

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN - ZIELE UND MASSNAHMEN

ARBEITSSTAND VOM 03. NOVEMBER 2020

STADT  
RAUM  
PLANUNG

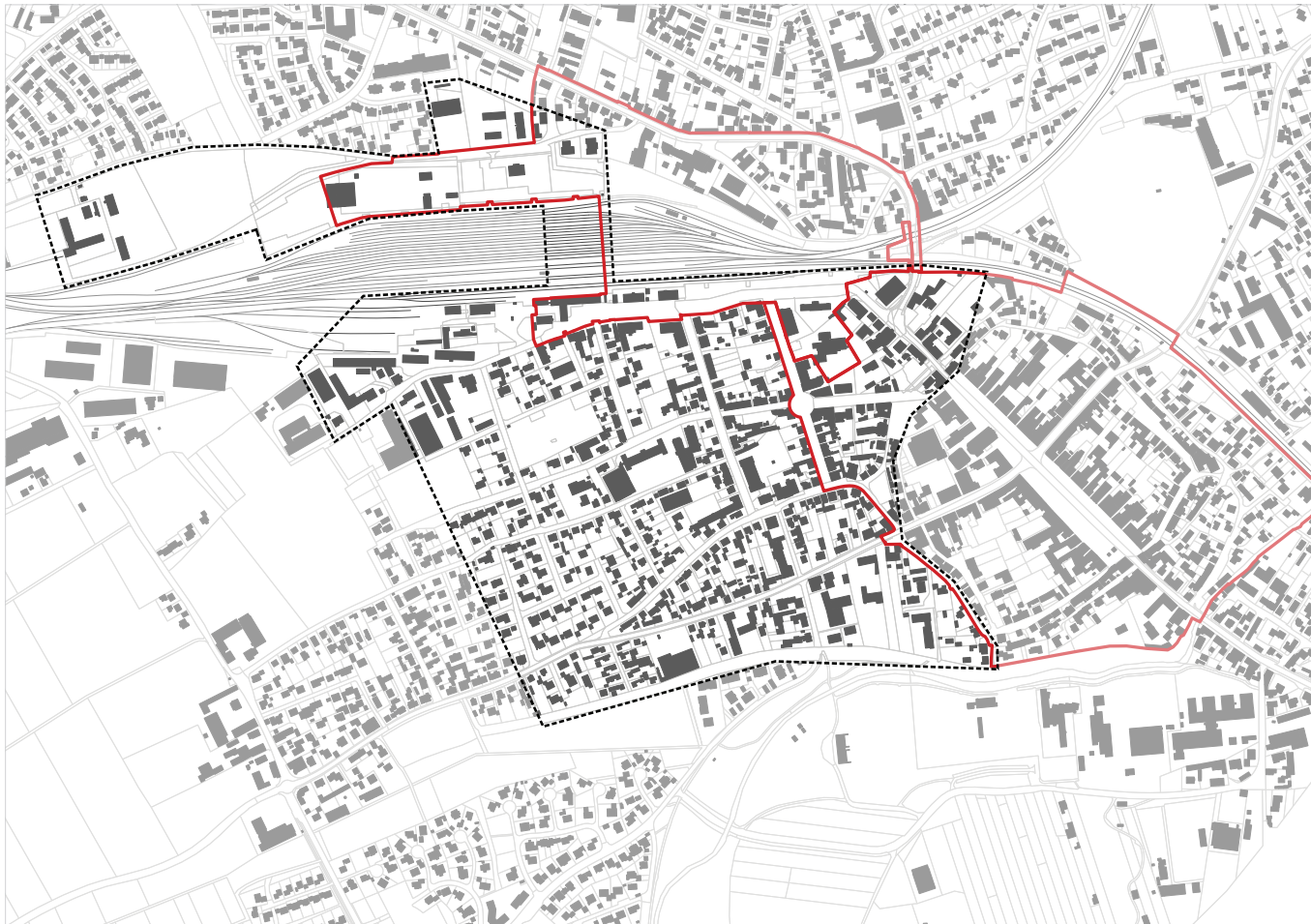
## ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG



Die Stadt Plattling plant für den Bereich nördlich und südlich des Bahnhofs eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets auszuweisen. Mit der Neuordnung im Gebiet soll eine der zentralen Lage passende bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Dabei soll auch die Frage nach der zukünftigen Rolle des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe betrachtet werden.

Ziel eines Sanierungsgebietes ist es, städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes stellt die Voraussetzung zur Städtebauförderung dar. Grundlage zur Ausweisung bzw. Erweiterung eines Sanierungsgebietes ist die Erarbeitung einer Vorbereitenden Untersuchung. Hier werden Potentialen und Mängel einer städtebaulichen Entwicklung für das Planungsgebiet ermittelt. Dabei werden städtebauliche Parametern wie Verkehr, demographische Entwicklung, Bebauung oder Freiflächen berücksichtigt. Es werden Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Areals formuliert und abgestimmt.

## UNTERSUCHUNGSGEBIET



Das Quartier südlich des Bahnhofs grenzt im Osten und im Norden an das bestehende Sanierungsgebiet an. Trotz der innerstädtischen Lage zwischen historischer Altstadt und Bahnhof weist der Bereich eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte auf. Neben Brachflächen und nur gering genutzten Grundstücken ist hier eine überwiegend heterogene Nutzungsmischung mit einem direkten Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen vorhanden. Daneben sind in diesem Bereich wichtige Gemeinbedarfsangebote angesiedelt.

Nördlich der Bahn sind im Anschluss an die Gleise große Flächen baulich nicht entwickelt. Eine Ergänzung der gewerblichen sowie der Gemeinbedarfsnutzung entlang der Werkstraße wird hier angestrebt.

schwarze Linie    Untersuchungsgebiet VU Bahnhof  
rote Linie        bestehendes Sanierungsgebiet

## PLANUNGSABLAUF

Die Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich am Bahnhof wurde vom Stadtrat beschlossen. Beauftragt wurde das Büro STADT RAUM PLANUNG aus München. Das Büro unterstützt die Stadt seit Jahren bei Fragen zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt.

Am 12. Oktober 2020 wurde ein Arbeitsstand zur Vorbereitenden Untersuchung mit dem Stadtrat diskutiert, Anregungen und Korrekturen der Stadträte wurden eingearbeitet. In einer öffentlichen Stadtratssitzung wurde die Vorbereitende Untersuchung gebilligt.

Im nächsten Schritt wird die Untersuchung den Bürgern präsentiert und Anregungen und Ergänzungen erfragt. Wegen der aktuellen Lage erfolgt die Veröffentlichung über die Homepage der Stadt. In einem Zeitraum von vier Wochen können die Bürger die Unterlagen herunterladen. Anregungen und Korrekturen können an die Mailadresse der Stadt gesendet werden. Die Anregungen werden zusammengestellt und dem Stadtrat vorgestellt. Er entscheidet, welche Anregungen in die Vorbereitende Untersuchung übernommen werden.

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchung wird das Sanierungsgebiet festgelegt. Die Beteiligung zum Sanierungsgebiet erfolgt nach formalem Ablauf entsprechend der Beteiligung für einen Bebauungsplan. Die Vorbereitende Untersuchung sowie der Lageplan zum Sanierungsgebiet werden an die Träger öffentlicher Belange gesendet mit Bitte um Prüfung. Parallel werden die Planunterlagen für die Bürger veröffentlicht. Alle Anregungen, die im vorgegebenen Zeitraum von vier Wochen bei der Stadt schriftlich eingehen, werden aufgenommen, dargestellt und aus fachlicher Sicht eingeschätzt. Die Abwägung der eingegangenen Einsprüche und Anregungen erfolgt im Stadtrat. Hier wird auch die Satzung zum Sanierungsgebiet beschlossen.

## WAS IST EIN SANIERUNGSGEBIET?

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn im Gebiet eine städtebauliche Sanierung notwendig ist. Die Notwendigkeit dafür wird in einer Vorbereitenden Untersuchung nachgewiesen.

Sanierungsgebiete sind Gebiete, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder das Gebiet ist in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt. (§136 BauGB). Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Die Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Städtebauförderungsprogramm.

Im Sanierungsgebiet kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht für zum Kauf stehende Grundstücke geltend machen.

Möglich ist eine Festlegung im vereinfachten oder umfassenden Verfahren. Die Satzung wird im Stadtrat festgelegt und beschlossen.

ÜBERSICHT ZU DEN HANDLUNGSFELDERN



Für das Untersuchungsgebiet wurden Handlungsfelder identifiziert, für die konkrete Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung formuliert wurden.

Übersicht der Handlungsfelder:

- HF1 - Bauliche Ergänzung
- HF2 - Freiraum- und Wegenetz
- HF3 - Bahnhofsumfeld
- HF4 - Bahnhofstraße zur Altstadt
- HF5 - Molkereigelände und Grundschule
- HF6 - Fläche nördlich der Gleise

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD I - BAULICHE ERGÄNZUNG

### BESCHREIBUNG

Im Untersuchungsgebiet bestehen besonders im nordöstlichen Bereich sowie entlang von Landauer und Schulstraße bauliche Lücken. Neben größeren Brachflächen (Molkereigelände) und Baulücken sind einzelne Grundstücke baulich gering genutzt. Im Areal finden sich zudem einige Grundstücke, deren Nutzungen (bspw. aus den Bereichen technisches Handwerk oder Landwirtschaft) in dieser zentralen Lage eher schwierig erscheinen. Da eine Erweiterung der Nutzung meist nicht möglich ist und sich neues Wohnen wirtschaftlicher darstellt als Gewerbeansiedlungen, ist langfristig eine Umnutzung und bauliche Entwicklung zu erwarten.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Quartier durchaus anstrebenswert. Durch die bauliche Ergänzung können Fassadenkanten entlang der Straßenzüge weitergeführt werden. Zudem entspricht eine dichtere Bebauung mit Wohnnutzung und nicht störenden gewerblichen Angeboten der zentralen Lage zwischen Bahnhof und Altstadt.

Die heterogene Struktur im Quartier deckt sich mit der geschichtlichen Entwicklung im Spannungsbereich zwischen Stadt, Bahnhof, Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft und sollte trotz der sich abzeichnenden Stärkung der Wohnnutzung erhalten

werden. Die Sicherung und Sichtbarmachung bestehender historischer Bausubstanz und -struktur ist wünschenswert.

Im Rahmen einer Ergänzung der Wohnnutzung sollten gezielt Wohnkonzepte und Wohnungsgrößen umgesetzt werden, die entsprechend vorliegenden Statistiken derzeit fehlen. Neben altengerechten und günstigen Wohnungen sind dies vor allem kleinere Wohnungszuschnitte mit unter 80 qm Nutzfläche.

Die bauliche Nachverdichtung wird im Besonderen bestimmt von der Frage, ob der ruhende Verkehr sinnvoll auf den Grundstücken angeordnet werden kann. Die Parkierung im Quartier wird gegenwärtig flächig und dezentral im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücken organisiert. Die städtebaulichen Neuordnung von größeren Flächen oder mehreren benachbarten Grundstücken im Quartier ließe eine Neuorganisation von Stellplätzen in Form einer konzentrierten Anordnung zu (bspw. Parkdecks, Tiefgarage, Quartiersgarage).

Von besonderer Bedeutung für die Stadt sind Entwicklungsflächen an den städtebaulich wichtigen Stellen am Bahnhof und am Verkehrskreisel der B8 als Zugang zur Altstadt sowie im Bereich von Molkereigelände und Grundschule. Hier sind kurz- und mittelfristige Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht erwartbar und wünschenswert. Diese Bereiche werden in den Handlungsfeldern 3 bis 5 genauer untersucht.



# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD I - BAULICHE ERGÄNZUNG

### EINSCHÄTZUNG ZU STÄDTEBAULICHEN MÄNGELN UND POTENTIALEN

MÄNGEL	POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhebliche Lücken im baulichen Gefüge</li><li>• Zahlreiche perspektivisch weniger stabile gewerbliche Nutzungen, einige Leerstände</li><li>• Flächenintensive Parkierung</li><li>• Gewerbegebiet mit Emissionen und Schwerlastverkehr schließt westlich unmittelbar an die Wohn- und Mischgebiete an</li><li>• wenig öffentliches Grün im Untersuchungsgebiet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stabiles homogenes Wohngebiet im Südwesten</li><li>• Dichte Bebauung und durchmischte Nutzung in Bahnhof- und Altstadtnähe</li><li>• Große Nachverdichtungsflächen mit kurzem Realisierungshorizont</li><li>• Benachbarte Grundstücke mit Entwicklungspotenzial lassen eine städtebauliche Neuordnung zu</li><li>• Grüne Höfe auf rückwärtigen Grundstücksflächen</li></ul>



Brachfläche ehemaliges Molkereigelände



Lagerfläche in zentraler Lage

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD I - BAULICHE ERGÄNZUNG

### ZIELE EINER WEITEREN ENTWICKLUNG

- Stärkung des städtebaulichen Gefüges im Untersuchungsgebiet durch bauliche Ergänzung entlang der Straßenzüge, Schließen von Lücken in der Bebauung, Weiterführen von Fassadenkanten
- Langfristige städtebauliche Umstrukturierung von Bereichen mit perspektivisch instabilen Nutzungen und locker bebauten Grundstücken
- Gemeinsame Entwicklung zusammenhängender Flächen und Bereiche, sinnvolle und flächensparende Anordnung von Stellplätzen, Zufahrten etc.
- Berücksichtigung autoärmerer Mobilität bei der Entwicklung von Grundstücken
- Berücksichtigung des Bedarfs an günstigem und altengerechtem Wohnen sowie kleinerer Wohnungszuschnitte
- Erhalt von begrünten Flächen innerhalb der Quartiere und übergeordneten Grünzügen
- Stärkung der baulichen Orientierungspunkte im Quartier
- Berücksichtigen der Lage am Mühlbachgraben in der baulichen Entwicklung der angrenzenden Grundstücke (Stellung der Gebäude, Erhalt / Schaffung von Sichtbezügen etc.)



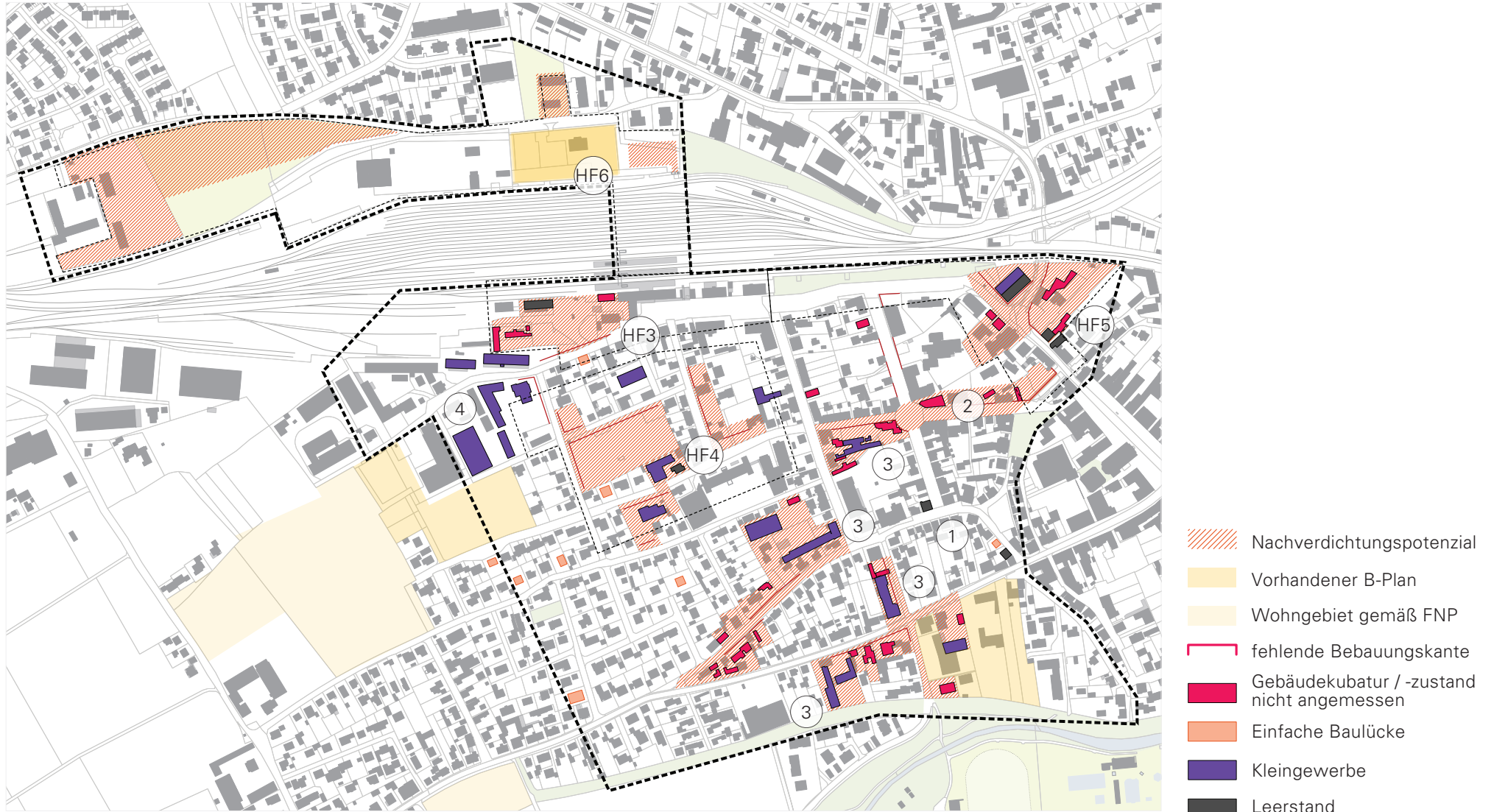
Lückige Bauzeile



Gewerbliche Nutzung im Quartier

STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG  
**HANDLUNGSFELD I - BAULICHE ERGÄNZUNG**

KARTE MÄNGEL UND POTENTIALE / VERORTUNG DER MASSNAHMEN





BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

**M 1 Nachnutzung Altes Schulgebäude**

- Machbarkeitsstudie zur Neuansiedlung geeigneter Nutzungen im alten Schulgebäude
- Bauliche Sanierung des Schulgebäudes mit umgrenzenden Freibereichen

Das alte Schulgebäude stellt einen städtebaulich prominenten Leerstand dar. Das Gebäude richtet sich direkt an der Straßenkante aus und weist eine attraktive Fassade auf. Mit seiner mächtigen Kubatur prägt es den östlichen Teil der Schulstraße und dient als Blick- und Orientierungspunkt im Quartier. Es könnte eine Nutzung angesiedelt werden, die die sozialen und öffentlichen Nutzungen in direkter Nachbarschaft ergänzt. Der den Straßenraum prägende Fassadenbogen könnte bei Ansiedlung einer öffentlichen Nutzung in das Wegenetz des Quartiers einbezogen werden.

**M 2 Nachverdichtung Preysing- Schulstraße**

- Beratung von privaten Eigentümern zur baulichen Entwicklung bzw. zur Nachverdichtung, Unterstützen von gemeinsamer baulicher Entwicklung benachbarter Grundstücke
- Erarbeiten von städtebaulichen Feinuntersuchungen für einzelne Bereiche
- Sicherung der baulichen Entwicklung in Bebauungsplänen
- Prüfen der Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplatzanlagen auf mehreren Geschossen zur platzsparenden Anordnung von Pkws

Die Baukante zur Preysingstraße ist in diesem Abschnitt stark fragmentiert. Die Gebäude stehen z.T. abgerückt vom Straßenrand oder sind der städtebaulichen Situation entsprechend zu klein. Im westlichen Teil der Schulstraße bis zur Einmündung auf die Landauer Straße finden sich kleine Baulücken sowie eingeschossige Wohn- und Nebengebäude, die von der Straße abgerückt stehen. Die straßenbegleitende Fassadenkante wird unterbrochen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung sollte v.a. auf eine Weiterführung der Straßenkanten Wert gelegt werden. Im Rahmen von Sanierungsarbeiten der Bestandsgebäude oder einer neuen Nutzungsanordnung ist eine bauliche Neuordnung der benachbarten Grundstücke denkbar.

**M 3 Langfristige Entwicklung kleinflächiger Gewerbeeinheiten**

- Monitoring der Flächen bzgl. Änderung in Bebauung und Nutzung
- Beratung von privaten Eigentümern zur baulichen Entwicklung bzw. zur Nachverdichtung, Unterstützen von gemeinsamer baulicher Entwicklung benachbarter Grundstücke

Auch wenn die Nutzungsmischung durchaus einer städtebaulichen Zielsetzung entspricht, ist eine langfristige Umwandlung einzelner Gewerbeeinheiten in Wohnen voraussehbar. Hier kann die Stadt beratend und unterstützend tätig werden, um eine städtebauliche Entwicklung gemeinsam mit dem Eigentümer zielgerichtet zu steuern.

BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

**M 4 Bauliche Entwicklung BayWa-Gelände**

- Erarbeiten einer städtebaulichen Feinuntersuchung für den Bereich, Aufzeigen von sinnvollen Nutzungsanordnungen im Übergang von Gewerbeflächen zum Wohnen
- Sicherung der baulichen Entwicklung in Bebauungsplänen
- Prüfen der Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplatzanlagen auf mehreren Geschossen zur platzsparenden Anordnung von Pkws

Eine sehr langfristige Potenzialfläche stellen die Grundstücke der BayWa westlich des Bahnhofes dar. Diese Nutzung ist gegenwärtig stabil, jedoch der Lage nicht mehr angemessen. Die Flächen sind flächenintensiv bebaut, die unbebauten Teile der Grundstücke sind vollständig versiegelt. Langfristig wäre eine Verlagerung der Gewerbeflächen und eine Umwandlung in ein hochwertiges Mischgebiet denkbar.

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 2 - FREIRAUM UND WEGENETZ

### BESCHREIBUNG

Das Straßen und Wegenetz spannt sich auf zwischen dem Stadtplatz der Altstadt und dem Bahnhofsvorplatz. Beide stellen markante, den Stadtraum von Plattling prägende Plätze dar. Im Anschluss an den Stadtplatz wurden im Untersuchungsgebiet Straßenräume als Stadtplätze mit Aufenthaltsqualität gestaltet.

Das dichte, nahezu rasterförmige Straßennetz ist gleichermaßen vom motorisierten und unmotorisierten Verkehr nutzbar, jedoch insgesamt stark auf die Nutzung durch Pkws ausgerichtet. Die Straßenräume sind überwiegend nicht barrierefrei

ausgebildet. In den westlichen Bereichen des Untersuchungsgebiets sind Gehsteige nur einseitig angeordnet oder fehlen gänzlich.

Östlich im Untersuchungsgebiet wurden bereits Straßenräume, die an die Altstadt anschließen, aufgewertet. Dabei wurden bestehende Potenziale der Straßenräume herausgearbeitet, die neben der Aufwertung der Flächen für Fuß- und Radverkehr auch die Ausbildung von Straßenplätzen und die Ergänzung des Baumbestands umfassen. Eine Weiterführung der Straßenaufwertung wäre wünschenswert. Im Vorfeld der Schule und an wich-

tigen Wegeachsen wäre die Ausbildung von kleinen Straßenplätzen möglich.

Mit seiner direkten Lage an den weitläufigen Grünflächen der Plattlinger Au ist der Anteil an öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet selbst vergleichsweise gering. Aufwertungspotenzial besteht für die Grünachse entlang dem Bahnhofplatz und der Bahnhofstraße (vgl. HF 3 und 4). Auch eine stärkere Präsenz und Verknüpfung der Freiraumkorridore im Kernbereich des Untersuchungsgebiets wäre wünschenswert.



# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 2 - FREIRAUM UND WEGENETZ

### EINSCHÄTZUNG ZU STÄDTEBAULICHEN MÄNGELN UND POTENTIALEN

MÄNGEL	POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenraum und Wegenetz stark vom Pkw-Verkehr geprägt</li><li>• Wenige für Fahrradfahrer ausgewiesene Routen</li><li>• Öffentliche Räume nur teilweise barrierefrei ausgebildet</li><li>• Schwierige Orientierung aufgrund ungenügender Ausbildung von Hauptwegeverbindungen sowie fehlenden Markpunkten</li><li>• Wenige öffentliche Freiflächen im Kernbereich des Untersuchungsgebiets</li><li>• Eingeschränkte Wegeanbindung nach Norden aufgrund der Gleistrasse</li><li>• Wegenetz nördlich der Bahngleise lückig</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bahnhofplatz als markanter Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität</li><li>• Dichtes Straßenraster mit wichtigen städtischen Orten an den Rändern des Untersuchungsgebiets</li><li>• Aufgewertete Straßenplätze und Straßenachse östlich im Untersuchungsgebiet</li><li>• Große Freiraumkorridore am nördlichen und südlichen Rand des Untersuchungsgebiets</li><li>• Straßen- und Freiraumzüge sind als Grün- / Biotopachsen im FNP gesichert</li><li>• Fußgängersteg über Gleise als attraktive Wegeverknüpfung mit „Fernblick“</li><li>• Wegeführung nördlich der Bahngleise in Konzepten und B-Plan vorbereitet</li></ul>



Engstelle im Wegenetz, Landauer Straße



Preysingstraße, neu gestalteter Straßenplatz

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 2 - FREIRAUM UND WEGENETZ

### ZIELE EINER WEITEREN ENTWICKLUNG

- Stärkung der Anbindung des Bahnhofplatzes zur Altstadt und zur Plattlinger Au für Fußgänger und Radfahrer durch eine sichere Fahrradwegführung, Markierung des Wegeverlaufes und ausreichende Fußwegebreiten
- Stärkung der Anbindung des Bahnhofs an die Wohn- und Arbeitsschwerpunkte innerhalb des Stadtgebiets für Radfahrer
- Stärkung der vorhandenen Schulwegeverbindungen (ausreichende Wegebreite, sichere Straßenquerungen, gute Orientierung und Ausleuchtung)
- Barrierefreie Ausbildung des Wegenetzes (abgesenkte Fahrbahnkanten, taktil lesbare Wegerouten, leicht verständliche Beschilderung, ausreichende Beleuchtung etc.)
- Vorrangige Aufwertung des Fußwegenetzes zu den für den Wohnstandort wichtigen Einrichtungen
- Stärkung der Orientierung durch die markante Ausbildung von Hauptwegen sowie Markpunkten entlang Wegeachsen und an Wegeversprüngen und Kreuzungspunkten
- Verstärkte Ausbildung des Straßenraums mit unversiegelten Flächen und Straßenbäumen
- Präferieren von Verkehrsführungen, die zu einer reduzierten Fahrgeschwindigkeit für Pkw führen
- Ergänzung des Wegenetzes nördlich der Bahn



Barrierefreie Ausbildung, Landauer Straße

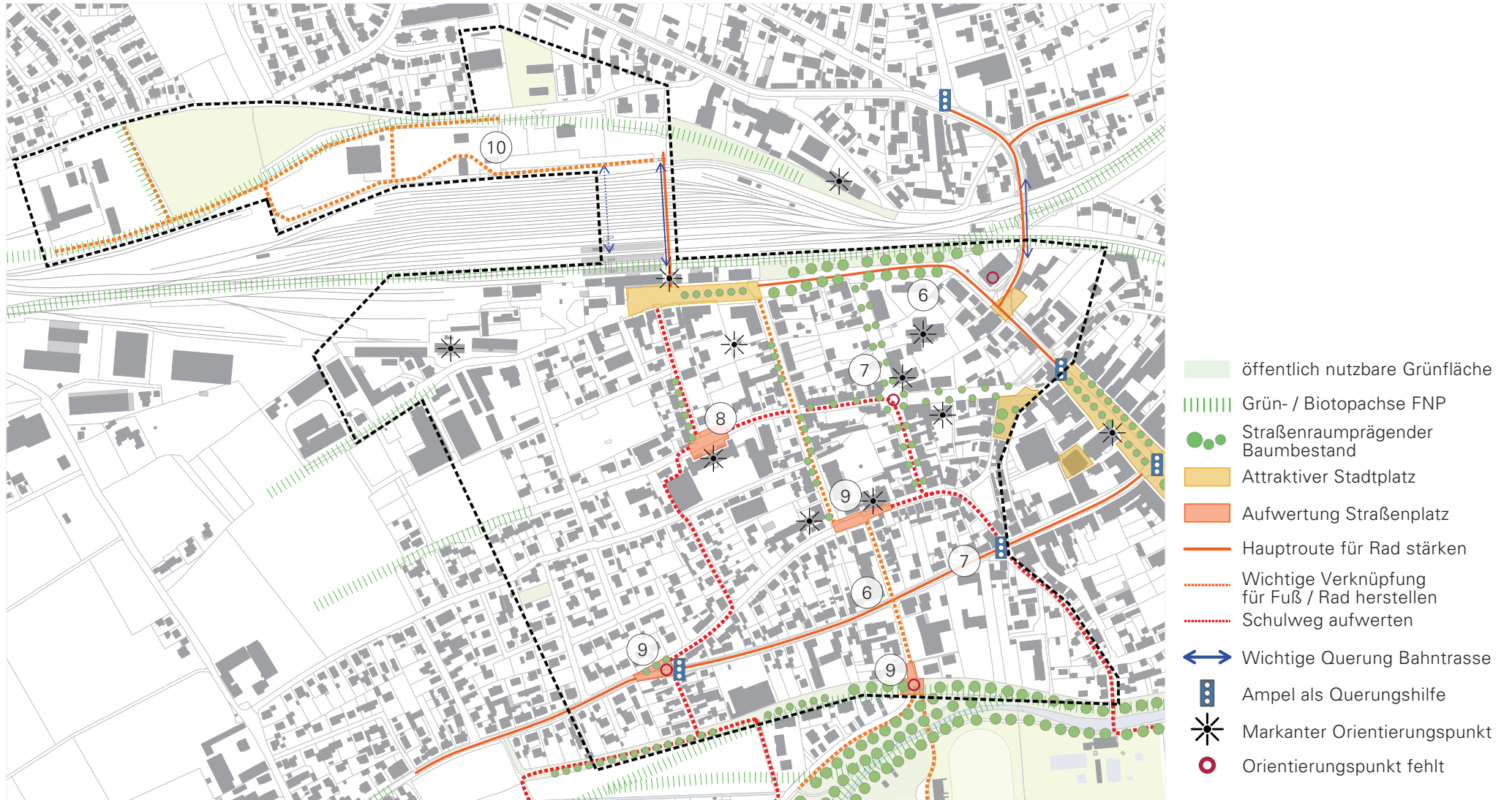


Aufenthaltsbereich am Jahnplatz

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 2 - FREIRAUM UND WEGENETZ

### KARTE MÄNGEL UND POTENTIALE / VERORTUNG DER MASSNAHMEN



## BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

### **M 5 Stärkung von unmotorisiertem Verkehr**

- Erarbeitung einer Feinuntersuchung zum barrierefreien Ausbau des Wegenetzes im Untersuchungsgebiet
- Prüfung der Reduktion von Stellplätzen im Straßenraum in Zusammenhang mit der Anordnung von Quartiersgaragen, der Stärkung von alternativen Mobilitätsangeboten und einer Regulierung der öffentlichen Stellplätze (vgl. übrige HF)
- Prüfung der Einrichtung einer durchgängigen „Rechts-vor-Links“-Regelung auf den Straßen im Untersuchungsgebiet
- Sukzessive Weiterführung der Aufwertung des Straßenraums in Richtung Westen

Um Barrierefreiheit herzustellen sind die unterschiedlichen Belange von Menschen mit verschiedenen Behinderungen zu berücksichtigen. Für blinde Menschen ist die taktile Leitung und die auditive Bereitstellung von Informationen wichtig. Für Menschen mit Sehbehinderung ist die kontrastreiche Markierung von Bordstein- und Treppenkanten sowie eine durchgängige, blendfreie Beleuchtung wichtig. Für Menschen, die einen Rollator oder Rollstuhl nutzen, ist die gefällearme, kanten- und stufenfreie Ausbildung von Wegen wichtig. Für

Menschen mit geistiger Behinderung ist eine leicht erfassbare Beschilderung sowie eine klare und übersichtliche Ausbildung des öffentlichen Raumes anzustreben.

Trotz des überwiegenden Nebenstraßencharakters im Untersuchungsgebiet weisen die meisten Straßenkreuzungen Vorfahrtsstraßen auf. Um die Rücksichtnahme und Aufmerksamkeit durch den motorisierten Verkehr an Kreuzungen zu erhöhen, wäre eine „Rechts-vor-Links“-Regelung auf allen Straßen außer der Bahnhof- und Landauer Straße wünschenswert.

Im Rahmen turnusmäßig anfallender Straßenbauarbeiten kann die Erneuerung der Straßenräume weitergeführt werden. Dabei sollte die gestalterische Ausprägung der bereits erneuerten Straßenzüge aufgegriffen werden. Wege zu den für den Wohnstandort wichtigen Einrichtungen entlang des Wegenetzes (Nahversorgung, Bildung, Betreuung und weitere soziale Zwecke) stellen gute Anhaltspunkte zur Priorisierung einer Aufwertung und barrierefreien Ausbildung von Straßenräumen dar.

### **M 6 Ergänzung Hauptrouten für Fahrrad**

- Ergänzung der sicheren Radwegführungen vorrangig entlang der Haupteerschließungsstraßen

Um die Fahrradmobilität in Plattling zu stärken, sollten (potenzielle) Fahrradfahrer eine sichere und attraktive Infrastruktur vorfinden. Bahnhof und Altstadt sollten über gesicherte Radrouten entlang jener Straßenzüge, die die übrige Stadt erschließen, mit den wichtigen Wohn- und Arbeitsquartieren verknüpft sein. Im zentralen Bereich betrifft dies die Bahnhofstraße (vgl. HF4), den Marktplatz sowie Straubinger, Landauer und Deggendorfer Straße. In Teilen wurden hier bereits Radschutzstreifen oder breite kombinierte Geh- und Radwege angelegt. Diese sollten konsequent fortgeführt und durch breite Aufstellflächen und klare Wegführungen an Kreuzungen und Ampeln sowie ggf. Radwege und Fahrradstraßen ergänzt werden.

BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

**M 7 Aufwertung Reiterstraße / Dr.-Zacher-Straße**

- Erarbeitung eines verkehrlichen und gestalterischen Konzepts unter Berücksichtigung der Belange von Radfahrern und Fußgängern und der Barrierefreiheit, Prüfung einer Verkehrsberuhigung bspw. als Fahrradstraße
- Straßensanierung entsprechend dieser Zielsetzung

Die schnellste Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Mühlbachpromenade stellen Reiterstraße und Dr.-Zacher-Straße dar. Zudem weisen Reiterstraße und der Gelenkbereich an der Schulstraße eine attraktive städtebauliche Einbettung mit geschlossener Bebauung, markanten Einzelgebäuden und Baumbestand auf. Südlich der attraktiven Mühlbachpromenade führen Routen in den Stadtteil Pielweichs, in die Plattlinger Au und weiter zum Schulzentrum bzw. bis an die Isar. Diese zentrale Wegeanbindung wird über die Ausgestaltung des Straßenraums nicht ersichtlich. Sie könnte als Hauptwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ausgebaut werden und bevorrechtigt dem Radverkehr dienen. Aufgrund der Verknüpfung der beiden Freiraumkorridore sollte sie entsprechend attraktiv und klimagerecht gestaltet werden. Dabei könnte u.a. der Straßenbaumbestand der Reiterstraße in der Dr.-Zacher-Straße ergänzt werden.

**M 8 Aufwertung Schulwege und Schulvorfeld**

- Erarbeitung eines verkehrlichen und gestalterischen Konzepts zur Aufwertung der Schulwege
- Verkehrliche Neuordnung des Schulvorfeldes (vgl. HF 5)

Die Wege zur Grundschule führen von Norden über den Eisernen Steg und die Friedensstraße sowie von Süden über die Siedlung an der Landauer Straße und Hindenburgstraße. Zum Zentrum der weiterführenden Schulen östlich in der Plattlinger Au gelangt man vom Bahnhof über die östliche Schulstraße und Wiserstraße. Beide Schulwegrouten von Süden queren die Landauer Straße über bestehende Ampeln.

Um die Schulwege zu stärken, sollten die Straßenräume verkehrlich und gestalterisch überprüft werden. Übersichtliche Verkehrsflächen, breite und sichere Gehwege und Straßenquerungen sollten bei Bedarf angelegt werden. Auch eine Verkehrsberuhigung bspw. der Friedensstraße als Spielstraße ist denkbar. Aspekte der Barrierefreiheit sind zu berücksichtigen.



BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

**M 9 Herstellung Straßenplätze / Wegemarken**

Prüfung der Ausbildung von kleinen Plätzen und Wegemarken:

- Bereich zwischen Reiter- und Dr.-Zacher-Straße (Vorfeld Altes Schulgebäude)
- Mündung Dr.-Zacher-Straße auf Mühlbachpromenade (Abschluss Weg zur Plattlinger Au)
- Westliche Mündung Schulstraße auf Landauer Straße
- Verkehrskreisel Luitpold- / Preysingstraße

Aufgrund der eher geringen Zahl öffentlicher Freiräume im Kernbereich des Untersuchungsgebiets könnten funktionell und städtebaulich spannende Orte im Quartier (bspw. Kreuzungs- und Versatzstellen innerhalb des Wegenetzes) im Rahmen von Straßensanierungen als kleine Plätze ausgebildet werden. Bei einer Gestaltung mit hohem Wiedererkennungswert stärkt dies zudem die intuitive Orientierung im Quartier. Prominente Stellen innerhalb des Wegenetzes, die gegenwärtig keine baulich-räumliche Herausstellung mit Wiedererkennungswert aufweisen, könnten durch die Errichtung einer markanten Wegemarke oder einer besondere Freiraumgestaltung gestärkt werden.

Für die Wegeachse zur Mühlbachpromenade wäre die Aufwertung der städtebaulich attraktiv gefassten Versatzstelle an der Schulstraße sowie die Ausbildung eines markanten Schlusspunktes an der Mühlbachpromenade wünschenswert.

An der westlichen Mündung der Schulstraße auf die Landauer Straße treffen die alte und neue Hauptwegeachse von Plattling nach Westen aufeinander. Die kleine bestehende Rasenfläche mit Bäumen könnte die Bedeutung als attraktiver kleiner Straßenplatz stärker herausstellen und als Aufenthaltsbereich an der Schulwegeachse in Nord-Süd-Richtung sowie im Umfeld des Nahversorgers fungieren.

Die Mittelinsel der als Kreisel ausgebildeten Kreuzung von Preysing- und Luitpoldstraße bietet die Möglichkeit der Anordnung eines weithin sichtbaren Kunstwerks, bspw. in Form einer Skulptur.

**M 10 Weiterführung des Wegenetzes nördlich der Bahngleise**

- Umsetzung der Konzeption zum Wegenetz im Rahmen der baulichen Entwicklung der Grundstücke
- Ausbildung der Wegeachse als attraktive Grünverbindung

Nördlich der Gleise wurde das Wegenetz in Teilen hergestellt. Eine Weiterführung des Weges nach Westen ist wünschenswert.

## HANDLUNGSFELD 3 - BAHNHOFSUMFELD

### BESCHREIBUNG

Der Bahnhof mit Fernzughalt ist ein wichtiger Standortfaktor für Plattling. Seine Funktion als Gelenk zwischen verschiedenen Verkehrsträgern und die stabilen, dem Ort angemessenen Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden machen ihn zu einem wichtigen städtischen Ort. Der Platz wurde nach Auslobung eines Wettbewerbs im Jahr 2003 hochwertig umgestaltet. Er wird als Umsteigepunkt zwischen den verschiedenen Verkehrsangeboten genutzt. Auf dem Bahnhofsvorplatz sind Bussteige und Taxistand, Fahrrad- und etwa 40 Pkw-Stellplätze angeordnet. Die Bussteige befinden sich in übersichtlicher Lage direkt vor dem Bahnhofszugang. Der barrierefreie Ausbau entspricht nicht mehr dem aktuellen Stan-

dard. Die Fahrradabstellmöglichkeiten liegen in direkter Nähe zum Bahnsteig, sind jedoch teilweise unattraktiv und insgesamt in deutlich zu geringer Zahl vorhanden. Für ergänzende Verkehrsmittel wie Roller und Lastenräder bestehen keine extra ausgewiesenen Abstellmöglichkeiten.

Der Bahnhofplatz wird von drei- bis viergeschossigen Gebäuden gefasst. Im Norden wird er von dem riegelartigen zweigeschossigen Bahnhofsgelände begrenzt. Nach Süden bildet eine Gebäudekette entlang der Bahnhofstraße die räumliche Kante, hier sind vielfältige Gastronomieangebote angesiedelt. Innerhalb des Ensembles erscheint

das Bahnhofsgebäude mit zwei Geschossen und flachem Walmdach niedrig. Eine Erhöhung des Gebäudes wäre aus städtebaulicher Sicht denkbar.

Neben dem Bahnhofsgebäude befindet sich der Erschließungsturm des Eisernen Steges. Er ist mit dem Bahnhofsgebäude über ein großzügiges Dach verbunden. Das Bauwerk, das 2007 neu errichtet wurde, weist eine markante, filigrane Architektur auf und stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen dem Bahnhof und den nördlich angrenzenden Stadtgebieten mit attraktiver Aussicht auf die Gleisanlagen dar. In dem solitär angeordneten Aufgang wurde der Lift in der Vergangenheit öfter durch Vandalismus außer Betrieb gesetzt.

Östlich des Bahnhofplatzes befinden sich Gewerbeflächen. Die Fläche zwischen Bahnhofplatz und den großflächigen Gewerbeeinheiten wird nur gering genutzt. Auf den Grundstücken sind im Eigentum der Bahn kostenpflichtige Pkw-Stellplätze angeordnet. In Insellage wird ein städtisches Grundstück vom Eisenbahnverein genutzt. Die historische Güterhalle in Privatbesitz wurde kürzlich saniert. Die geplante gastgewerbliche Nutzung erscheint in der abseitigen Lage schwierig. Die im Westen angeordnete Verladefläche der Bahn führt zu Schwerlastverkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße. Im Umfeld des Bahnhofs bestehen zahlreiche Pkw-Stellplätze. Alle Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Mit der flächenintensiven Anordnung wird viel Fläche für Parken verwendet. Möglichkeiten zur flächensparenden Anordnung der Stellplätze wären zu prüfen.



## HANDLUNGSFELD 3 - BAHNHOFSUMFELD

### EINSCHÄTZUNG ZU STÄDTEBAULICHEN MÄNGELN UND POTENTIALEN

MÄNGEL	POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Oberirdische flächige Anordnung der Pkw-Stellplätze stark raumprägend mit hohem Flächenverbrauch</li><li>• Bereich westlich des Bahnhofs unattraktiv und der Lage entsprechend wenig genutzt, Eisenbahnverein in versteckter Lage</li><li>• Fahrradstellplätze unattraktiv und in geringer Anzahl</li><li>• Keine Flächen für ergänzende Mobilitätsangebote</li><li>• Schwerlastverkehr auf der Bahnhofstraße</li><li>• Barrierefreier Ausbau des Bushaltes nicht nach aktuellem Standard</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gut frequentierter Bahnhof mit Fernzughalt</li><li>• Urban geprägter Platz mit hochwertiger Gestaltung und guter räumlicher Fassung</li><li>• Attraktive Gastronomieangebote direkt am Bahnhofplatz</li><li>• Bushalt in zentraler Lage am Bahnhof</li><li>• Ausreichend Pkw-Stellplätze</li><li>• Eiserner Steg als attraktive Fußwegeanbindung nach Norden</li></ul>



Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgebäude



Südliche Platzkante Bahnhofsvorplatz mit Gastronomie

## HANDLUNGSFELD 3 - BAHNHOFSUMFELD

### ZIELE EINER WEITEREN ENTWICKLUNG

- Sicherung und Stärkung der markanten baulichen Ausprägung des Bahnhofplatzes. Bauliche Ergänzung des Bahnhofsgebäudes
- Erweiterung der Abstellflächen für Fahrradfahrer (Aufwertung / Ausweitung der Fahrradstellplätze, sichere Abstellflächen für Fahrräder etc.)
- Ergänzen von Mobilitätsangeboten am Bahnhof mit dem Ziel, diesen als gut genutzte Mobilitätsdrehscheibe zu stärken (z.B. Prüfen der Möglichkeiten von Angeboten des Carsharing, Ergänzen des Busnetzes, Anordnen von Flächen für ergänzende Verkehrsangebote wie Elektrofahrzeuge, Lastenräder)
- Flächensparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen am Bahnhof. Nutzen der frei werdenden Flächen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und der stadträumlichen Anbindung
- Städtebauliche Neuordnung des Bereichs westlich des Bahnhofs zur Stärkung der Qualität und der Angebote des Bahnhofs
- Erhalt der bestehenden attraktiven Verknüpfung zum Nordpark über den Eisernen Steg, Prüfen von Möglichkeiten zur baulichen Einbindung des Bauwerks



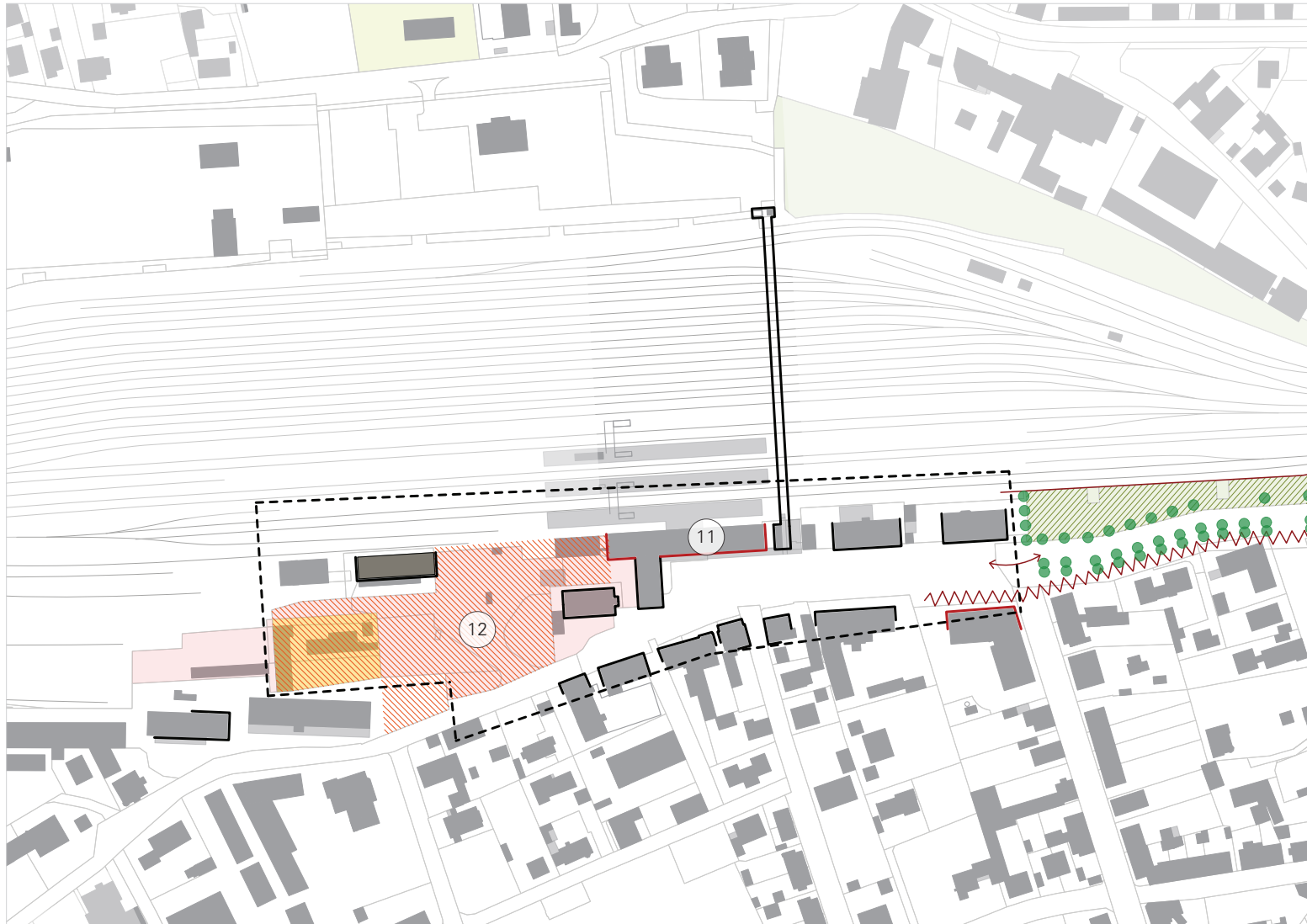
Treppenturm des „Eisernen Stegs“ am Bahnhofsvorplatz



Gering genutzte Fläche westlich des Bahnhofs

STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG  
**HANDLUNGSFELD 3 - BAHNHOFSUMFELD**

KARTE MÄNGEL UND POTENTIALE / VERORTUNG DER MASSNAHMEN



- Baukörper raumwirksam
- Baukörper wenig raumwirksam
- Fläche mit Nachverdichtungspotenzial
- Leerstand
- ↔ Aufwertung Freiraumverknüpfung
- Städtebauliche Kante unattraktiv
- Grundstück Stadt Plattling
- Grundstück Bahn AG

## HANDLUNGSFELD 3 - BAHNHOFSUMFELD

### BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

#### **M 11 Bauliche Ergänzung am Bahnhofplatz**

- Machbarkeitsstudie bzgl. der Möglichkeiten zur Ergänzung des Bahnhofsgebäudes um ein drittes Geschoss inkl. Nutzungskonzept
- U.U. bauliche Ergänzung des Bahnhofsgebäude

Durch Ergänzung eines Stockwerks auf dem zweigeschossigen Bahnhofsgebäude könnte die räumliche Fassung des Bahnhofplatzes gestärkt werden. Eine Anbindung des Treppenturms mit Aufzug an das obere Geschoss des Gebäudes könnte im Rahmen der Neugestaltung geprüft werden. Damit würde der Eiserne Steg in das Ensemble der Bahnhofsgebäude integriert und gestärkt.

Ansiedeln von für den Bahnhof passenden Nutzungen im neuen Obergeschoss. Prüfen von Möglichkeiten zur Verlagerung des Eisenbahnvereins in die Flächen mit attraktivem Blick über die Gleisanlagen.

#### **M 12 Städtebauliche Neuordnung des Bereichs westlich des Bahnhofs**

- Feinuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen gemeinsam mit den Grundstückseigentümern

Die Flächen westlich des Bahnhofs sind räumlich und funktional als Standort für Parkgaragen für Pkw und Rad geeignet. Auf dem städtischen Grundstück wäre bei Verlagerung des Eisenbahnvereins die Errichtung eines Pkw-Parkhauses möglich. Entlang des Bahnsteigs könnten attraktive Abstellmöglichkeiten für Fahrräder einschließlich ergänzender Angebote wie Flächen für Roller & Lastenräder, Servicestation, Radboxen und Leihfahrzeuge entstehen.

Für die Entwicklung des Areals werden von Seiten der Stadt Grundstückserwerb und / oder Flächentausch notwendig. Mit dem ansässigen Verein müssen Möglichkeiten einer Verlagerung abgestimmt werden. Im Rahmen der Gespräche mit den einzelnen Eigentümern müssen Fragen der Zufahrten auf einzelne Grundstücke geklärt werden. Ebenso muss bei der Abstimmung mit der Bahn die Zufahrt zur Verladestelle und zum Parkhaus sowie dessen möglicher gemeinsamer Betrieb berücksichtigt werden.

#### **M 13 Parkraumorganisation im Bahnhofsumfeld**

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Parkraumorganisation für das Bahnhofsumfeld

Damit die Stellplätze in den neuen Parkgaragen von Dauerparkern genutzt werden, sollte in den umliegenden Quartieren nördlich und südlich der Gleisanlagen eine Parkraumregulierung z.B durch Bewirtschaftung, zeitliche Begrenzung, Anwohnerparken eingerichtet werden. So kann das Dauerparken auf Stellplätzen in angrenzenden Straßen vermieden und die Anzahl oberirdischer Stellplätze im Bahnhofsumfeld reduziert werden. Stellplätze auf dem Bahnhofplatz sollten gezielt für besondere Angebote wie Behindertenstellplatz, Carsharing-Stellplätze und „Kiss and Ride“-Plätze vorgehalten werden.

Durch die Reduzierung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen ergibt sich für das Bahnhofsumfeld Gestaltungsspielraum zur Aufwertung des Stadtraums. Der Übergang des Platzes zur Bahnhofstraße kann gestalterisch aufgewertet werden.

## HANDLUNGSFELD 3 - BAHNHOFSUMFELD

### BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

#### **M 14 Aufwertung der Fahrradinfrastruktur**

- Bau von ergänzenden hochwertigen Fahrradabstellflächen am Bahnhof und im Gebäudevorfeld zentraler Einrichtungen

Die vorhandenen Fahrradabstellplätze sind zentral angeordnet. Die Anzahl der Abstellplätze ist schon heute nicht ausreichend. Es sollten ergänzende Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Fahrradstellplätze sollten überdacht sein und in ihrer Lage gut sichtbar, räumlich großzügig und gut beleuchtet angeordnet werden. Alle Radstände sollten dem ADFC-zertifizierten Standard entsprechen.

Für teure Fahrräder wie E-Bikes sind separate abgesperrte Bereiche sinnvoll. Hier sind Flächen in den Erdgeschossen von neuen Parkdecks oder eigene bauliche Einheiten seitlich des Bahnhofplatzes entlang der Gleise denkbar. Daneben sollten weiterhin einfache Fahrradabstellmöglichkeiten am Bahnhofplatz bestehen bleiben. Ergänzend sind Flächen für bspw. Lastenräder, E-Roller, sowie entsprechende Leihfahrzeuge sinnvoll.

Bei geringer Flächenverfügbarkeit ist auch eine Anordnung von Fahrradstellplätzen auf mehreren Geschossen denkbar (Fahrradhaus, doppelstöckige Abstellanlage).

#### **M 15 Aufwertung des Busangebotes**

- Prüfen des Busangebotes in Abstimmung mit dem Landratsamt
- Verbesserung von Service und Informationen für die Busmobilität
- Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen nach aktuellem Standard

Die Ergänzung des bestehenden Busnetzes in Taktung und Lage von Haltestellen wäre im Kontext einer veränderten Mobilität zu prüfen. Eine stärkere Nutzung der Busangebote kann auch über eine Verbesserung der Informationen im Internet und an den Haltestellen angeregt werden.

Die Bushaltestellen sollten im Hinblick auf die Barrierefreiheit geprüft und an aktuelle Standards der Barrierefreiheit angepasst werden. Zentrale Themen sind dabei die Ausbildung der Bussteige mittels Hochbord, taktil erfassbare Markierung, ergänzende akustische Information zur Fahrzeiten sowie übersichtliche und ausreichend ausgeleuchtete Informationen zu Routen und Fahrzeiten.

#### **M 16 Mobilitätskonzept Plattling**

- Erarbeiten eines Mobilitätskonzeptes für eine zukunftsfähige Mobilität in Plattling

Über ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept könnte die Transformation der Mobilität in Plattling dargestellt und Maßnahmen zur langfristigen Entwicklung der Mobilität erarbeitet werden.

## HANDLUNGSFELD 4 - BAHNHOFSTRASSE ZUR ALTSTADT

### BESCHREIBUNG

Die Bahnhofstraße stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen Bahnhof und der Altstadt dar. Ab der Einmündung der Straubinger Straße ist sie Teil der Bundesstraße B8. Der westliche Teil verläuft entlang der Gleisstraße, getrennt durch eine Lärmschutzwand. Er ist im FNP als Teil einer Grünachse gekennzeichnet. Entlang der südlichen Straßenkante liegt die angrenzende Bebauung in der Höhenlage tiefer als die Straße, wodurch sie den Straßenraum nur wenig fasst. Der Straßenraum wird begleitet von einer dreireihigen Allee aus großkronigen Bäumen, die im FNP als sonstiger schützenswerter Gehölzbestand geführt sind.

Die Allee wird von verschiedenen Skulpturen zum Thema Nibelungengesämt. Angrenzend verläuft ein Pkw-Stellplatz. Die Anordnung der Stellplätze mit separater Erschließung und teilweise nur einseitigen Querparkern ist flächenintensiv und prägt die schmale Grünfläche.

Der Straßenraum im östlichen Teil der Bahnhofstraße in Verlängerung der Achse des Marktplatzes wurde durch den Verkehrskreisels räumlich und verkehrlich entzerrt. Die Einmündung der Preysingstraße wurde nach Norden verlegt. Es entstanden Radschutzstreifen und breitere Gehwege. Der Straßenzug weist

überwiegend eine randständige Bebauung auf mit Lücken im Bereich des Verkehrskreisels. Die Grundstücke südlich des Kreisels weisen zum Teil städtebauliche Mängel auf. Einzelne Gebäude haben Sanierungsbedarf oder stehen leer. Die schmalen, dicht bebauten Grundstücke können z.T. nur sehr begrenzt die erforderlichen Pkw-Stellplätze nachweisen. Dies kann die Entwicklung der Grundstücke hemmen.

Das Grundstück nördlich des Kreisels stellt einen zentralen Blickpunkt vom Bahnhof sowie vom Stadtplatz dar. Es ist mit einem zweckmäßigen, zweigeschossigen Gewerbebau belegt, der in Höhe und Ausgestaltung der städtebaulich prominenten Lage wenig gerecht wird. Seine Vorderseite orientiert sich zum Verkehrskreisels und ist mit einer Spielhalle belegt. Die Gebäuderückseite stellt im Untergeschoss den Zugang zum Baumarkt her und bildet mit seinen abschüssigen Zufahrts- und Stellplatzflächen den Abschluss des Nibelungenparks. Das Grundstück bietet das städtebauliche Potenzial zur Ausbildung eines markanten Hochpunkts als Orientierungsmarke in der Wegeverbindung Bahnhof - Altstadt.

Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Preysingstraße befindet sich ein öffentlicher Pkw-Stellplatz. Mit der Nutzung fehlt an der nördlichen Straßenkante der Preysingstraße die räumliche Fassung. Durch die Ausbildung der Stellplatzfläche als mehrgeschossige Quartiersgarage könnte eine räumliche Fassung geschaffen werden und gleichzeitig der fehlende Stellplatzbedarf für angrenzende Grundstücke ausgeglichen werden.





## HANDLUNGSFELD 4 - BAHNHOFSTRASSE ZUR ALTSTADT

### EINSCHÄTZUNG ZU STÄDTEBAULICHEN MÄNGELN UND POTENTIALEN

MÄNGEL	POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Flächenintensive Anordnung von Pkw-Stellplätzen entlang des Nibelungenparks</li><li>• Ungenügende räumliche Fassung der Bahnhofstraße durch zurückgesetzte Bebauung im Süden</li><li>• Fehlender Schutzstreifen für Radfahrer entlang der Bahnhofstraße</li><li>• Leerstand und Sanierungsbedarf auf den Grundstücken südlich des Verkehrskreisels, schwieriger Grundstücksschnitt (Stellplatznachweis)</li><li>• Gebäude nördlich des Kreisels als Blickpunkt der Altstadt unattraktiv mit wenig passender Nutzung</li><li>• Fehlende Fassung der Straßenkante Preysingstraße / Bahnhofstraße</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hochwertiger Stadtraum mit „Eingangstor“ zum Marktplatz</li><li>• Grünachse mit großkroniger Allee und Skulpturenpfad zwischen Bahnhof und Altstadt als Teil der innerstädtischen Grünachsen entlang der Gleistrassen</li><li>• Attraktiv gestalteter Straßenraum zwischen Verkehrskreisel und Preysingstraße</li><li>• Öffentliche Pkw-Stellplatzfläche als Potenzialfläche für Quartiersgarage</li></ul>



Wegeachse Skulpturenpark mit Stellplatzanlage



Fehlende bauliche Kante an der Preysingstraße

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 4 - BAHNHOFSTRASSE ZUR ALTSTADT

### ZIELE EINER WEITEREN ENTWICKLUNG

- Stärkung der visuellen und räumlichen Anbindung des Bahnhofs an die Altstadt
- Aufwerten des Skulpturenparks als stadtprägende Grünverbindung
- Flächensparende Anordnung der Stellplätze, u.U. Verlagerung bzw. Reduzierung der Anzahl mit der Limitierung der Parkdauer
- Weiterführung der sicheren Radwegführung bis zum Bahnhof
- Städtebauliche Neuordnung, bauliche Sanierung der gering genutzten Grundstücke an der Kasinokurve
- Ausgestaltung des Gewerbebaus auf dem Grundstück nördlich des Kreisels als städtebaulich markanter Blickpunkt, Ergänzung durch für den Standort angemessene Nutzungen
- Ergänzung des Stellplatzangebots durch Bau einer Quartiersgarage an der Preysingstraße



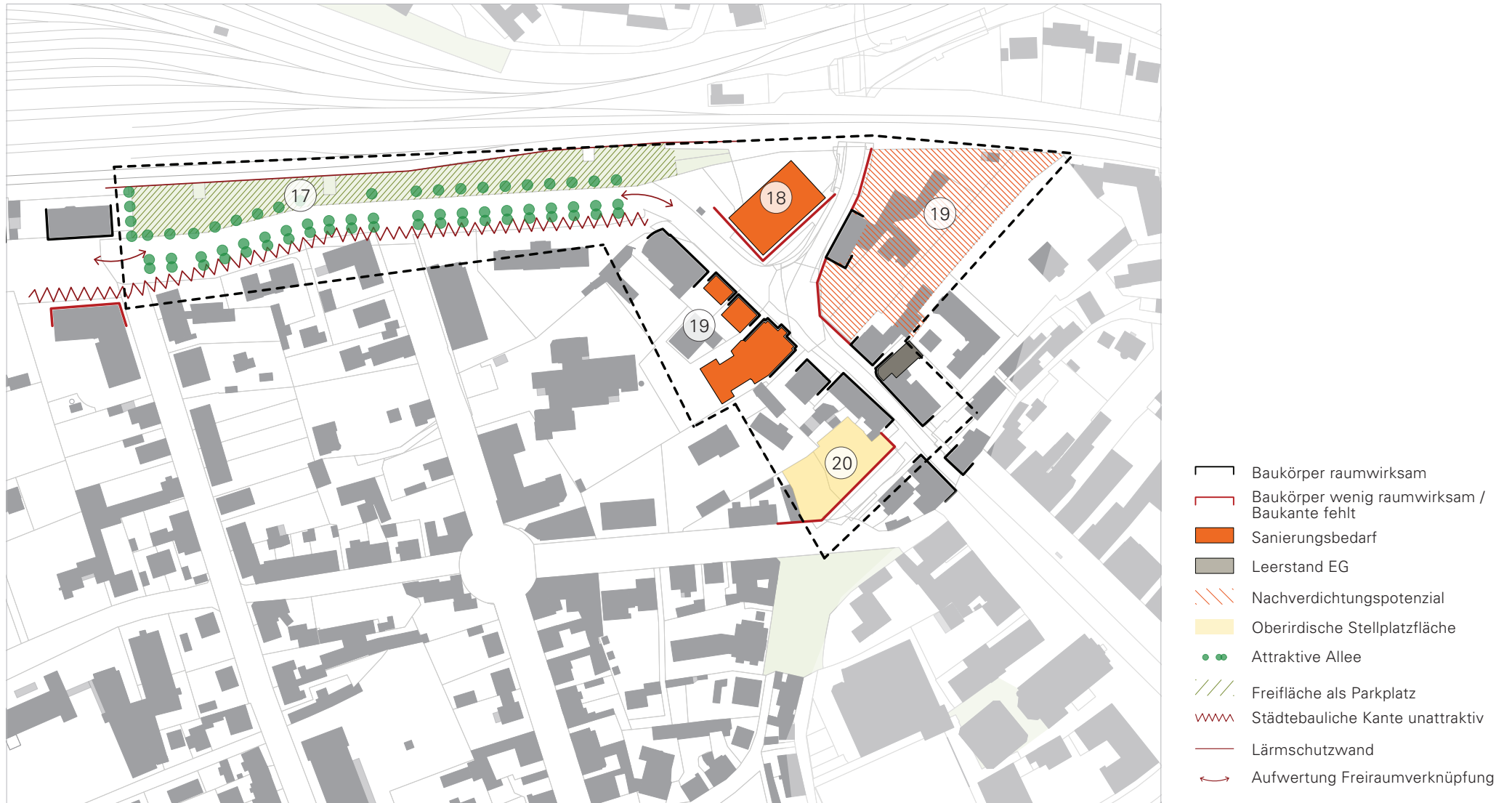
Blickachse vom Stadtplatz Richtung Kreisels



Zugang zum Baumarkt von Westen im Untergeschoss

STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG  
**HANDLUNGSFELD 4 - BAHNHOFSTRASSE ZUR ALTSTADT**

KARTE MÄNGEL UND POTENTIALE / VERORTUNG DER MASSNAHMEN



Mängel und Potenziale im Handlungsfeld 4

VU Quartier im Umfeld des Bahnhofs in Plattling, Stand November 2020

## HANDLUNGSFELD 4 - BAHNHOFSTRASSE ZUR ALTSTADT

### BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

#### **M 17 Aufwertung der Grünverbindung**

- Umgestaltung des Grün- und Parkplatzstreifens bei Verlagerung der Stellplätze. Erarbeiten eines Freiraumgestaltungskonzepts für eine breite Freiraumachse
- Weiterführung der gesicherten Radwegführung bis zum Bahnhof

Durch eine Reduktion der Stellplatzflächen kann die Grünverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt mit der dreireihigen Allee und den Nibelungenskulpturen als attraktive Fuß- und Radwegeachse entwickelt werden, die auch zum Verweilen einlädt. Ein Ersatz der Stellplätze an anderer Stelle wäre bspw. durch den Bau einer Parkgarage im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Areals westlich des Bahnhofs oder auf dem „Gelenk“-Grundstück möglich.

#### **M 18 Städtebauliche Neuordnung des Grundstücks nördlich des Kreisels**

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Entwicklung der Bebauung auf dem Grundstück in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, Ansiedeln von der besonderen Lage angemessenen Nutzungen
- Ergänzen des Baurechts durch Bebauungsplan
- Attraktive Ausgestaltung der Freibereiche zur Straße

Das Grundstück nördlich des Verkehrskreisels stellt in seiner Lage einen potenziellen Blickpunkt auf der Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt dar. Aus städtebaulicher Sicht ist hier ein gestalterisch hochwertig ausgebildeter baulicher Hochpunkt denkbar, der als markantes Gelenk zwischen zwei Wege- und Blickachsen wirken kann.

Um einen Hochpunkt auszubilden könnte das bestehende Gebäude um zwei Geschosse ergänzt werden. Zum Verkehrskreisel sollten im Erdgeschoss der innerstädtischen Lage angemessene Nutzungen gefunden werden, die den Straßenzug beleben und dem Leerstand in den angrenzenden Gebäuden entgegenwirken. In den Obergeschossen wäre bei Ausbildung einer angemessenen Fassade auch die Anordnung von Stellplätzen in Form einer Quartiersgarage denkbar, die dem Parkdruck am Bahnhof und in der Innenstadt entgegen wirken könnte.

#### **M 19 Städtebauliche Neuordnung der Grundstücke südlich und östlich des Kreisels**

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur baulichen Entwicklung der Grundstücke in Abstimmung mit den Eigentümern
- Erarbeiten von Lösungen zur Schaffung von Stellplätzen im Umgriff der Grundstücke, um eine Entwicklung auf den Einzelgrundstücken zu ermöglichen.
- Neuordnung der baulichen Entwicklung in einem Bebauungsplan

In mehreren Gebäuden an der Bahnhofstraße sind Leerstände zu verzeichnen. Einzelne Gebäude bedürfen einer Sanierung. Der enge Grundstückszuschnitt macht eine Anordnung von Stellplätzen auf den Einzelgrundstücken schwierig. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern können entweder Nutzungen gefunden werden, die einen reduzierten Stellplatzschlüssel aufweisen (bspw. betreutes Seniorenwohnen). Alternativ könnten die Stellplätze im fußläufigen Umfeld abseits der Grundstücke nachgewiesen werden, da dort Möglichkeiten der Errichtung einer Quartiersgarage bestehen.

## HANDLUNGSFELD 4 - BAHNHOFSTRASSE ZUR ALTSTADT

### BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

#### **M 20 Bau einer Quartiersgarage an der Preysingstraße**

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzept zur Aufwertung des Straßenbereichs Preysingstraße / Bahnhofstraße durch bauliche Ergänzung als Quartiersgarage

Das als oberirdischer Parkplatz genutzte Grundstück bietet Potenziale, als Quartiersgarage genutzt zu werden. Dadurch können zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, die als Kundenstellplätze für den Stadtplatz oder den angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet werden können.

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 5 - MOLKEREIGELÄNDE UND GRUNDSCHULE

### BESCHREIBUNG

Das Areal zwischen Bahnhof und Schule wird geprägt durch unterschiedliche Nutzungen und Baustrukturen. An die dichte Baukante entlang des Bahnhofplatzes mit den gastronomischen Angeboten schließt Wohnbebauung an. Zum Teil sind die Grundstücke nur lückig bebaut. Das Molkereigelände an Hoferweg und Molkereistraße stellt eine größere Baulücke dar. Der Betrieb der Molkerei wurde 2017 eingestellt, über das Jahr 2019 wurden sämtliche Bauwerke auf dem etwa ein Hektar großen Areal abgetragen. Die Brachfläche steht damit für eine kurzfristige bauliche Entwicklung zur Verfügung. Angrenzend sind weitere Grundstücke

baulich nicht entwickelt oder lassen aufgrund einer Belegung mit kleineren gewerblichen Nutzungen eine langfristige bauliche Entwicklung vermuten.

Mit der direkten Lage am Bahnhof erscheint eine Ergänzung durch dichtere Wohnbebauung im Quartier schlüssig. Das nordwestlich gelegene Grundstück der BayWa weist Lärmemission auf, die einer Entwicklung der angrenzenden Grundstücke durch Wohnbebauung entgegen stehen. Die Bebauung bildet insbesondere zum Hoferweg keine bauliche Kante aus.

Das Hauptgebäude der Grund- und Musikschule stellt den räumlichen Abschluss der Friedenstraße dar. Mit seiner etwas zurückgesetzten Fassade bildet das Gebäude räumlich einen Vorplatz im Straßenraum aus, der sich in der Gestaltung der Straßenflächen derzeit jedoch nicht abbildet. Im Schulvorfeld sind Flächen für Schulbus, „Elterntaxi“ und Personalstellplätze angeordnet. Das Nebeneinander dieser Nutzungen führt bei Verkehrsspitzen zu unübersichtlichen Verkehrssituationen. Das Schulvorfeld schließt östlich an den in Aufwertung begriffenen Teil der Preysingstraße an und ist über die Friedensstraße mit dem Bahnhofplatz und darüber hinaus mit dem Eisernen Steg verknüpft. Beide Routen stellen wichtige Schulwegverbindungen dar. Auch von Süden schließt über die Hindenburgstraße und eine schmale Durchwegung eine wichtige Schulwegroute an.

Die Friedenstraße weist eine gute Straßenfassung durch eine bauliche Kante auf der Westseite und dichten, hoch gewachsenen Baumbestand auf der Ostseite auf. Auf der Ostseite besteht grundsätzlich Nachverdichtungspotenzial in Abwägung bzgl. des Erhalts des straßenraumprägenden Baumbestandes.

Die Reiterstraße weist ebenfalls eine gute Straßenfassung mit nahezu durchgängiger Bebauungskante auf. Die überwiegend beidseitige Parkierung ist mit Bäumen gegliedert. Als Teil der möglichen Hauptwegverbindung zwischen Bahnhof und Plattlinger Au (vgl. HF2) besteht damit eine gute Ausgangssituation für die Ausbildung als grüner, Pkw-armer Straßenraum.



# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 5 - MOLKEREIGELÄNDE UND GRUNDSCHULE

### EINSCHÄTZUNG ZU STÄDTEBAULICHEN MÄNGELN UND POTENTIALEN

MÄNGEL	POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Einige Grundstücke mit Nutzungen, die der Lage nicht mehr angemessen sind</li><li>• Schwerlastverkehr und Lärmemission durch die BayWa</li><li>• Verkehrlich und gestalterisch unattraktives Schulvorfeld</li><li>• Zum Teil wenig gefasste Straßenräume</li><li>• Öffentliche Flächen für Fußgänger wenig attraktiv und in Teilen nicht barrierefrei</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Große, zentral gelegene Fläche, die für die kurzfristige Innenentwicklung zur Verfügung steht</li><li>• Attraktive Straßenfassungen in Frieden- und Reiterstraße, die Teil wichtiger Nord-Süd-Wegeverbindungen sind</li><li>• Grundschule als stabile öffentliche Nutzung im Quartier</li><li>• Direkte Nähe zum Bahnhof als Umsteigepunkt mit Busbahnhof</li></ul>



Schulvorfeld



Gewerbenutzung Molkereistraße

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 5 - MOLKEREIGELÄNDE UND GRUNDSCHULE

### ZIELE EINER WEITEREN ENTWICKLUNG

- Städtebauliche Nachverdichtung der minder genutzten Grundstücke, Ansiedlung von Nutzungen, die der direkten Nähe zum Bahnhof entsprechen wie z.B. verdichtetes Wohnen, nicht störendes Gewerbe mit vielen Arbeitsplätzen, Beherbergung etc.
- Ergänzung der straßenbegleitenden Fassadenkanten durch neue Bebauung
- Bauliche Entwicklung des Molkereigeländes, verstärkte Ansiedlung von in Plattling fehlenden Wohnungsangeboten, Präferieren von Konzepten mit zentrierter, flächensparender Anordnung von Pkw-Stellplätzen
- Prüfen von Konzepten, die ein Wohnen ohne eigenes Auto ermöglichen
- Berücksichtigung des Bedarfs an günstigem und altengerechtem Wohnen sowie kleinerer Wohnungszuschnitte
- Prospektiver Umgang mit Grundstücken, die mittelfristig eine Entwicklung erwarten lassen
- Aufwertung des Schulvorfelds als gut funktionierender Ankunfts- und Abholbereich der Schule und attraktiver Straßenplatz
- Erhalt des straßenraumprägenden großkronigen Baumbestands in den hinteren Grundstücksbereichen



Straßenraum Preysingstraße, Musikschule

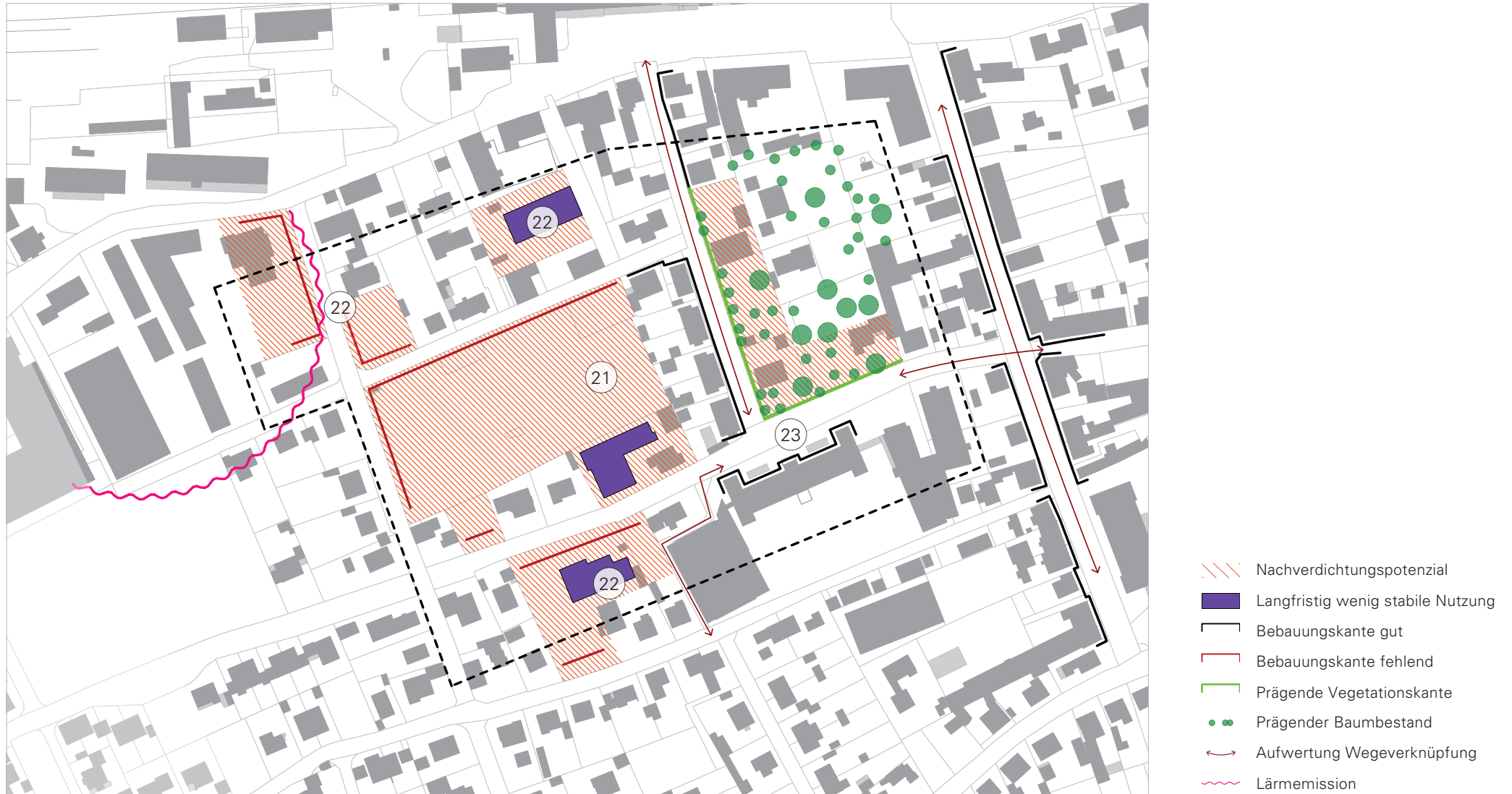


Baulandpotenziale Molkereistraße



STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG  
**HANDLUNGSFELD 5 - MOLKEREIGELÄNDE UND GRUNDSCHULE**

KARTE MÄNGEL UND POTENTIALE / VERORTUNG DER MASSNAHMEN



## HANDLUNGSFELD 5 - MOLKEREIGELÄNDE UND GRUNDSCHULE

### BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

#### **M 21 Bauliche Entwicklung Molkereigelände**

- Untersuchung zu Emissionswerten als Basis städtebaulicher Überlegungen
- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts zur baulichen Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit den Eigentümern
- B-Plan-Verfahren, ggf. Gebietsänderung im FNP

In zentraler Lage ist die Entwicklung des Areals als verdichteter Wohnstandort mit Geschosswohnungsbau angemessen. Die Berücksichtigung von Wohnkonzepten für altengerechtes Wohnen wäre ebenso wünschenswert wie die Schaffung von günstigem Wohnraum sowie kleinen bis mittelgroßen Wohnungszuschnitten. Eine Ergänzung durch eine Hotelnutzung ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof denkbar. Die Bebauung sollte eine bauliche Kante zur räumlichen Fassung des Straßenraums ausbilden. Im Inneren könnten begrünte Höfe ausgebildet werden.

Die Nähe zum angrenzenden Gewerbe lässt eine Lärmemission auf dem Grundstück vermuten. Durch geschickte Stellung der Gebäudekörper und die Anordnung entsprechender Nutzungen kann den Anforderungen der Wohnnutzung in Nachbarschaft zu den Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Konzeption sollten Möglichkeiten zur flächensparenden Anordnung der Pkw-Stellplätze geprüft werden. Denkbar wäre an dem Standort zum Beispiel die Anordnung einer mehrgeschossigen Quartiersgarage als Lärmschutz zu den angrenzenden Gewerbeflächen.

#### **M 22 Mittelfristige bauliche Entwicklung im Umfeld des Molkereigeländes**

- Monitoring der potenziellen Entwicklungsbereiche bzgl. Änderungen in Bebauung oder Nutzung.
- Prüfung einer Einbindung von mit instabilen Nutzungen belegten Grundstücken in den Entwicklungsprozess für das Molkereigelände

Mit der baulichen Entwicklung des Molkereigeländes als Wohnstandort werden gewerbliche Nutzungen im Umfeld der Molkerei (Handwerk, Scheune) nicht mehr der Lage entsprechen und sind mittelfristig als nicht stabil zu bewerten. Bauliche und/oder Nutzungsveränderungen auf diesen Grundstücken sind daher absehbar. Möglicherweise können die Eigentümer im Rahmen der kurzfristigen baulichen Entwicklung des Molkereiareals proaktiv eingebunden werden.

Im Rahmen von Nachverdichtung sollte die bestehende Bebauungskante fortgeführt und der übrige Baumbestand in den hinteren Grundstücksbereichen erhalten werden.

BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

**M 23 Aufwertung Schulvorfeld**

- Erarbeitung eines verkehrlichen Konzepts für das Schulvorfeld und für die Schulwegeachsen unter Neuordnung des Busverkehrs
- Ggf. Erwerb eines untergenutzten Grundstücks im Umfeld der Schule für die Anordnung von Verkehrsflächen
- Prüfung der Anordnung eines „Kiss-and-Go“-Bereichs für die Schule in einer der angrenzenden Straßen (bspw. Reiterstraße)
- Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts für die Freiflächen im Schulenvorfeld unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Verkehrssicherheit der Schüler

Mit der Aufwertung der verkehrlichen Situation sollte eine gestalterische Aufwertung einhergehen. Das Schulenvorfeld weist die räumliche Qualität für einen attraktiven Platz auf, der an den bereits aufgewerteten Teil der östlichen Preysingstraße anknüpft. Die angrenzenden verkehrlichen Flächen sollten in die Neugestaltung miteinbezogen werden.

Eine wichtige Rolle in der Neuorganisation des Schulenvorfelds spielt die räumliche Entflechtung der verschiedenen Verkehre, die bei Schulbeginn und -ende zeitgleich stattfinden. Dabei muss vor allem die Sicherheit der zu Fuß gehenden Schulkinder verbessert werden. Unter Umständen kann geprüft werden, ob eines der untergenutzten Grundstücke gegenüber der Grundschule erworben werden kann zur Anordnung verkehrlicher Flächen. Ebenso sollte geprüft werden, ob die Anordnung eines „Kiss-and-Go“-Bereichs für Eltern, die ihre Kinder mit dem Pkw zur Schule fahren, an einer anderen Stelle als dem unmittelbaren Schulvorfeld möglich ist.

## HANDLUNGSFELD 6 - BEREICH NÖRDLICH DER GLEISE

### BESCHREIBUNG

Nördlich der Gleisanlagen werden derzeit ehemalige Bahnflächen entwickelt. Gebäude und Freiflächen weisen markante Sondernutzungen auf. Hier befinden sich die Staatliche Musikschule (fertiggestellt), ein Mobilitätsforschungszentrum und Veranstaltungssaal (im Bau), Büroflächen für IT-Unternehmen (z.T. fertiggestellt) sowie diverse Sport- und Freizeitanlagen u.a. für Basketball und Skaten (fertiggestellt).

Trotz der zentralen Lage im direkten Anschluss an den Bahnhof ist der Bereich durch die starke Barrierewirkung der Gleisanlagen abseits gelegen.

Der „Eisernen Steg“ bildet eine direkte fußläufige Anbindung an den Bahnhof. Er stellt eine wichtige Wegeanbindung für die nördlich angrenzenden Wohngebiete zur Innenstadt dar. Durch die Größe des Fahrstuhls ist er auch für Fahrradfahrer nutzbar. Obwohl der Steg direkt über die Bahnsteige führt, gibt es keinen Treppenabgang zu den Gleisen, sodass er als direkte Anbindung an die Bahnsteige nicht genutzt werden kann. Wegen mehrfachem Vandalismus kam es in der Vergangenheit wiederholt zu Schäden an den Aufzügen. Eine bessere Einbindung des Stegbauwerks in die angrenzende Bebauung mit höherer sozialer Kontrolle könnte hierbei verbessernd wirken.

In unmittelbarer Nähe zum Eisernen Steg ist auf der Fläche des bestehenden P+R-Platzes mit ca. 90 Stellplätzen ein Parkhaus geplant. Eine Ergänzung der Nutzung als Parkdeck durch Büronutzung auf Ebene des Stegs und / oder eine Anbindung des „Eisernen Stegs“ an das neue Gebäude wäre vorstellbar.

Nach Westen wird das Areal für gewerbliche Nutzungen, vor allem Büros und IT Angebote entwickelt. Teile der Flächen sind baulich noch nicht entwickelt. Im Westen wird das brachliegende ehemalige Telekomgelände u.a. als Lagerfläche durch den städtischen Bauhof genutzt. Hier wurde auch eine Verkehrsübungsfläche der Gebietsverkehrswacht angesiedelt. Eine bauliche Entwicklung der Flächen unter Einbeziehung der angrenzenden Gartenflächen wäre vorstellbar. Dabei sollte die Ergänzung des Wegenetzes und u.U. der Erhalt der Verkehrsübungsfläche berücksichtigt werden.

Nördlich der Werkstraße befindet sich neben dem Grundstück der Kinderkrippe des Deutschen Roten Kreuzes eine intensiv genutzte Gartenfläche in Kleinparzellen. Auf dem Grundstück befinden sich zwei sanierungsbedürftige Gebäude, die in die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals eingebunden werden könnten. Im Rahmen der baulichen Entwicklung wurde auch das Wegenetz durch einen Weg entlang der Gleise ergänzt.



# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 6 - BEREICH NÖRDLICH DER GLEISE

### EINSCHÄTZUNG ZU STÄDTEBAULICHEN MÄNGELN UND POTENTIALEN

MÄNGEL	POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Anordnung der Pkw-Stellplätze mit hohem Flächenverbrauch und sehr raumprägend</li><li>• „Eiserner Steg“ starker Vandalismus, ohne Anschluss an Bahnsteige</li><li>• Gebäude mit Sanierungsbedarf</li><li>• Eingeschränkte Anbindung durch trennende Wirkung der Gleistrasse</li><li>• Weite Flächen baulich nicht entwickelt</li><li>• Bahnunterführung nur nach Süden geführt, keine direkte Anbindung an die nördlichen Stadtbereiche</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Attraktive Wegeanbindung für Fußgänger durch „Eisernen Steg“</li><li>• Ausreichend Stellplätze auf dem Areal</li><li>• Freiflächen mit Potenzial der baulichen Ergänzung</li><li>• Neue Freizeitfläche mit Schwerpunkt Jugendnutzung</li><li>• Hochwertige Ergänzung durch Angebote aus dem Bereichen Bildung, Forschung, Gewerbe, direkt nördlich der Gleise</li></ul>



Stellplatzfläche mit Zugang Steg nördlich der Gleise



Neue Wegeverbindung entlang der Bahntrasse

# STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## HANDLUNGSFELD 6 - BEREICH NÖRDLICH DER GLEISE

### ZIELE EINER WEITEREN ENTWICKLUNG

- Flächensparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen am Bahnhof. Nutzen der frei werdenden Flächen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und der stadträumlichen Anbindung
- Ergänzung der Angebote durch Flächen für neue Mobilitätsangebote und sichere Abstellflächen für Fahrräder / E-Bikes etc.
- Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden attraktiven Verknüpfung zum Nordpark über den Eisernen Steg, Prüfen von Möglichkeiten zur baulichen Einbindung des Bauwerks
- Prüfen der Möglichkeiten zur Verlängerung der Bahnunterführung nach Norden zur direkten Anbindung der nördlichen Bereiche an den Bahnhof und die Gleise
- Ergänzung der vorhandenen Nutzungen durch bauliche Ergänzung der Baulücken
- Bauliche Entwicklung des u.a. als Lagerfläche genutzten ehemaligen „Telekomgeländes“
- Prüfen der Möglichkeiten zur baulichen Ergänzung der Gartenflächen östlich des Telekomgeländes, u.U. unter Einbindung der Gartennutzung (z.B. verdichtetes Gartensstadtkonzept), Ermöglichen einer attraktiven Grünachse entlang der Gleise
- Nutzung von Freiflächen auch im Sinne des Klimaschutzes für flächige Versickerung von Oberflächenwasser (Prinzip Schwammstadt)
- Weiterführung der neuen Wege, Anbindung an das Wegenetz der Stadt



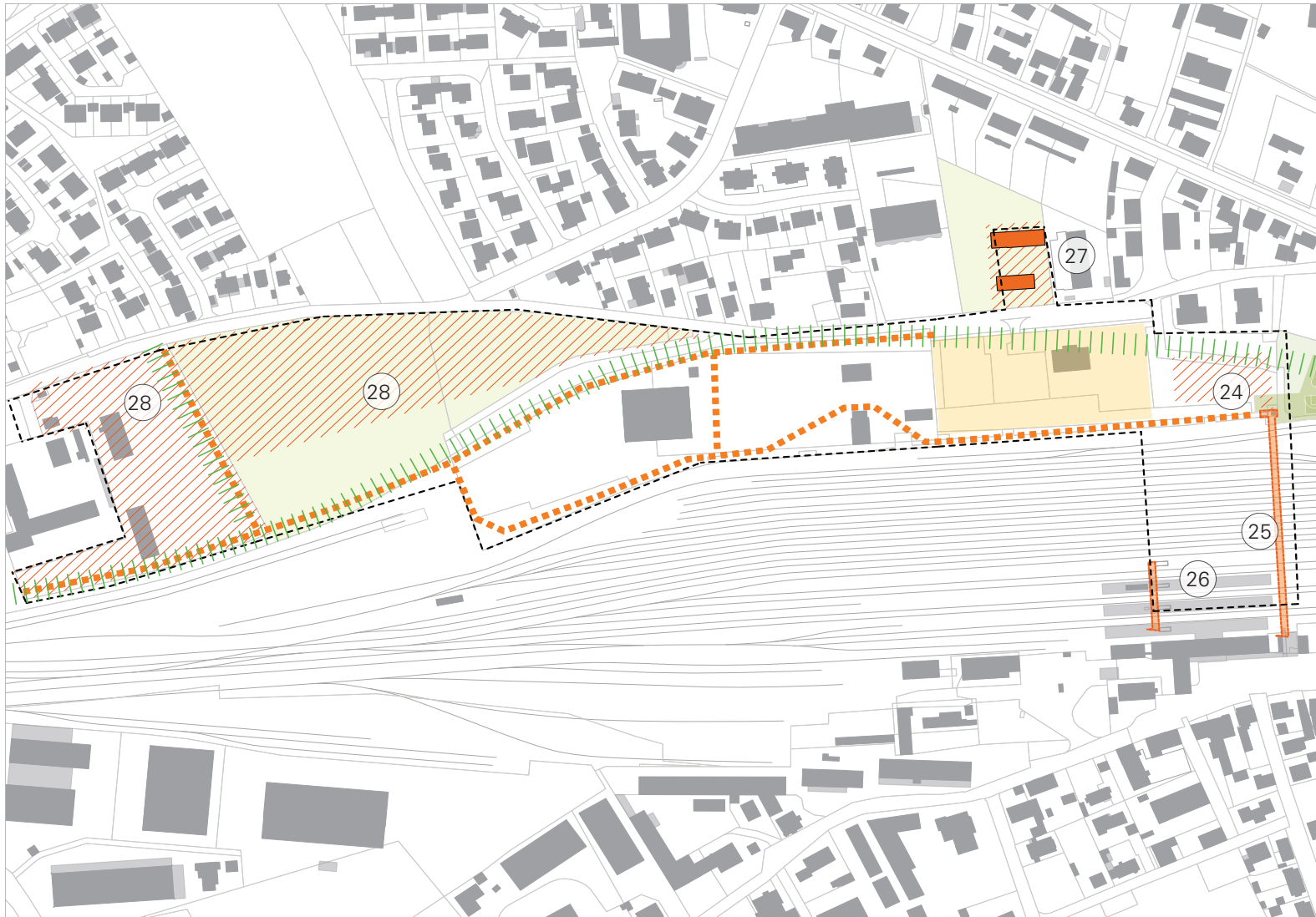
Kleingartenfläche



Bestandsgebäude mit Entwicklungspotenzial

STADT PLATTLING - QUARTIER IM UMFELD DES BAHNHOFES - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG  
**HANDLUNGSFELD 6 - BEREICH NÖRDLICH DER GLEISE**

KARTE MÄNGEL UND POTENTIALE / VERORTUNG DER MASSNAHMEN



## HANDLUNGSFELD 6 - BEREICH NÖRDLICH DER GLEISE

### BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

#### **M 24 Umsetzung des im Masterplan Nordpark III geplanten Parkhauses**

- Anpassen der vorliegenden Konzepte an die Anforderungen des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe

Auf dem städtischen Grundstück nördlich der Gleise ist ein Parkhaus vorgesehen mit etwa 85 Pkw-Stellplätzen je Etage. Bei der Konzeption des Parkhauses sollten auch Stellplätze für Fahrräder und ergänzende Mobilitätsangebote wie Roller, Lastenräder, E-Mobilität etc. berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Parkhausbaus wäre eine bauliche Anbindung des Eisernen Stegs an die Dachfläche des neuen Parkhauses denkbar. Eine gemeinsame Nutzung von Fahrstuhl / Treppenturm wäre damit möglich. Eine gewerbliche Nutzung könnte innerhalb des Gebäudes ergänzt werden.

#### **M 25 Sanierung / Ergänzung des Stegbauwerks**

- direkte Anbindung des Stegbauwerks an die Bahnsteige
- Nördliche und südliche Anbindung des Stegs an neue Gebäudenutzungen

Der bestehende Fußgängersteg stellt eine markante und besondere Wegeverbindung dar. Aus städtebaulicher Sicht sollte das Bauwerk unbedingt erhalten werden.

Die derzeit eher einseitige Nutzung des Stegs zur Querung der Gleise könnte erweitert werden. So wäre ein direkter Anschluss des Stegs über Treppenläufe an die Bahnsteige vorstellbar.

Durch die Einbindung des nördlichen Treppenturms an das geplante Parkdeck könnten spannende Wegeverbindungen entwickelt werden. Zudem wäre so eine Mehrfachnutzung der Liftanlage möglich. Im Süden könnte der Treppenturm an ein neues zweites Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes angebunden werden.

#### **M 26 Verlängerung Bahnunterführung**

- direkte Anbindung der Bahnunterführung nach Norden

Durch die Verlängerung der Bahnunterführung nach Norden können die nördlichen Stadtgebiete in direkter Linie an die Bahngleise und den Bahnhof angebunden werden.

#### **M 27 Städtebauliche Neuordnung des Bereichs westlich des „Eisernen Stegs“**

- Feinuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen gemeinsam mit den Grundstückseigentümern
- Erhalt bzw. Einbindung der angrenzenden Gartennutzung in das Gesamtkonzept

In einer Feinuntersuchung kann eine bauliche Ergänzung der Flächen nördlich der Gleise entwickelt werden.



## HANDLUNGSFELD 6 - BEREICH NÖRDLICH DER GLEISE

### BESCHREIBUNG ZU DEN MASSNAHMEN

#### **M 28 Städtebauliche Neuordnung des ehemaligen „Telekomgeländes“**

- Feinuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung der u.a. als Lagerplatz genutzten Flächen
- Einbindung des als Gartenfläche genutzten Areals in die Planungsüberlegungen. Prüfen der Möglichkeiten zur Verlagerung von Gärten und / oder Schaffung einer Gartenzone zu den Gleisen mit Wohnbebauung an der Straße
- Ermöglichen einer großzügigen Grünverbindung mit Fuß- und Radweg entlang der Gleise
- Klimagerechte Ausbildung der Freiflächen und Planung der Entwässerung im Rahmen einer Bebauung der Grundstücke

In einer Feinuntersuchung kann eine bauliche Ergänzung der Grundstücks entwickelt werden. Im Zuge der Neuplanungen wären Konzepte zur klimagerechten Ausbildung der Freiflächen (flächige Wasserrückhaltung und -versickerung) denkbar.