

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1782/2019

59. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Städtebauliches Konzept Bereich Philipp-Weiß- / Julie Mayr-Straße / Volksfestplatz			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	06.05.2019	
Verfasser		Brückner, Pia	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2, Amt 3	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	22.05.2019	Ö

Anlagen:	1. Städtebauliches Konzept, Pläne und Bilder 2. Beschlussbuchauszug 1611/2019, PBA 14.11.2018 3. SEP Baur + Deby Architekten, Neuordnungskonzept, 1996
----------	--

Beschlussvorschlag:

1. Dem im Sachvortrag vorgestellten Planungskonzept - Tor und Platz gemäß Anlage 1, Nr.8 wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsüberlegungen zu vertiefen und das städtebauliche Konzept für den Bereich Julie-Mayr-Straße den zuständigen politischen Gremien erneut zur Entscheidung vorzulegen.
3. Dem Bauherrn wird eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt, sofern ein genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wird, bei dem die unter Nummer 15 aufgeführten Ziele Berücksichtigung finden. Sollte dies nicht der Fall sein, hält sich die Stadt offen, in ein Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:**I. SACHSTAND**

Die Gliederung dieses Sachvortrags entspricht der **Anlage 1** und nimmt mit der Nummerierung Bezug auf Pläne und Bilder.

1 Ausgangslage

Anlass für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts zum Volksfestplatz war ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Philipp-Weiß-Str.2, welcher dem Planungs- und Bauausschuss am 14.11.2018 vorgelegt wurde.

Der Entwurf vom Architekturbüro Balda sieht die Errichtung von zwei Stadthäusern mit je 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Flurnummern 1439/4 und 1447, einem städtischen Grundstück vor.

Dem Antrag auf Vorbescheid wurde durch den Ausschuss nicht zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Bauherrn über eine Überarbeitung seines Antrages (evtl. einschließlich einer Teilübernahme des städtischen Grundstückes) unter Berücksichtigung der in der Diskussion vorgetragenen Anregungen zu verhandeln. In diesem Zusammenhang sollte der von der BBV-Stadtratsfraktion gestellte Sachantrag Nr. 50 zur Gestaltung des Volksfestplatzes und seiner Eingangsbereiche wieder aufgegriffen und in die Überlegungen einbezogen werden (s. Beschlussbuchauszug **Anlage 2**).

2 Lage und Grundsätze**Lage**

Die Ecke Philipp-Weiß-Straße/Julie-Mayr-Straße stellt ein wichtiges Bindeglied in der Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Volksfestplatz dar.

Bereits die Öffnung der Rathauspassage ist ein bedeutender Bestandteil der Stärkung der Fußwegbeziehung von der Hauptstraße, welche momentan allerdings an der Julie-Mayr-Straße ein abruptes Ende findet. Das derzeitige Erscheinungsbild ist wenig attraktiv.

Um eine städtebauliche Gesamtentwicklung im innerstädtischen Bereich sichern zu können und gleichzeitig ein qualifiziertes Entrée für den Volksfestplatz zu schaffen, wurde der Betrachtungsrahmen der Planung auf die Julie-Mayr-Straße ausgeweitet. Dies bietet die Gelegenheit einzelne Baumaßnahmen, die mit der Zeit an diesem Standort folgen können, einzubeziehen und ein mögliches Zusammenwirken anzustoßen.

Das Betrachtungsgebiet der Julie-Mayr-Straße liegt nicht im Umgriff eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Straße befindet sich zentrumsnah und wird im Norden durch die Marthabräustraße und im Süden durch die Philipp-Weiß-Straße begrenzt.

Im Norden an der Marthabräustraße ist ein grüner Wall mit einer Baumreihe angelegt, um den Volksfestplatz optisch abzugrenzen. Dieser Abschluss fehlt nach Osten hin. Eine Grünfläche hält hier einen Abstand von der Julie-Mayr-Straße zu den angrenzenden privaten Gärten.

Volksfestplatz, Straße und Schulhof gehen förmlich ineinander über. Der derzeitige Stadtraum ist räumlich nicht gefasst und wird von brachliegenden öffentlichen Flächen dominiert. Qualitätsvolle Aufenthalts- und Grünflächen fehlen. Eine Eingangssituation wird lediglich durch die Jahnhalle und dem unter Denkmalschutz stehenden Saalbau des Marthabräukellers formuliert.

Abgesehen von der Erschließung der Hausnummer 4, 4a, 6, 8 und 10 wird die Julie-Mayr-Straße gegenwärtig nur durch ruhenden Verkehr genutzt und dient der Zufahrt auf den Volksfestplatz. Die Straße ist als solche nicht gewidmet. Der Straßenquerschnitt und die Anordnung der Stellplätze zum Gehweg sind weder fußgängerfreundlich noch repräsentativ.

Der Volksfestplatz wird neben Veranstaltung mit Auf- und Abbau an 80 Tagen im Jahr durchgängig als Parkplatz genutzt.

Grundsätze

Die Freiflächen der Julie-Mayr-Straße lassen sich aus ökonomischer, gestalterischer und verkehrlicher Sicht strukturieren und ertüchtigen, um langfristig einen attraktiven, lebendigen Stadtraum zu gestalten.

Eine behutsame Ergänzung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Stadtstrukturen bietet sich an. In dem vorliegenden Konzept sind die städtebaulichen Maßnahmen zusammenhängend dargestellt.

Diese Untersuchung versteht sich als Teil der Großaufgabe „Zukunft Volksfestplatz“ – eine mögliche Verlagerung des Festes wird hier nicht behandelt und damit eine zukünftige Umgestaltung des Platzes bzw. ein Weiterbauen der Innenstadt durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht beschränkt.

In den folgenden Darstellungen wird somit angenommen, dass der Volksfestplatz bis auf weiteres als Fest- und Parkplatz genutzt wird.

II. BESTEHENDE ÜBERLEGUNGEN

Beschreibung und Beurteilung durch die Verwaltung

3 Balda Architekten – Antrag auf Vorbescheid vom 8.10.2018

Der Entwurf sieht entlang der Philipp-Weiß-Straße eine Straßenrandbebauung vor. Das III-geschossige Gebäude positioniert sich klar an der Straße, hält einen schmalen Gehweg frei (1,50 m und 1,22 m) und lässt einen größeren Freiraum nach Nordwesten zur privaten Nutzung.

Den Verlauf der Straße begleitend bildet die Bebauung einen Knick in der Gebäudemitte ab. Mit einem Doppelgiebel zur Philipp-Weiß-Straße versehen lässt sich eine Zweiteilung des Gebäudes ablesen.

Zwei Hauseingänge erschließen jeweils 6 Wohneinheiten. Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage befindet sich seitlich und wird ebenfalls von Süden erschlossen.

Mit der Besetzung der Straßenecke wird eine geschlossene Raumkante ausgebildet. Die Baumasse an der Straße wird durch den Knick und die Giebel gegliedert, es entsteht der Eindruck einer kleinteiligen Struktur in einer Abfolge bzw. Addition zweier Gebäude entlang der Straße. Dies entspricht der Körnigkeit der Innenstadt.

Durch die beiden giebelständigen Baukörper mit Satteldächern entsteht ein Gebäudeensemble mit einer eigenständigen Wirkung bzw. Identität, das in das Gefüge der Innenstadt eingebunden ist.

Da es sich um keine reine Nord-Süd-Orientierung handelt, lassen sich mit Durchwohngrundrissen etwaige Belichtungsprobleme lösen.

Grundsätzlich wäre allerdings eine vereinfachte Kubatur, eines schwer wirkenden Gebäudevolumens für eine Eckbebauung zu begrüßen, ohne Überkragung des Gehwegs sowie Rückstaffelung oder Einschnitten in den oberen Geschossen.

4 Andreas Wecker, Bauherr – Entwurf vom 03.12.2018

Mit einem traufständigen Satteldach zur Philipp-Weiß-Straße folgt das Gebäude der Ausrichtung der beiden Langhäuser - der Sporthalle und der Schule.

Von der Straße zurückgesetzt erzeugt der Entwurf eine schmale Vorgartenzone. Der Zugang ins Gebäude erfolgt rückwärtig über die Julie-Mayr-Straße neben der Tiefgaragenzufahrt.

Das III-geschossige Gebäude fasst 11 Wohneinheiten. Als Dreispänner konzipiert genügt eine Erschließung für alle Wohnungen.

Durch die mittige Setzung des Gebäudes auf dem Grundstück werden die privaten Freiraumanlagen nur sehr knapp ausgebildet. Dies weist wenig innerstädtischen Charakter auf.

Die sozialräumliche Zonierung ist durch die rückseitige Erschließung mit der Schwierigkeit verbunden eine klare Zuordnung und Abgrenzung zwischen den öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Räumen zu schaffen. Hierdurch entstehen diffuse Räume, die nicht genutzt werden und als reine „Pflegeanlagen“ und Abstandsgrün fungieren.

Die Bebauung orientiert sich nicht am Straßenverlauf, sondern an einer inneren Grundstücksgrenze, die nicht räumlich wahrnehmbar ist. Eine Zusammenlegung beider Flurstücke wird als erforderlich erachtet. Die Wirtschaftlichkeit und Trennung des Wohngebäudes nach Grundstückseigentümer ist daher zu prüfen.

5 Thomas Brückner – Stellungnahme vom 02.12.2018

Der Baukörper steht quer zur Philipp-Weiß-Straße genau in der Flucht der nördlich anschließenden Bebauung (Julie-Mayr-Straße 4 und 4a, 2002 fertiggestellt) und bezieht sich damit auf das Neuordnungskonzept von SEP Baur + Deby Architekten von 1996. Die Firstrichtung aufgreifend, befindet sich das Gebäude ebenso im straßenabgewandten Bereich. Diese Zeile orientiert sich mit ihrem Kopfbau zur Erschlie-

ßungsstraße und wird wie der Nachbar über einen Weg von der Rückseite erschlossen.

Es bleibt ausreichend Raum zwischen Julie-Mayr-Straße und Bebauung bestehen, so dass zusätzlich eine Geh- und Radwegallee geschaffen werden könnte. Diese führt die direkte Fußwegbeziehung von der Hauptstraße über das Gelände des Rathauses entlang der neu geschaffenen Wohnbebauung auf dem Kern-Grundstück gedanklich bis zum Marthabräukeller fort.

Die Durchlässigkeit der Innenstadt für Radfahrer und Fußgänger wird verbessert. Eine grundlegende räumliche Aufwertung der Julie-Mayr-Straße kann hiermit jedoch nicht herbeigeführt werden. Trotz dieses Korrekturversuchs bleibt der Straßenraum weiterhin undefiniert.

Von einer baulichen Nutzung der städtischen Grundstücke muss hierbei abgesehen werden.

Ein weiteres Problem ergibt sich aus dem fehlenden Kontakt des Gebäudes zur Straße. Die Philipp-Weiß-Straße erfüllt eine reine Erschließungsfunktion.

Dadurch werden anonyme Straßenräume gefördert.

6 SEP Baur + Deby Architekten – Neuordnungskonzept von 1996 (s. Anlage 3)

Mit dem Ziel der Aufwertung, Verbesserung und Umgestaltung sind im Rahmen des Sanierungsgebietes „Volksfestplatz“ im April 1996 Vorbereitende Untersuchungen für diesen Bereich erfolgt.

Um die Notwendigkeit einer Sanierung zu verdeutlichen, werden im Untersuchungsbericht folgende städtebauliche Missstände genannt:

Der Volksfestplatz ist die einzige noch erhaltene innenstadtnahe Freifläche. Als eine nur wenige Wochen im Jahr genutzte Fläche für Gewerbeausstellungen, Zirkus und Volksfest ist dieser Bereich in der zentralen Lage als Parkplatz nur minderwertig genutzt.

Der Festplatz weist wegen der verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Bodenbeläge auf (Asphalt, Kies, Rasenpflaster) und erscheint als überdimensionierte, ungestaltete Fläche, deren ökologischer und städtebaulicher Wert gering ist. Diese stadträumlich störende Situation wird durch das bestehende Vereinsheim am Volksfestplatz noch unterstrichen.

Besonders problematisch ist der Bereich Julie-Mayr-Straße, der eine wichtige Verbindung zwischen den Parkflächen am Volksfestplatz und dem Stadtzentrum darstellt. Das derzeitige Erscheinungsbild mit Wertstoffhof und Trafogebäude ist wenig attraktiv, gerade in Verbindung mit dem südlich gelegenen Garagenhof in der Blickachse zu Rathaus und Stadtzentrum. Dieser gesamte Bereich bedarf umfassender städtebaulicher Neuordnung.

Daraus wurden folgende Ziele formuliert:

- *Steigerung der Attraktivität*
- *Sicherung der Wohnbedingungen im Wohngebiet bei gleichzeitiger Verminderung der Störungen*
- *Verbesserung der Nutzung und Gestaltung des wertvollen innerstädtischen Bereichs des Volksfestplatzes*

Für den Fall einer Verlagerung des Volksfestes wurde in diesem Rahmen ein Neuordnungskonzept erstellt, welches die Nutzung des Volksfestplatzes als Bau- und Grünfläche vorsieht sowie eine bessere Verflechtung mit der Innenstadt.

Die Wegverbindung über das Rathausgelände führt zu einem parkartigen Grünraum, der ganz ohne KFZ-Verkehr auskommt. Stellplätze finden sich gebündelt in zwei Parkdecks im oberen Teil der Julie-Mayr-Straße wieder, mit Zufahrt von der Mart-habräustraße. Die Julie-Mayr-Straße wird als befahrbarer Wohnweg ausgebaut, von dem die anschließenden Grundstücke erschlossen werden.

Der untere Bereich auf Höhe der Schule zeigt sich verbreitert. Die beiden vorgeschlagenen Gebäude ordnen sich der Bebauung der Augsburger Straße unter und schaffen einen sanften Übergang von der Stadt zu einem offenen Park.

Auf dem großen Volksfestplatz wird eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht störenden Arbeitsstätten vorgeschlagen und bildet den Schwerpunkt der Bebauung. Im südlichen Bereich wird eine Grünzone angelegt, in die auch der Schulhof und die Sportanlagen mit einbezogen werden.

In den 90er Jahren stand der Bau von Wohnungen in der Innenstadt nicht im Fokus. Seither hat sich der Bedarf deutlich geändert. Mittlerweile wurde das Potenzial der Nachverdichtung erkannt. Eine Verbesserung der Nutzung der wertvollen innerstädtischen Flächen wird heute als unabdingbar erachtet.

III. NEUE ÜBERLEGUNGEN

Vorschlag der Verwaltung

7 Planungsvorhaben

Innerhalb des Betrachtungsrahmens werden folgende in Zukunft erforderliche Maßnahmen in den Überlegungen berücksichtigt:

1. Bebauung Grundstück Wecker / Bebauung Eckgrundstück Stadt
2. Verlagerung Trafostation, da baufällig
3. Verbesserung des Geh- und Fahrradwegs in der Julie-Mayr-Straße
4. Erweiterung Philipp-Weiß-Schule
(Bedarf bis 2025: 4 Hortgruppen + 7 Klassenzimmer)
5. Überbauung oder Ersatzbau Vereinsheim (Untersuchung der Bausubstanz erforderlich)
6. Herstellung eines qualifizierten Entrées zum Volksfestplatz

8 Tor und Platz

Der Baukörper an der Ecke Philipp-Weiß-Straße/Julie-Mayr-Straße bildet zusammen mit der Jahnhalle durch die enge Setzung ein räumliches Tor aus. Auf dieses folgt ein öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität. Dieser „Taschenplatz“ wird durch die beiden neuen Gebäude in den Ecken definiert und verbindet sich räumlich mit dem Schulhof.

Der Zugang wird niveaugleich ausgebildet und über den Platz bis an die Gebäudefassaden fortgeführt.

Vier Punkthäuser mit Tiefgarage auf städtischem Grundstück erzählen die morphologische Struktur der Innenstadt im oberen (ebenfalls verkehrsberuhigten) Teil der Julie-Mayr-Straße weiter, ohne Überformung durch maßstabssprengende Baukörper.

Die vier großen Lindenbäume, die bisher die Grenze zum Schulhof markieren, werden entlang der Julie-Mayr-Straße streng fortgeführt und helfen einen Abschluss zum Volksfestplatz zu formulieren. Eine weitere Baumreihe auf dem neuen Platz ergänzt diese zu einer Allee. Die Durchgrünung mit Bäumen unterstützt die Wirkung eines gefassten öffentlichen Raums.

Der historisch gewachsene Straßenzug entlang der Augsburger Straße wird im Sinne einer Blockbebauung, einer Raumkante zur Julie-Mayr-Straße geschlossen und zeigt sich nicht mehr als Rückseite. Die Julie-Mayr-Straße bekommt ein Erkennungsmerkmal - ein Gesicht. (s. Exkurs: **12. Schaugiebel**)

Die schräg zur Philipp-Weiß-Straße verlaufende Fassade der neuen Eckbebauung unterstützt intuitiv die notwendige Umlenkung der Wegverbindung vom Rathaus zum Volksfestplatz. (s. Exkurs: **13. Raumkante**)

Das von der Straße zurückgesetzte Bestandsgebäude (Julie-Mayr-Str. 4/4a) erschwert eine weitere eigenständige Bebauung in zweiter Reihe. Der Seitenbereich an der Julie-Mayr-Straße ist zu schmal. Aufgrund dieser vorgefundenen Begebenheit bleibt nur die Möglichkeit der Bebauung der Straßenecke wahrzunehmen. Das Neue lässt sich mit dem Vorgefundenen ein.

Die Kontur der Grundfläche der Eckbebauung ist dem Entwurf des Architekten Balda verwandt. Im Süden zur Philipp-Weiß-Straße knickt das Gebäude nicht zusätzlich ab, sondern verläuft leicht diagonal zur Straßenführung. Der Gehweg weitet sich konisch auf. Es entsteht eine einladende Geste zur Julie-Mayr-Straße, was keinerlei Bedrängnis auf dem Gehweg erzeugt.

Um die erforderliche Grundfläche einhalten zu können, gewinnt das Gebäude an Tiefe innerhalb des Grundstücks.

9 Ziele und Zwecke

Nutzungsanforderung

Erweiterung Philipp-Weiß-Schule und Ersatzbau Vereinsheim

Das Bestandsgebäude der Schule wurde im Nachhinein an die Jahnhalle angebaut. Der bewusste Versatz erzählt von der baulichen Abfolge und verschafft der Schule einen Vorplatz.

Mit der Wiederholung des Schulbaukörpers wird die vorhandene orthogonale Gebäudestruktur fortgeführt. U-förmig wird so der Hof gefasst.

Mit einer Neuverteilung der Räumlichkeiten des Hortgebäudes (einem Erweiterungsbau aus dem Jahr 2005), kann dem Bedarf an weiteren 4 Hortgruppen und 7 Klassenzimmern in dem Neubau nachgekommen werden.

Verkehrliche Maßnahmen

Die stadträumliche Qualität der Julie-Mayr-Straße ist in hohem Maße durch die Verkehrsflächen beeinträchtigt. Die Straße ist von einem Verkehr belastet, dessen Quelle und Ziel der Parkplatz ist und durch die Umgehung der Ampel in der Pucher Straße mit verursacht wird. Wichtigste Voraussetzung für ihre Aufwertung ist daher die Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch verkehrsplanerische Maßnahmen.

Die Zufahrt zum Volksfestplatz wird in die Marthabräustraße verlegt, gegenüber dem Parkplatz des Marthabräukellers.

Die gesamte Julie-Mayr-Straße wird verkehrsberuhigt und niveaugleich ausgebaut. Durch die Beschränkung auf Anlieger, ohne Fremdverkehr, kann sie auch ohne Gefährdungen für den Fußgänger- und Radverkehr mitgenutzt werden. Das Profil der Straße mit einer Trennung zwischen Fahrbahn, Rad- und Gehweg wird aufgehoben. Mit dem Durchfahrtsverbot für den Individualverkehr und eingehender Verkehrsberuhigung wird der Wohnstandort an der Julie-Mayr-Straße aufgewertet und der Fußgänger ohne Umwege vom Festplatz zur Hauptstraße geführt.

Der Wegfall von 95 Stellplätzen im Gesamtbereich der Julie-Mayr-Straße, kann durch eine Optimierung der Anordnung der Stellplätze auf dem Volksfestplatz kompensiert werden, zugleich eine Konzentrierung der Parkierung. Die Verbesserung der Organisation wird durch ein Parkraumbewirtschaftungskonzept gestützt.

10 Platzgestaltung

Über die Zufahrt ist der Platz zwar an das öffentliche Straßennetz angebunden, erhält aber die Funktion einer beruhigten öffentlich nutzbaren gemeinschaftlichen Fläche.

Der Platz kann neben der Erschließung der Gebäude auch als Spielfläche oder für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden. Die Nutzung als Stellplatzfläche ist möglich, mindert aber die Qualität des Platzes.

Für eine Gliederung der großen Freifläche kann der Platz sowohl mit weichen als auch harten Bodenbelägen gestaltet werden. Die Querschnittsbreite der Zufahrt (ca. 13m) zum Platz überragt die Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Wohn- bzw. Stadtstraßen (RASt06) für Mischverkehr.

Diese Entscheidung zugunsten einer fußgängerfreundlichen Verbindung Richtung Hauptstraße hilft bei der Verflechtung des Volksfestplatzes mit dem Stadtzentrum. Hinzu gewinnt der Schulhof an Aufenthaltsqualität.

11 Exkurs: Verkehrszählungen

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens in der Julie-Mayr-Straße können die Zählergebnisse von Juli 2017 des Verkehrsentwicklungsplans herangezogen werden. Im Tagesverkehr wurden 1.500 Kfz/24 Stunden gezählt.

Während einer Zählung Ende Februar 2019 wurden in der Philipp-Weiß-Straße Ecke Julie-Mayr-Straße der Verkehr Richtung Augsburger Straße 1.263 Kfz/24 Stunden ermittelt.

Dies unterliegt dem Wert, der bei einer Verkehrszählung im Mai 2018 in der Bullachstraße mit 1.440 Kfz/24 Stunden festgestellt wurde und entspricht weniger als der

Hälfte der für Wohnstraßen nach den RAST06 zulässigen Verkehrsstärken von 4.000 Kfz/24 Stunden.

Die Julie-Mayr-Straße stellt nur eine untergeordnete Verbindung im Straßennetz dar. Selbst bei Sperrung während des Volksfestes lässt sich keine Störung des Verkehrs beobachten.

12 Umsetzung

Für eine stufenweise Realisierung lässt sich das Planungsgebiet in drei Phasen einteilen:

Phase 1 - Tor

- Bebauung Grundstück 1439/4 (Wecker) in Zusammenhang mit 1447/0 (Stadt)
- Verkehrsberuhigung und niveaugleicher Ausbau der Zufahrt in die Julie-Mayr-Straße = Ausbildung einer Hemmschwelle für den Durchgangsverkehr
- Verlegung Trafogebäude
- Wegfall von 11 Stellplätzen

Phase 2 - Platz

- Verkehrsberuhigung und grundlegende Gestaltung des Platzes mit Oberflächen, Baumreihen und Möblierung, niveaugleich zur Zufahrt
- Neubau Erweiterung Schule
- Städtisches Wohngebäude
- Wegfall von 30 Stellplätzen

Phase 3 - Straße

- Verkehrsberuhigung der gesamten Julie-Mayr-Straße, niveaugleich zum Platz und Zufahrt
- Städtische Punktbauten für Wohnnutzung mit Tiefgarage
- Verlegung Zufahrt Volksfestplatz
- Baumreihe als Abschluss des Volksfestplatzes im Osten
- Wegfall von 54 Stellplätzen

IV. BESTEHENDE STRUKTUREN

Stadtgrundriss und Baustruktur - Erkenntnisse bei der Betrachtung der Gesamtstadt

13 Exkurs: Raumkante

Städtebauliches Ziel ist es, die innerstädtische Baustruktur mittels Neubebauung sowohl gestalterisch zu formulieren als auch funktional zu stärken.

Durch die Stellung bzw. Drehung der Baukörper zum Straßenraum kann die städtebauliche Wirkung und die Stadtgestaltung beeinflusst werden.

Durch eine straßenbegleitende Bebauung werden Raumkanten geschlossen und Sichtbezüge gelenkt. Straßenräume werden gefasst und in fußgängerfreundlicher Breite ausgebildet. Öffentliche und private Räume sind eindeutig definiert.

Verengende oder sich erweiternde Straßenräume gliedern sich in einzelne Sequenzen und halten den Stadtraum abwechslungsreich erlebbar.

14 Exkurs: Schaugiebel

Im Stadtbild von Fürstenfeldbruck lässt sich entlang der Hauptstraßen eine Fülle von repräsentativen Stadthäusern vorfinden. Die Führung der Straßen im historischen Teil gleicht einem leicht verzogenen Netz. Stattliche Gebäude schieben sich stolz in die Straßenflucht.

Das wiederkehrende Motiv ist dabei ein Schaugiebel, der einen Akzent setzt und bedeutende Stadteingänge und Stadtansichten prägt.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption sollte wesentliche, für die Innenstadt von Fürstenfeldbruck typische Strukturen fortführen.

Über die Fußwegverbindung vom Rathaus kommend hin zum Volksfestplatz lässt sich das Motiv des Schaugiebels ebenso fortschreiben. Die Eckbebauung schiebt sich grüßend mit Giebeln in die Sichtachse.

V. WEITERES VORGEHEN

15 Empfehlung

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, das im Sachvortrag vorgestellte Planungskonzept - Tor und Platz gemäß Anlage 1, Nr.8 grundsätzlich weiter zu verfolgen.

Da aus Sicht des Stadtbauamtes die städtebauliche Qualität für die zukünftige Entwicklung der Julie-Mayr-Straße große Bedeutung hat, wird vorgeschlagen eine Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzepts auf Grundlage des oben beschriebenen Planungsvorschlags der Verwaltung gemäß Nr. 8 zu beauftragen.

Der Maßstab bzw. die Planungstiefe des vorgestellten Konzepts wird als ausreichend erachtet um die Entwurfsplanung des Bauvorhabens auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1439/4 und 1447 gestalterisch weiterentwickeln und damit zeitlich von dem zu vertiefenden städtebaulichen Entwurf entkoppeln zu können.

Es wird daher vorgeschlagen, durch die Verwaltung den Entwurf mit dem Bauherrn parallel weiter abzustimmen und dem Planungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen, um eine zeitnähere Realisierung im Sinne der Stadt zu ermöglichen. Seitens des Stadtbauamtes wird empfohlen, den Bebauungsentwurf des Architekturbüros Balda zu überarbeiten, so dass sich die Ziele des städtebaulichen Konzepts wiederfinden.

Diesen Zielen Rechnung tragend, werden folgende Mindestanforderungen als Gestaltungskriterien für eine Überarbeitung des Entwurfs auf Grundlage des unter Nr. 8 dargestellten Konzepts abgeleitet:

- Leicht diagonal zur Straßenführung verlaufende Gebäudefassade, zugunsten eines konisch verbreiternden Gehwegs
- Kompaktes Volumen als 3-geschossiger Baukörper ohne Vor- und Zurücksprünge
- Schließung der städtebaulichen Raumkante
- Ausbildung eines Stadthauses, welches sich klar zur öffentlichen Nutzung des Platzes verhält

Sofern ein genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht wird, bei dem die oben aufgeführten Ziele Berücksichtigung finden, wird empfohlen dem Bauherrn eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht zu stellen. Sollte dies nicht der Fall sein, hält sich die Stadt offen, in ein Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.