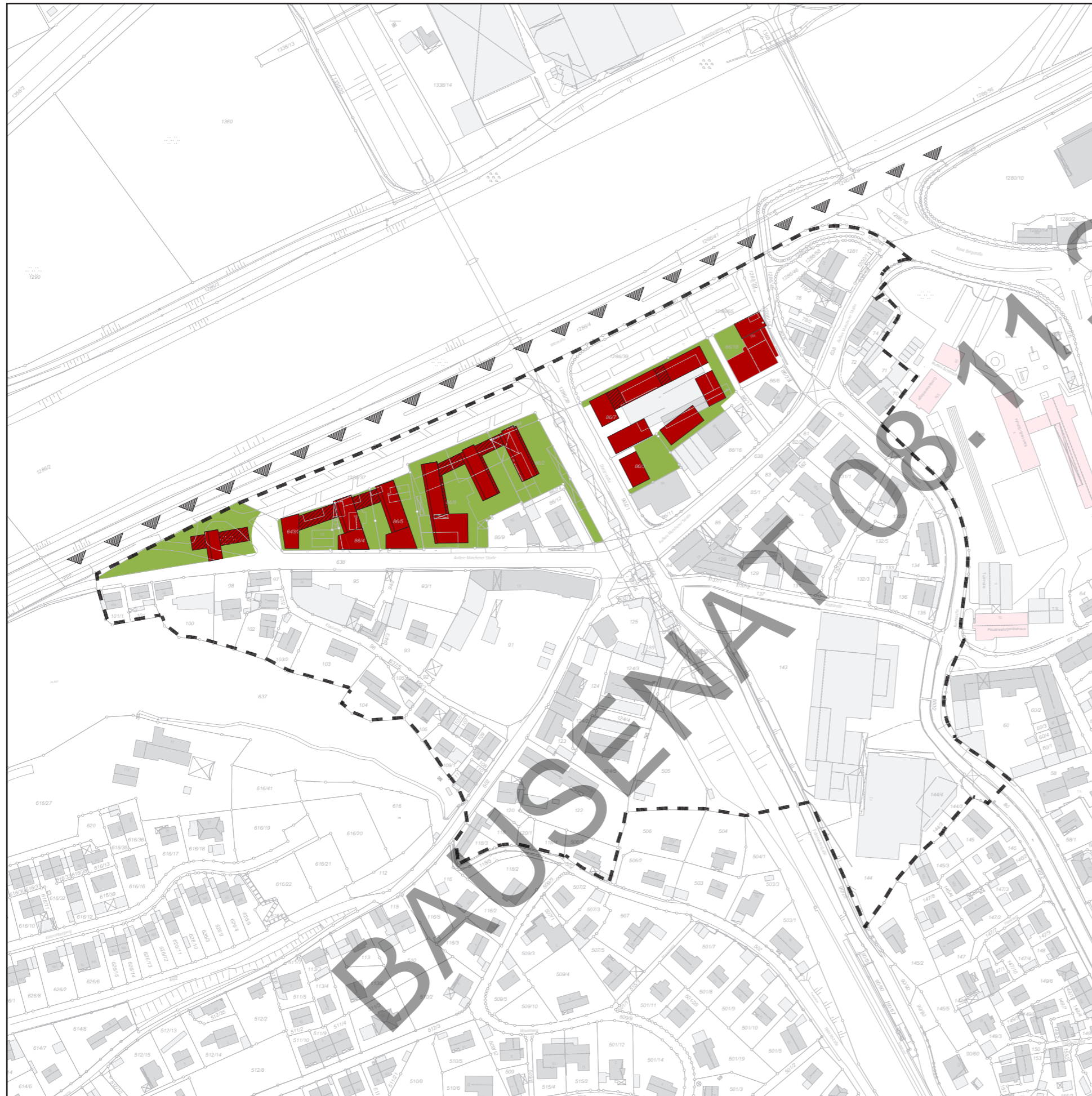


Ortsbildprägende Bebauung

Die Idee für die Äußere Münchener Straße ist, die bestehende noch vorhandene kleinteilige Bebauung zu erhalten, weiter zu führen und hierdurch das Ortsbild aufzuwerten. Die Bebauung soll teilweise in geschlossener, teilweise in offener Bauweise durchgeführt werden. Baulücken und Vorbereiche vor Gebäuden sollen begrünt und ansprechend gestaltet werden. Straßenbegleitgrün soll den Freiraum zusätzlich aufwerten.

Ortsbildprägende Bebauung

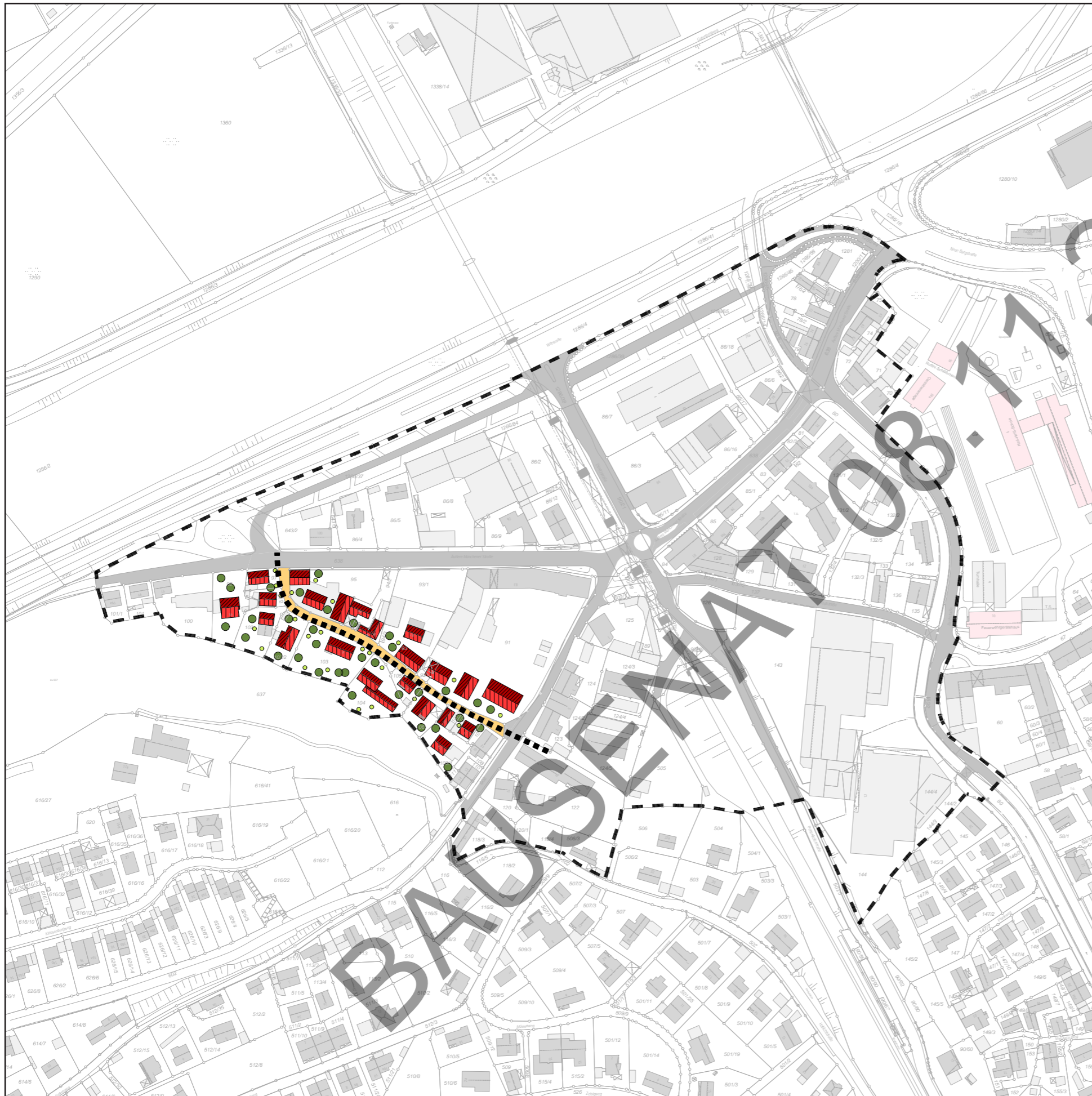




Geschosswohnungsbau als städtebaulicher Auftakt
 Nach Norden hin zur Bundesstraße 11 / Wittstraße soll der bereits angedachte Komplex mit Geschosswohnungsbau schrittweise weitergeführt werden. Zum Ende hin, soll qualitativ hochwertiges „Schlichtwohnen“ ermöglicht werden. Der Wohnungsbau soll als Lärmschutzbebauung und zugleich als städtebaulicher Auftakt an der Bundesstraße und verdichteter Siedlungsabschluss dienen.



Geschosswohnungsbau als städtebaulicher Auftakt

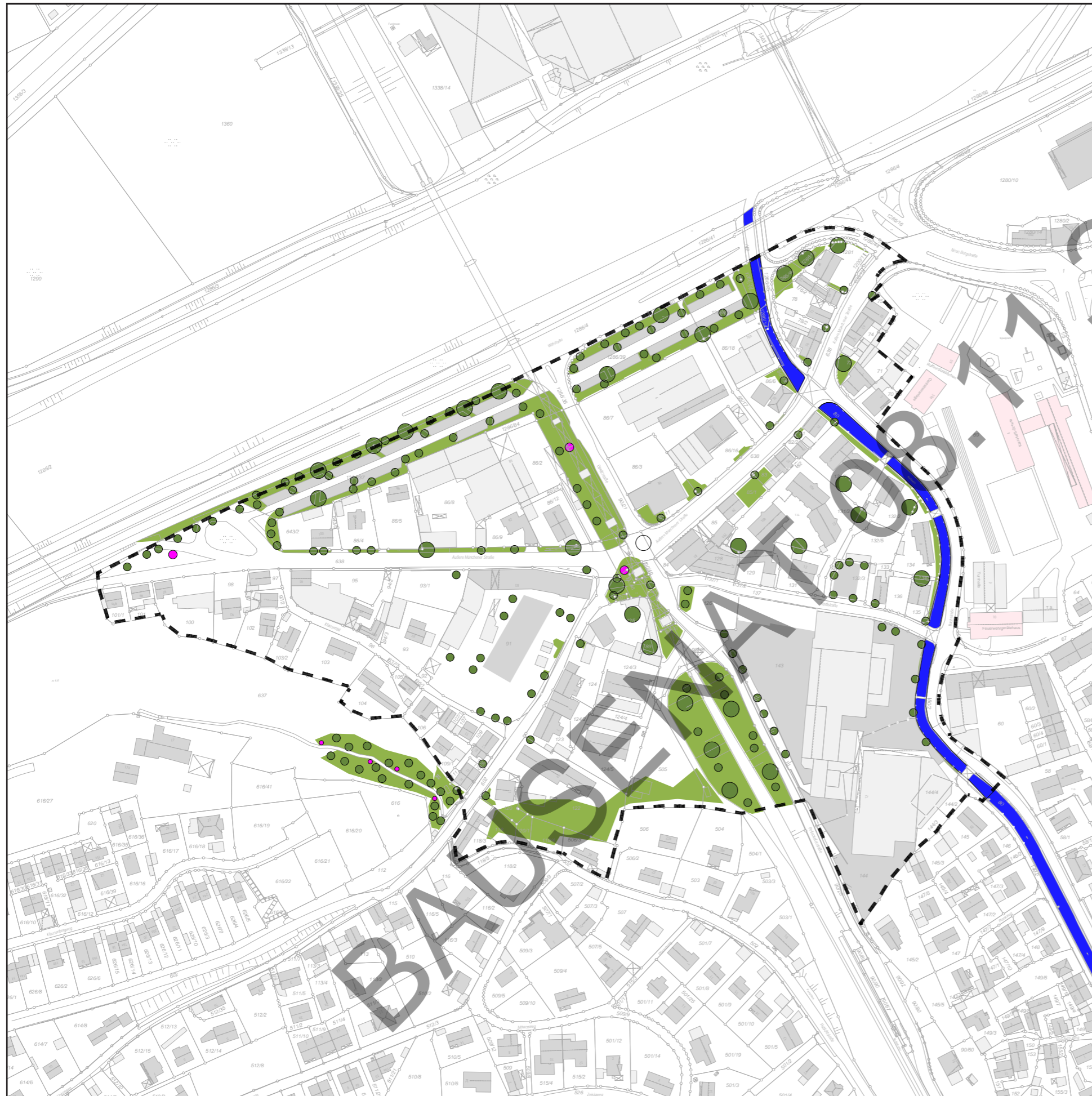


Wohnstraße Klausental

Der Straßenzug im Klausental hat ruralen Charakter und eine sehr ruhige Lage. Dieser sollte erhalten bleiben und verstärkt werden. Ein einheitlicher Gestaltungsleitfaden könnte hier das Ortsbild aufwerten.



Wohnstraße Klausental



Freiraumplanung

Freiraumplanung

Hoher Anteil für die Weiterentwicklung des Gebiets kommt der Freiraumplanung zu. Begrünungen, Sitzgelegenheiten, Wege für Rad- und Fußgänger und kleine Platzgestaltungen sollen den öffentlichen Raum aufwerten.

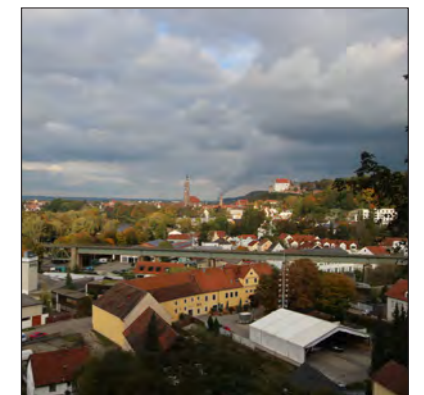
Der Rossbach soll für die Anwohner wieder zugänglich werden und von einem durchgehenden Grünzug begleitet werden. Insbesondere gegenüber dem Denkmal Schloss Achdorf und dem künftigen Kindergarten in der Rödlsstraße bedarf es einer Aufwertung des Ortsbildes.

Zur Freiraumplanung gehören auch die Straßenräume, somit auch eine verkehrstechnische Überplanung. Hierzu zählen der Kreisverkehr, ein Stellplatzkonzept, eine Park&Ride-Möglichkeit am großen Parkplatz, die Unterbindung des Durchgangsverkehrs und eine Kiss & Fly-Zone an der Karl-Heiß-Grundschule.

Die Eingänge zum Quartier insbesondere von der Bundesstraße 11 / Wittstraße und Inneren Münchener Straße bedürfen einer Aufwertung.

Der Grünzug entlang der Bahnlinie hat Potential. Dieser Grünzug muss erhalten und aufgewertet werden und hat die Chance in Verbindung mit Freizeitaktivitäten als kleiner Naherholungsbereich in der Stadt zu dienen. Die Flächen sind im Besitz der Deutschen Bahn Netz AG.

Der Fußweg zum Klausenberg bedarf der Anlage eines sicheren Gehweges mit der Schaffung von Verweilmöglichkeiten.





Gesamtübersicht

Das Gebiet wird durch Verkehrswege, den Roßbach und topografische Hindernisse deutlich von seiner Umgebung abgegrenzt. Dies macht es trotz der Möglichkeiten der Überwindung dieser Barrieren zu einem stadträumlicher Einheit.

Diese ist geprägt von einer Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungen, Gebäudeformen und Proportionen. Kurz gesagt eine sehr gewachsene Struktur mit vielen Schichten, die sich immer wieder im Umbruch befinden, wie auch heute.

Lag der Schwerpunkt seit Ende des 2. Weltkriegs vor allem auf Gewerbe, Handwerk und Industrie, so spürt man heute das Bedürfniss Raum zu schaffen, für Wohnen und Büro.

Die vorhin genannten Prinzipien wollen diesen Umbruch lenken und für jeden zusammenhängenden Raum ein Konzept, beziehungsweise ein Bild zeichnen, in welche sich die Teilbereiche entwickeln könnten, um unterm Strich harmonische Einheiten zu bilden und das Ortsbild zu prägen.

Darüber hinaus ist es wünschenswert, dass die Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen weiterhin Bestand hat. Auch Wohnraum soll geschaffen werden, und dabei ein Augenmerk auf eine möglichst große Bandbreite an Wohndichten gegeben werden. Bietet das Gebiet sowohl günstigeren Geschosswohnungsbau, wie auch Mehrfamilienhäuser, aber auch schon bestehende Einfamilienhäuser an, so werden sich auf der Straße Menschen unterschiedlicher Schichten begegnen und kommunizieren.

Auf einen so kleinen Raum unterschiedliche Räumliche Situationen wiederzufinden, ist eine Stärke dieses Quartiers und kann zur identitätsstiftenden Entwicklung beitragen.

Das Angebot für Angestellte in Agenturen, Kanzleien, Studios und Praxen zu arbeiten, ermöglicht es grundsätzlich zu Fuß zur Arbeit zu gehen. Auch mit dem Rad ist die Altstadt nicht weit entfernt.

Von besonderer Bedeutung ist der Gasthof Zollhaus, der für kulturelles Leben im Herzen des Quartiers sorgt und ein Ort der Begegnung ist, für Einheimische, wie auch für Reisende.

Hier will man sich treffen, hier will man wohnen, hier will man leben!

BAUSENAT 08.11.2024