

## Erläuterungsbericht - Ziele und Maßnahmen



Index A	Ersterstellung	26.06.2024

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
2. Nutzungen .....	6
W - Vorwiegende Wohnnutzung.....	7
K - Vorwiegende Kernzonennutzung.....	7
LM - Vorwiegend landwirtschaftliche und Mischnutzung .....	7
K/W (Schraffur) - Kernzonen – Wohnnutzung.....	8
V (Symbol/Schraffur) - Dichte Übergangsbereich .....	9
LM (Schraffur) - Erweiterungsfläche landwirtschaftliche Mischnutzung.....	9
<b>s</b> (Zusatz) - Teilflächen für den sozialen Wohnbau oder Öffentliche Nutzung .....	10
3. Bebauungsdichten .....	12
D1 – niedrige Dichte .....	12
D2 – mittlere Dichte .....	12
D3 – höhere Dichte .....	12
V - Verdichteter Flachbau.....	13
B – keine Änderung zum rechtswirksamen Bebauungsplan.....	13
4. Siedlung - Maßnahmen und Ziele .....	21
Grenzlinien.....	21
Q – Qualitätssichernde Maßnahmen.....	22
N – Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude .....	23
Traufenlinie .....	23
Geschlossene Bebauung – Vitale EG-Zone.....	24
S01 - Wohnbau Erweiterungsflächen .....	26
S02 - Nachverdichtung Randzone.....	28
S03 - Projekt Bienenweg.....	30
S04 - Ruflingerstr. – Michaelsbergstr.....	31
S05 - Hainzenbachstr. West .....	32
S06 - Bauhof Areal .....	33

S07 - Vierkanter Fuchselbachstr.....	35
S08 - Fuchselbachstr. Erweiterung .....	36
S09 – Stadtplatz.....	37
S10 - Unterer Stadtplatz.....	40
S11 - Nieder Feld .....	42
S12 - Hainzenbachstr. Ost.....	44
S13 - Untere Gewerbegasse .....	45
S14 - Obere Mayerhansenstr. ....	46
S15 - Areal Alte Feuerwehr .....	47
S16 - Wohnbau - Michaelipark - Mayerhansenstr.....	49
S17 - Michaelipark - Lehnergutstr. ....	50
S18 - Untere Mayerhansenstr. ....	51
S19 - Mayerhansenstr. Nr. 28 .....	54
S20 - Bäck – Gerstmaystr. – Mayerhansenstr.....	56
S21 – LAWOG - Gewerbegasse .....	57
5. Verkehr - Maßnahmen und Ziele.....	59
Ruhender Verkehr – Stellplatzschlüssel.....	59
Sammelgarage .....	59
V01 – Stadtplatz.....	60
V02 – Gewerbegasse.....	61
V03 – Boulevard .....	63
V04 - Obere Mayerhansenstr. ....	65
V05 - Untere Mayerhansenstr. ....	67
V06 – Bahnhofsachse.....	71
V07 - LILO Radweg - Hauptroute.....	75
6. Freiraum - Maßnahmen und Ziele.....	77
Allgemeine Zielsetzungen .....	77
Platzgestaltung.....	77

F01 – Freihaltebereich.....78

F02 - Bachufer Park.....79

F03 - Michaeli Park.....82

F04 - Grünes Band .....84

F05 – Boulevard .....85

## 1. Einleitung

Der gegenständliche Rahmenplan soll die Grundlage für die weitere Entwicklung des Zentrums von Leonding, von der Ruflinger Straße im Norden bis zum Bahnhof im Süden bilden.

Sowohl in der Plandarstellung als auch im gegenständlichen Erläuterungsbericht werden die Fachbeiträge Siedlung, Freiraum und Verkehr behandelt. Auf Grund der heterogenen Bebauungs- und Funktionsstruktur greifen unterschiedliche Fachthemen ineinander und sind auf den unterschiedlichen Bauplätzen übergreifend zu berücksichtigen.

Die Ziele und Maßnahmen sind differenziert gemäß Kollegialen Verfahren und gelten als Orientierungs- bzw. Schwellenwerte für die örtliche Raumordnung. Eine Konkretisierung der Festlegungen soll unter Bedachtnahme auf die raumstrukturellen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan bzw. Bebauungsplanänderung erfolgen. Im Planungsgebiet ist bei Neubebauung und Umstrukturierungsmaßnahmen des überwiegenden Baubestandes bzw. der Fläche der Architekturbeirat unter Berücksichtigung des Rahmenplans beizuziehen. Überschreitung entsprechend konsensgemäßem Bestand sind zulässig bzw. in einem rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen höheren Dichten. Die ausgewiesenen Funktionen und Begriffe sind nicht deckungsgleich mit Begrifflichkeiten im Sinne des OÖ. ROG.

## 2. Nutzungen

	vorwiegende Wohnnutzung		Kernzonen-Wohnnutzung
	vorwiegende Kernzonennutzung		Dichte Übergangsbereich
	vorwiegend landwirt. und Mischnutzung		Erweiterungsfläche LM



Nutzung

W - vorwiegend Wohnnutzung  
 K - vorwiegend Kernzonennutzung  
 LM - vorwiegend landwirt. und Mischnutzung

s - Zusatz  
 Teilflächen für Sozialen-  
 Wohnbau od. öffentliche Nutzung

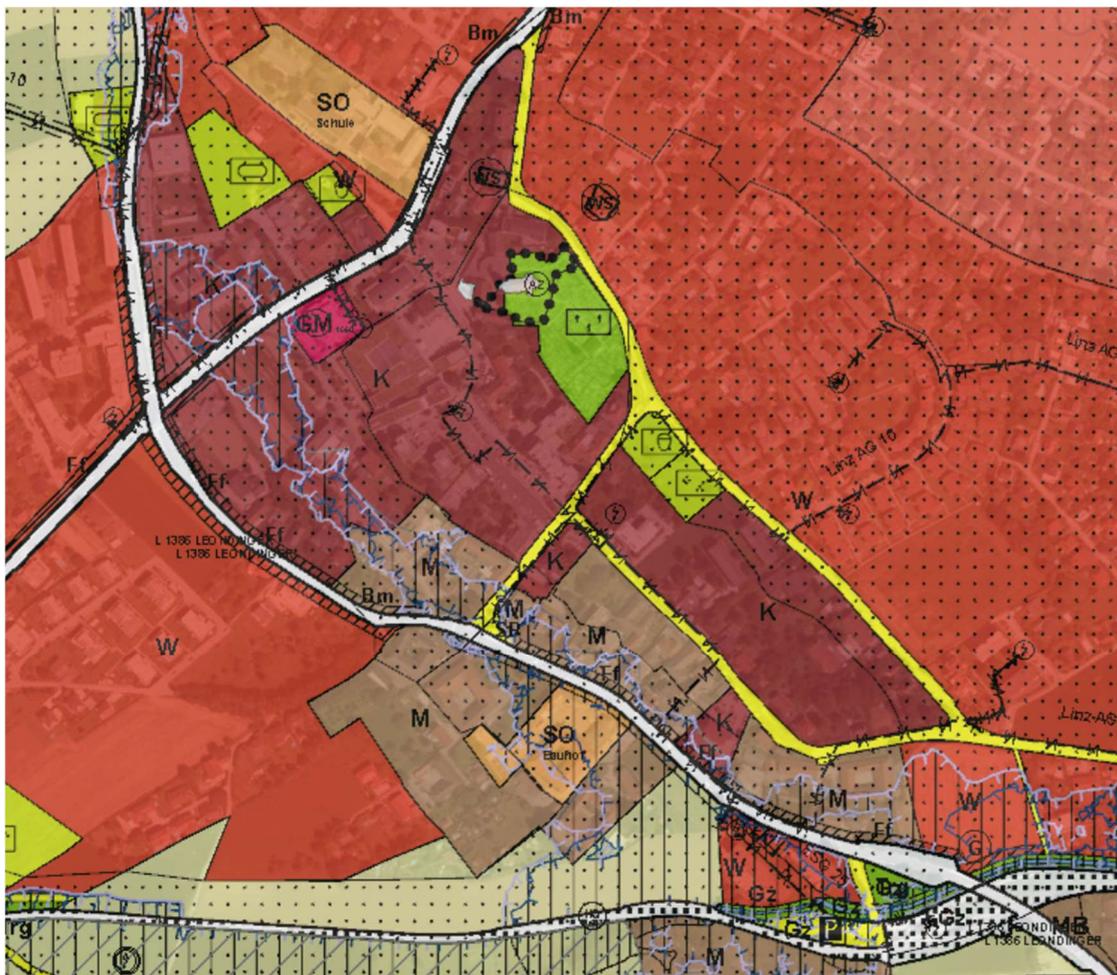


Abb. 1 - Ausschnitt Flächenwidmungsteil doris.at vom 20.04.2024 - Nicht deckungsgleich mit Nutzungen im Rahmenplan

### **W - Vorwiegende Wohnnutzung**

In den Wohngebieten soll die Hauptnutzung Wohnen auch zukünftig gesichert bleiben. In den Wohnschwerpunkten können auch öffentliche Nutzungen wie zum Beispiel Kindergärten künftig vorgesehen werden. Eine Durchmischung von Wohnformen (z.B. generationenübergreifendes Wohnen, betreutes Wohnen, sozialer Wohnbau, Miete, Eigentum) wird angestrebt.

### **K - Vorwiegende Kernzonennutzung**

In der innerstädtischen Kernzone soll eine abgestimmte und durchmischte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen mit Wohnnutzung stattfinden. Die Aufenthaltsqualität und Außenwirkung soll in den EG-Sockelbereichen durchgängig erhöht werden. Bereiche mit einer geschlossenen Bebauung und vitalen EG-Zone sind gesondert gekennzeichnet. Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen sowie die Herstellung von ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten ist anzustreben.

### **LM - Vorwiegend landwirtschaftliche und Mischnutzung**

Die landwirtschaftlich geprägten Teile des Zentrums sollen in ihrer Struktur und Nutzungsdurchmischung erhalten und die Betriebe in ihrem Bestand nachhaltig gesichert und gefördert werden. Bei raumordnungsrechtlichen Planungen so wie baulichen Maßnahmen sind die vorhandenen betrieblichen Strukturen zu berücksichtigen, sowie mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen möglichst zu vermeiden. Gewerbe, Wohnen und Landwirtschaft sind zulässig. Eine Nachverdichtung in diesen Bereichen ist möglich.

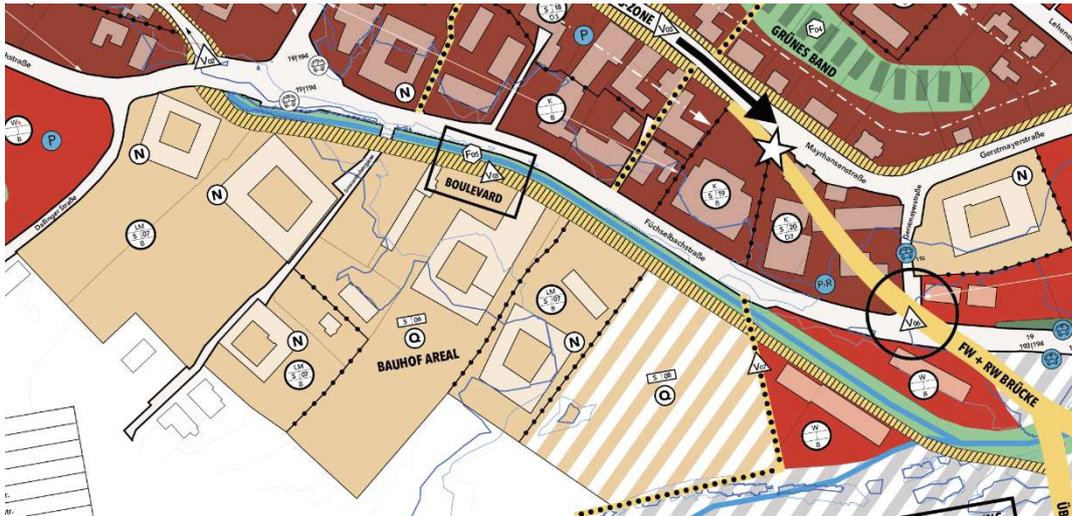


Abb. 2 - Vorwiegend landwirtschaftliche und Mischnutzung

### K/W (Schraffur) - Kernzonen - Wohnnutzung

Der Kernzonen - Wohnnutzungsübergangsbereich ist eine Teilfläche die im Rahmen des Kollegialen Verfahrens sowohl mit Schwerpunkt Wohnen als auch Gewerbe/Büro bzw. gemischte Nutzung gesehen wurde. In diesem Bereich kann eine gemischte Nutzung vorgesehen werden. Eine gewerbliche Schwächung der Kernzone darf dadurch jedoch nicht entstehen.



Abb. 3 - Kernzonen - Wohnnutzung

### V (Symbol/Schraffur) - Dichte Übergangsbereich

Bebauungen zu Einfamilienhäusern sind im Übergangsbereich niedriger auszuführen – II + D. Die Errichtung dieser Gebäude sind als verdichteter Flachbau (RH, DH) auszuführen (gk | gr). Projektbezogene Dichte von 0,6 bis 0,65 wobei ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 15m zu einer bestehenden EFH bzw. RH Siedlung einzuhalten ist.



Abb. 4 - Dichte Übergangsbereich

### LM (Schraffur) - Erweiterungsfläche landwirtschaftliche Mischnutzung

Der Bereich der möglichen Erweiterungsfläche ist derzeit nicht als Bauland gewidmet. Sofern künftig Voraussetzungen für eine Umwidmung vorliegen (Hochwasser, Gefahrenzone, Lärmentwicklung...) so sind diese Flächen in einer inhaltlichen Analyse jener der landwirtschaftlichen Mischnutzung zuzuordnen. Die künftige Bebauungsstruktur orientiert sich an der vorhanden bzw. ist in Zusammenhang mit den Maßnahmen S06 und S07 zu klären.



Abb. 5 - Erweiterungsfäche landwirtschaftliche Mischnutzung

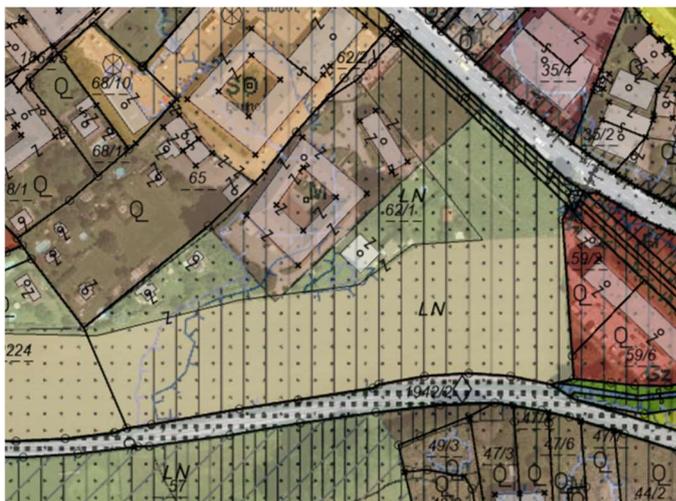


Abb. 6 - Ausschnitt Flächenwidmungsteil/Luftbild doris.at vom 20.04.2024

### **s (Zusatz) - Teilflächen für den sozialen Wohnbau oder Öffentliche Nutzung**

Bereiche die laut Rahmenplan mit **s** ausgewiesen sind:

- bis zu max. 50 % der Fläche für sozialen Wohnbau oder Vorbehaltsfläche KIGA bzw. soziale Infrastruktur.
- Der Prozentsatz wird nur von jenen Flächen berechnet, der für einen mehrgeschossigen Wohnbau vorgesehen werden könnte.
- Oberirdische Parkplätze sind auf Besucherparkplätze zu begrenzen.

- Sofern Anlagen als geförderter sozialer Wohnbau errichtet werden, ist auf die jeweils gültige RL der Wohnbauförderung Rücksicht zu nehmen.

Bei Bereichen, die für qualitätssichernde Maßnahmen vorgesehen sind (**Q**), ist der vorgesehene Anteil und Eignung im angeschlossenen Verfahren zu entwickeln.

Die Festlegung der Maßnahmen können durch privatrechtliche Vereinbarungen oder auf Ebene des Flächenwidmungsteils erfolgen.



Abb. 7 - Teilflächen für den sozialen Wohnbau oder Öffentliche Nutzung

### 3. Bebauungsdichten



Dichtezonen

D1 - niedrige Dichte

D2 - mittlere Dichte

D3 - höhere Dichte

B - keine Änderung zu rw. BBPL



Verdichteter Flachbau mit Angabe  
mindest Breite

Dichte Angaben im Planteil des Rahmenplans gelten als Orientierungs- und Gliederungshilfe. Für die einzelnen Gebiete ist im jeweiligen Siedlungsmaßnahmenteil nachzusehen.

#### D1 - niedrige Dichte

Bereiche die überwiegend für eine Nachverdichtung vorgesehen sind, wobei hier auf eine umgebungsangepasste Verdichtung Rücksicht zu nehmen ist.

Dichte: 0,5 - 0,85

Höhe: II - III + D (oder zurückgesetztes Dachgeschoss)

#### D2 - mittlere Dichte

Erweiterungsflächen im Übergangsbereich zwischen überwiegender Wohnbebauung und urbaner Dichte und gemischter Nutzung.

Dichte: 0,8 - 0,95

Höhe: : II - IV + D (oder zurückgesetztes Dachgeschoss)

#### D3 - höhere Dichte

Bereiche die eine urbane Dichte aufweisen wobei tw. die Dichte nur durch ein begrenzende Baufluchtlinie und Höhenbeschränkung definiert wird.

Dichte: 0,9 - offen

Höhe: III - V

### V - Verdichteter Flachbau

Bebauungen zu Einfamilienhäusern sind im Übergangsbereich niedriger auszuführen - II + D. Die Errichtung dieser Gebäude sind als verdichteter Flachbau (RH, DH) auszuführen (gk | gr). Projektbezogene Dichte von 0,6 bis 0,65 wobei ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 15m zu einer bestehenden EFH bzw. RH Siedlung einzuhalten ist.

### B - keine Änderung zum rechtswirksamen Bebauungsplan

Bereich die mit keiner Änderung zum derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan gekennzeichnet sind, wurde im Kollegialen Verfahren kein wesentlicher Änderungsbedarf erkannt. Dies betrifft im Wesentlichen die Höhen- und Dichteentwicklung. Geringfügige Änderungen zur strukturellen Verbesserung (zum Beispiel Anpassung von Baufluchtlinien) sind zulässig.

#### Ausschnittsbereich 1

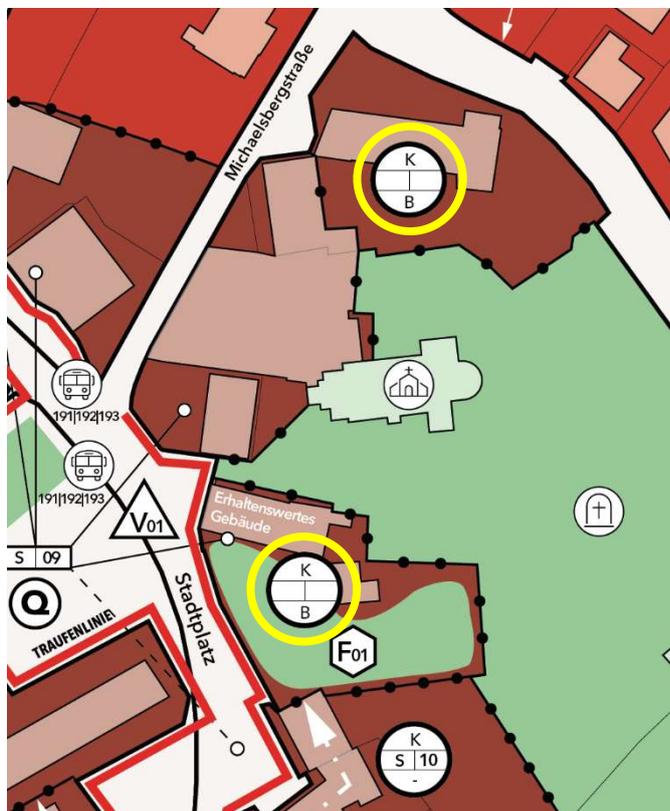


Abb. 8 - Ausschnitt 1 Rahmenplan keine Änderung zum rw. BBPL



Abb. 9 - Ausschnitt 1 Bebauungsplan

Ausschnittsbereich 2

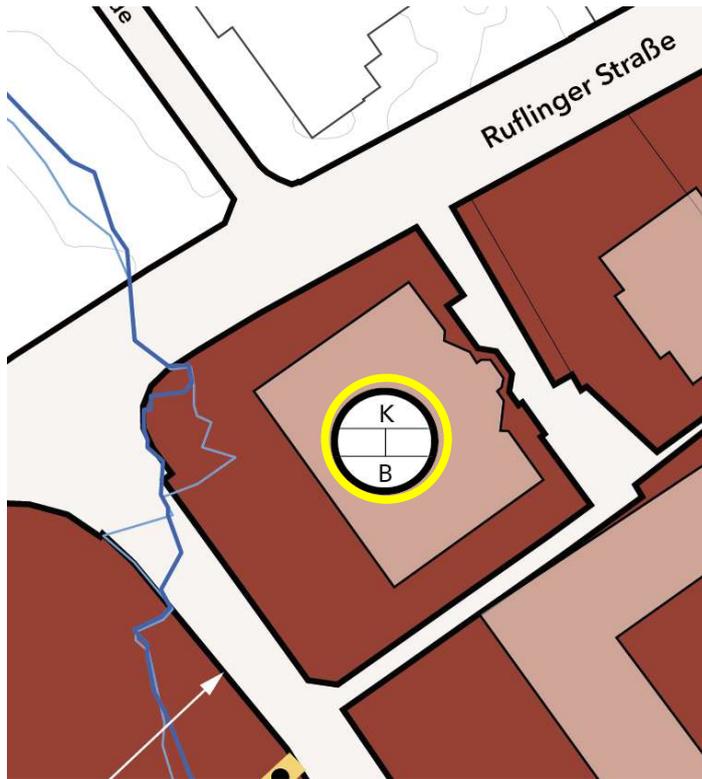


Abb. 10 - Ausschnitt 2 Rahmenplan keine Änderung zum rw. BBPL

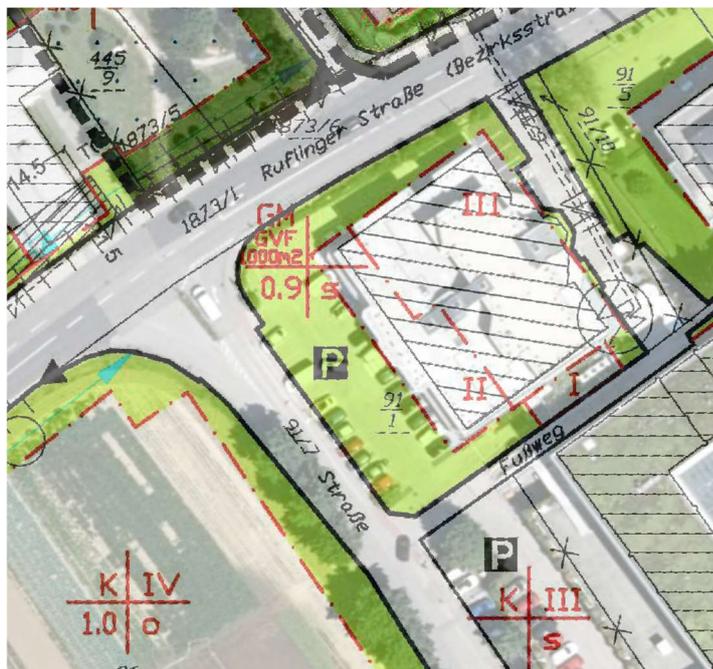


Abb. 11 - Ausschnitt 2 Bebauungsplan

Ausschnittsbereich 3

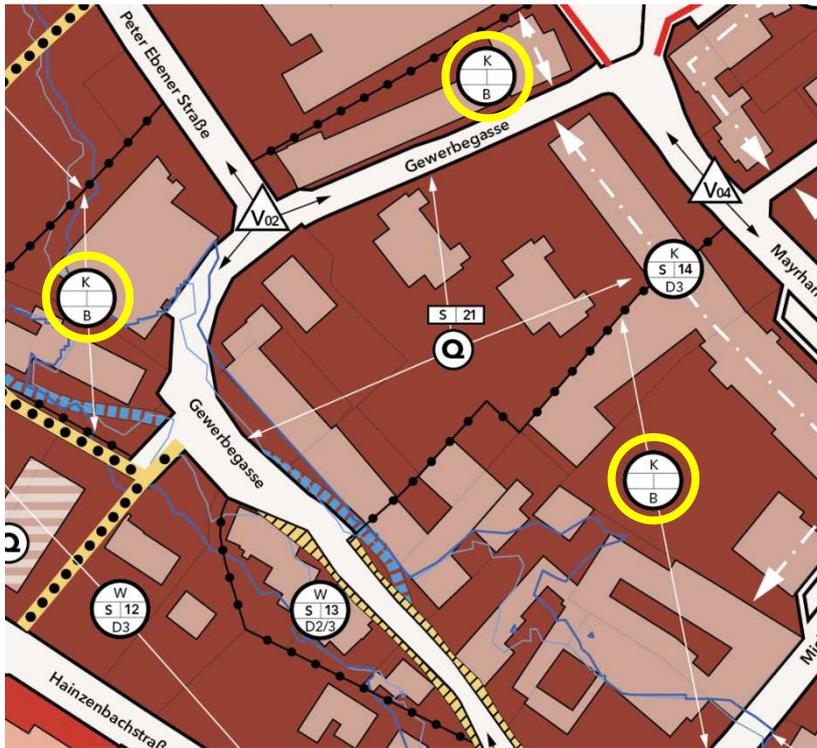


Abb. 12 - Ausschnitt 3 Rahmenplan keine Änderung zum rw. BBPL



Abb. 13 - Ausschnitt 3 Bebauungsplan

Ausschnittsbereich 4



Abb. 14 - Ausschnitt 4 Rahmenplan keine Änderung zum rw. BBPL



Abb. 15 - Ausschnitt 4 Bebauungsplan

Ausschnittsbereich 5

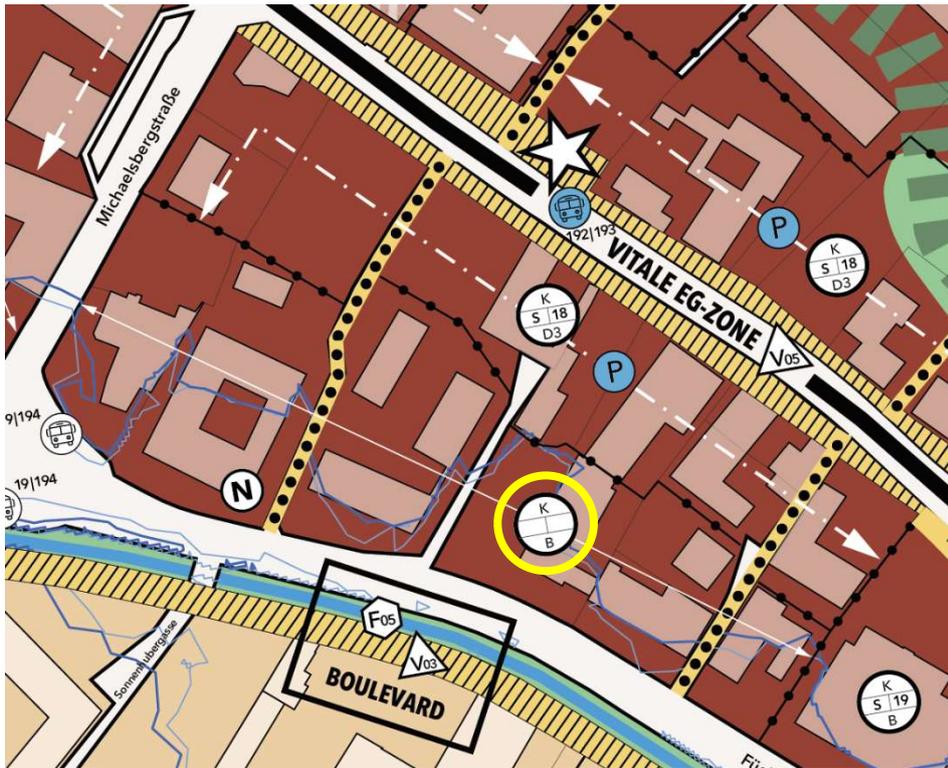


Abb. 16 - Ausschnitt 5 Rahmenplan keine Änderung zum rw. BBPL



Abb. 17 - Ausschnitt 5 Bebauungsplan

Ausschnittsbereich 6



Abb. 18 - Ausschnitt 6 Rahmenplan keine Änderung zum rw. BBPL



Abb. 19 - Ausschnitt 6 Bebauungsplan

Ausschnittsbereich 7

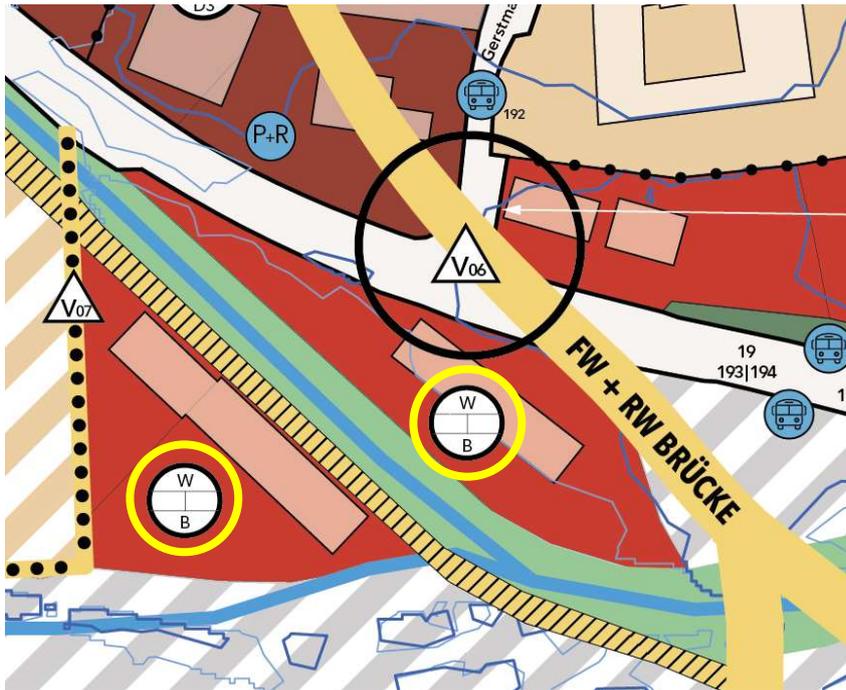


Abb. 20 - Ausschnitt 7 Rahmenplan keine Änderung zum rw. BBPL

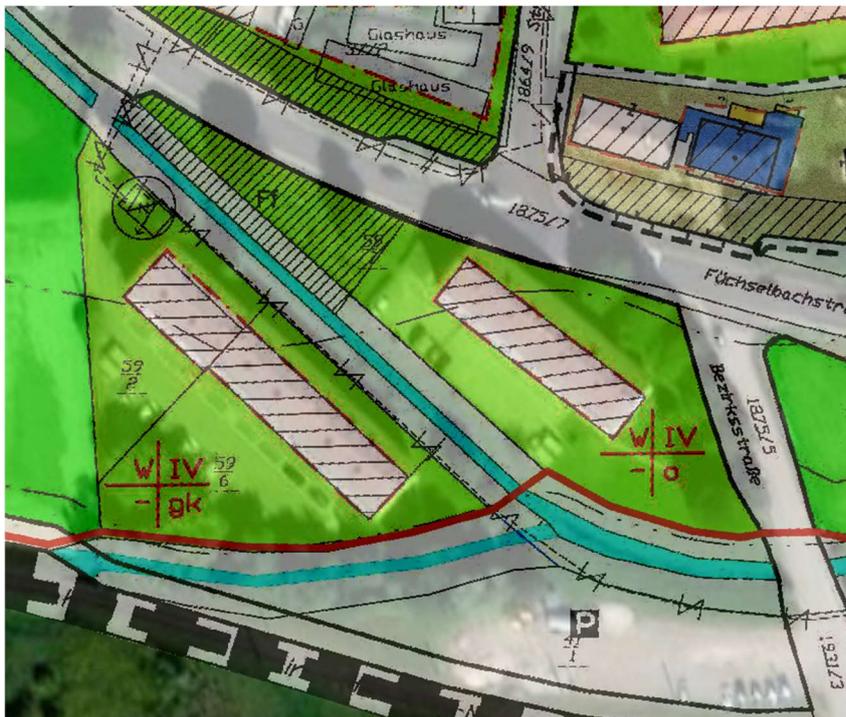


Abb. 21 - Ausschnitt 7 Bebauungsplan

#### 4. Siedlung - Maßnahmen und Ziele

 Siedlungsmaßnahmen-Index

 Qualitätssicherungsmaßnahme-Index

 Nachnutzung LW-Gebäude

 Grenzlinie

 Traufenlinie

 Geschlossene Bebauung  
Vitale EG-Zone

#### Grenzlinien

Grenzlinien werden zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen gezogen.

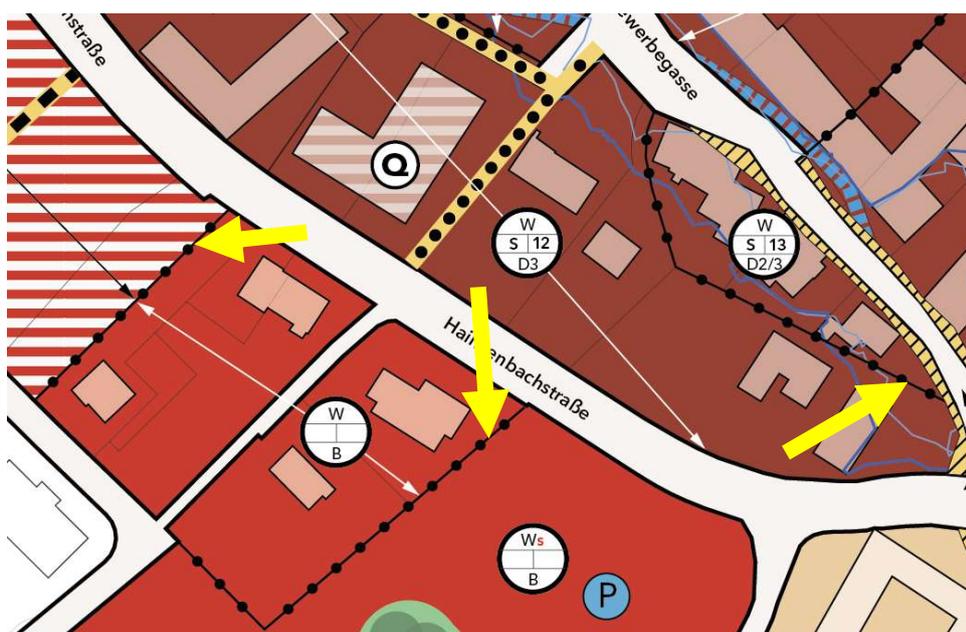


Abb. 22 - Beispiel für die Verwendung von Grenzlinien



## N - Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

Für die charakteristischen und ortsbildprägende bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden kann durch Widmungsänderung und Bebauungsplanänderung die Nach- und Weiternutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden unterstützt werden. Insbesondere durch max. zul. Wohnungsanzahl und GFZ. Wobei durch Zubauten gestalterische Qualität des Bestands nicht gemindert werden darf. Mischnutzungen ist der Vorrang zu geben.

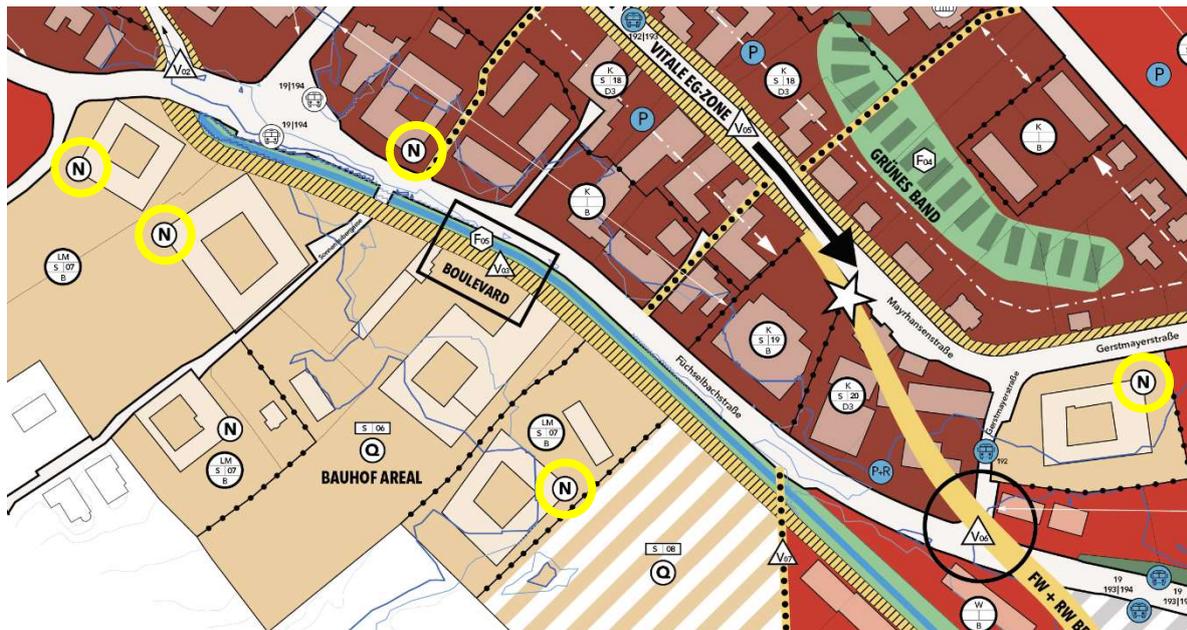


Abb. 23 - Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

## Traufenlinie

Im gekennzeichneten Bereich wurde im Zuge des Kollegialen Verfahrens die vorhandene Traufenlinie und die Beziehung der Gebäude zueinander als wesentliches Gestaltungsmerkmal festgelegt, mit Ausnahme Bereich Stadtplatz 5 (DM) indem noch keine historisch gefestigte Höhenentwicklung vorhanden ist und hier eine architektonische Haltung zu entwickeln ist.

Die maßnahmenbezogene Berücksichtigung der Traufenlinie der gestalterischen Außenwirkung betrifft im Wesentlichen S09 - Stadtplatz und S10 - Unterer Stadtplatz.

In den vom Stadtplatz abgewandten Bereichen - sind abweichende Höhenentwicklungen möglich.

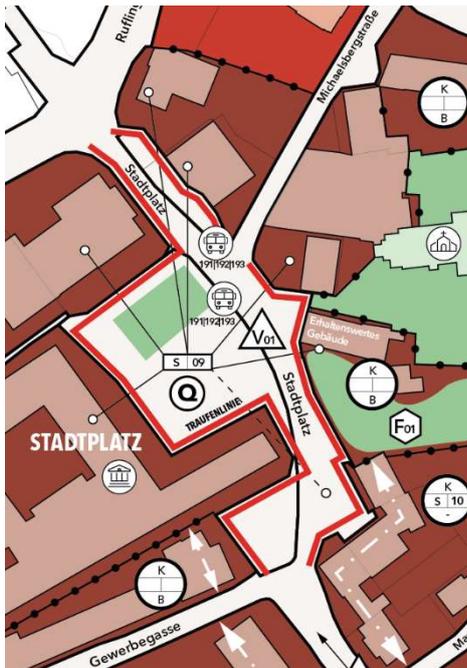


Abb. 24 - Traufenlinie

### Geschlossene Bebauung - Vitale EG-Zone

Entlang der Mayerhansenstr. - Stadtplatz bis zur Gerstmayrstr. soll eine urbane „Vitale EG-Zone“ entstehen. Dies wird im Wesentlichen durch die Ausgestaltung des Straßenraums und durch die bauliche Umsetzung einer urbanen Dichte in Form einer überwiegend geschlossenen Randbebauung künftig umgesetzt.

Neben den städtebaulichen Voraussetzungen gehört zu einer vitalen Zone die Bespielung der EG-Zone. Straßenseitige Wohnnutzungen sind entlang dieser Zone unzulässig. Mindestens 50% der Nutzfläche sind für kommerzielle Nutzungen oder Gemeinschaftseinrichtungen auszubilden. Wobei Gemeinschaftsräume so auszubilden sind, dass sie in ihrer Außenwirkung und Funktion mit den Straßenraum kommunizieren bzw. erweitern. Für Neubauten ist die Sockelzone straßenseitig durchgehend als überhöhte EG-Zone auszubilden. Im Straßenraum soll sie mit 3,5 m in Erscheinung treten und im Inneren eine lichte Raumhöhe von 3,2 m im Rohbau bzw. mindestens 3,0 m nach Ausbaurbeiten (wie zum Beispiel abgehängte Decken) ausbilden.



Abb. 25 - Geschlossene Bebauung - Vitale EG-Zone

## Anlagen

### NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN EG ZONEN:

#### Kommerzielle Nutzungen

- Büros
- Arztpraxis
- Physio/Massage
- Friseur/Kosmetik
- Einzelhandel
- Blumen
- Trafik
- Bäcker/Cafe
- Postpartner/Postbox
- Fitness/Yogastudio/Kursraum zur Miete
- Seniorenclub
- Kleiderreinigung
- Kreativatelier  
(Nähshop, Töpferstudio)

#### Gemeinschaftsräume

- Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum
- Zumietbare Ateliers
- Büroflächen für Bewohner
- Waschküche
- Fahrrad-/KIWA Abstellraum

#### „Stadtloggien“

Verzahn der EG Zone mit dem öffentlichen Raum durch Stadtloggien o. Ä. verpflichtend!

- Fahrrad Service-Station
- Post box
- Halb-öffentlicher Freibereich/Terrasse
- Eltern-Kind Treff mit minimaler Spielausstattung

Auch in Verbindung mit Gastronomie als „Schanigarten“ möglich

Abb. 26 - Mandl | Hartl Raumkonzeption



Die Anordnung von Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlichen Zonen im Erdgeschoß ermöglicht die Interaktion der Bewohner mit dem öffentlichen Raum und belebt somit die Erdgeschoßzone.

Quelle Bilder: [www.damrau-kusserow.de/projekte/zukunft-wohnen/](http://www.damrau-kusserow.de/projekte/zukunft-wohnen/)

**Für eine urbane Struktur ist es entscheidend, dass der „halböffentliche Charakter“ der Erdgeschoßzone erkannt und festgeschrieben wird.**

- Handel und/oder Dienstleistungen sind natürlich wünschenswert, als alleinige Strategie aber unzureichend.
- Neben den in den EG-Zonen üblichen Funktionen sollen ergänzende Funktionen angeordnet werden, die dem nachbarschaftlichen Zusammenleben dienen.



## S01 - Wohnbau Erweiterungsflächen

Die Bebauung zu den östlichen Grundstücksgrenzen (zur Grenze EFH) ist als Übergangsbereich niedriger auszuführen (II + D). Die Errichtung dieser Gebäude ist als verdichteter Flachbau auszuführen (mindestens 30m Streifen) (gr | gk). In den restlichen Bereichen ist ein mehrgeschossiger Wohnbau vorzusehen unter Berücksichtigung der Teilflächen für den sozialen Wohnbau (siehe Definition unter Pkt. 2 Nutzungen).

- III - IV + D (bzw. zurückgesetztes Geschoss)
- Erhöhung der Dichte 0,8 - 0,95
- Bei der Anordnung der Baukörper soll ein entsprechend großer Abstand sichergestellt werden, um einen größeren zusammenhängenden Grünraum zu gewährleisten und Baumpflanzungen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben
- Bei der Errichtung von Wohnanlagen durch unterschiedliche Bauträger oder öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten ist auf eine teilweise „Doppelnutzung“ zu prüfen, damit größere zusammenhängende Grünräume entstehen
- Oberirdische Parkplätze sind auf Besucherparkplätze zu begrenzen.

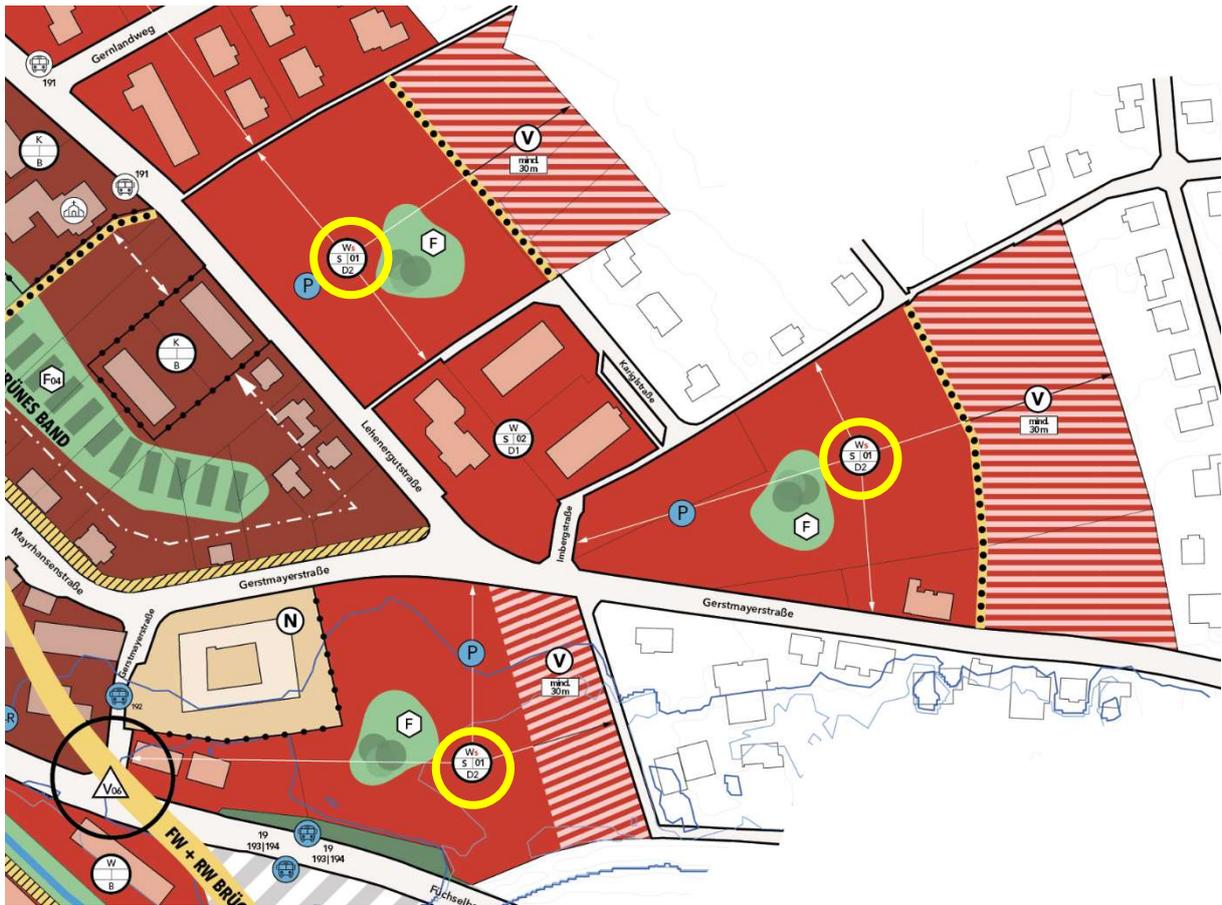


Abb. 27 - S01 - Wohnbau Erweiterungsflächen



Abb. 28 - S01 rw. BBPL

Anlagen



Abb. 29 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

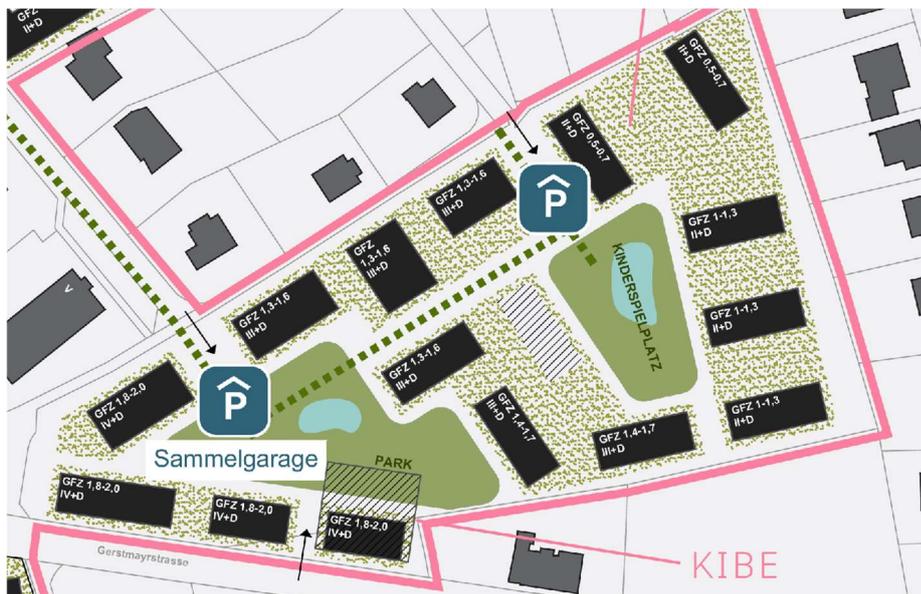


Abb. 30 - klic | architects

**S02 - Nachverdichtung Randzone**

Im Zuge des kollegialen Verfahrens wurde für die Teilbereiche ein der Umgebung angepasste Nachverdichtung zur Stärkung der Zentrumsfunktion vorgeschlagen.

Dies kann sowohl auf eine Erhöhung Geschossigkeit als auch auf die Dichte bezogen werden, diese ist jedoch nur dann anzustreben, wenn damit auch eine Erhöhung der Wohnungsanzahl verbunden ist - nicht die wesentliche Vergrößerung einzelner EFH.

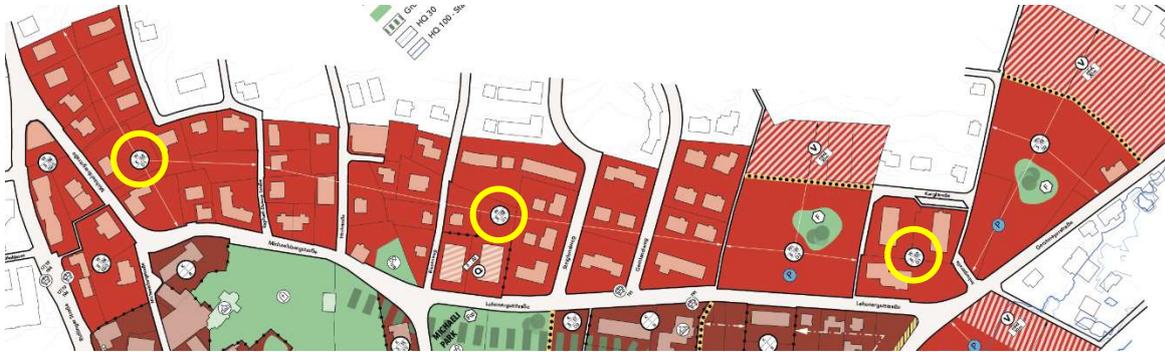


Abb. 31 - S02 - Nachverdichtung Randzone

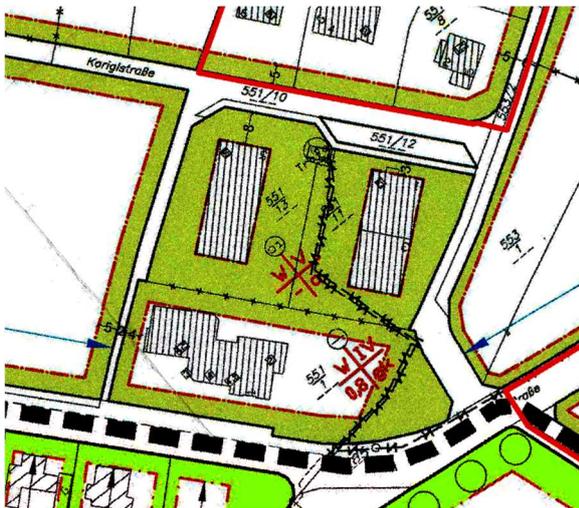


Abb. 32 - S02 rw. BBPL



Abb. 33 - S02 rw. BBPL



Abb. 34 - S02 rw. BBPL

### S03 - Projekt Bienenweg

Im Zuge der Bearbeitung des Kollegialen Verfahrens wurden das bis dahin bereits vorliegende Projekt im Sinne der Höheentwicklung und Dichte für die Projektfreigabe vorgesehen.

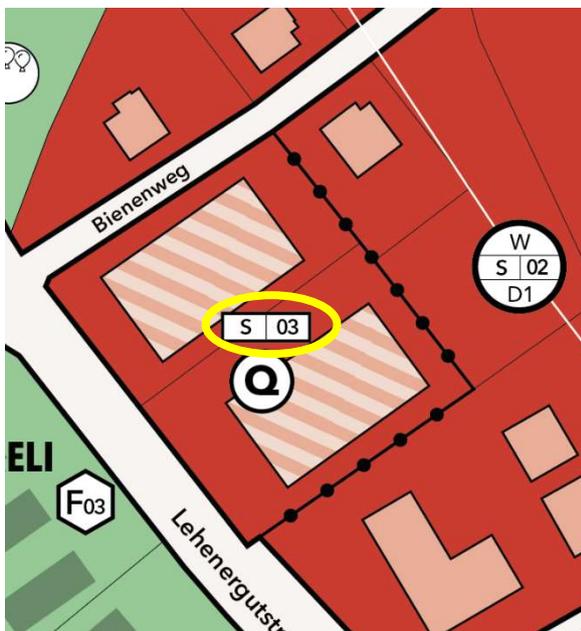


Abb. 35 - S03 - Projekt Bienenweg

### S04 - Rufflingerstr. - Michaelsbergstr.

Im Zuge des kollegialen Verfahrens wurde für die Teilbereiche ein der Umgebung angepasste Nachverdichtung zur Stärkung der Zentrumsfunktion vorgeschlagen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind bereits hohe Dichten für diesen Teilbereich vorgesehen, die an die Umgebung angepasst sind. Qualitative kleinere Anpassungen im Bereich der Höhenentwicklung (zum Beispiel zusätzliches zurückgesetztes Geschoss) sind dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

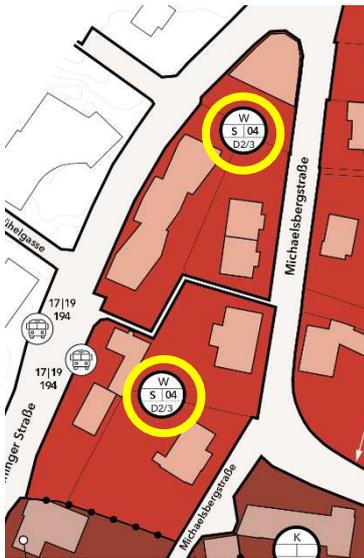


Abb. 36 - S04 - Rufflingerstr. - Michaelsbergstr.

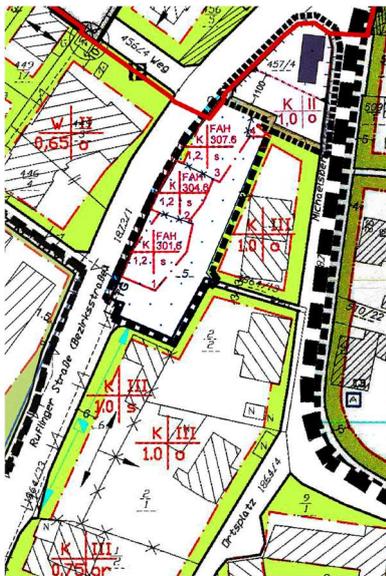


Abb. 37 - S04 rw. BBPL

## S05 - Hainzenbachstr. West

Der Kernzonen - Wohnnutzungsübergangsbereich ist eine Teilfläche die im Rahmen des Kollegialen Verfahrens sowohl mit Schwerpunkt Wohnen als auch Gewerbe/Büro bzw. gemischte Nutzung gesehen wurde. In diesem Bereich kann - muss aber nicht - eine gemischte Nutzung vorgesehen werden. Eine gewerbliche Schwächung der Kernzone darf dadurch jedoch nicht entstehen. Im Wesentlichen ist aber ein mehrgeschossiger Wohnbau vorzusehen unter Berücksichtigung der Teilflächen für den sozialen Wohnbau (siehe Definition unter Pkt. 2 Nutzungen).

- Die im rw. BBPL vorgesehene Dichte kann auch künftig als Leitdichte angenommen werden.
- III - IV + D (bzw. zurückgesetztes Geschoss)
- Anpassung der Baufluchtlinie möglich
- Bebauung soll auf die geplante Wegführung Nieder Feld (S11) reagieren
- Bei der Situierung der Baukörper soll ein entsprechend großer Abstand sichergestellt werden, um größere zusammenhängenden Grünräume zu gewährleisten und Baumpflanzungen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben
- Oberirdische Parkplätze sind auf Besucherparkplätze zu begrenzen.
- Eine Brückenlösung in diesem Bereich findet keine Zustimmung
- Ein Hochpunkt in diesem Bereich findet ebenfalls keine Zustimmung



Abb. 38 - S05 - Hainzenbachstr. West



Abb. 39 - S05 rw. BBPL

### S06 - Bauhof Areal

Für den Rahmenplan wird festgelegt, dass bei der Entscheidung der Verlegung des Bauhofs ein wettbewerbliches Verfahren seitens der Stadt vorzusehen ist, dass die künftige Bebauung und Nutzung festlegt. Wobei grundsätzlich darüber Konsens besteht, dass die

prägende Vierkanterstruktur in diesem Bereich als Leitmotiv gelten soll. Eine verträgliche Nachverdichtung erscheint möglich. Bei dem wettbewerblichen Verfahren zur Neugestaltung Bauhofareals soll dieses Leitprojekt das ganze Areal mitbetrachten (S07 - Vierkanter Fuchselbachstr. und S08 Fuchselbachstr Erweiterung). Sicherung eines 10-15m Streifens für V03 - Boulevard unter Bedachtnahme des Gebäudebestandes und bestehenden Ein- und Ausfahrten.

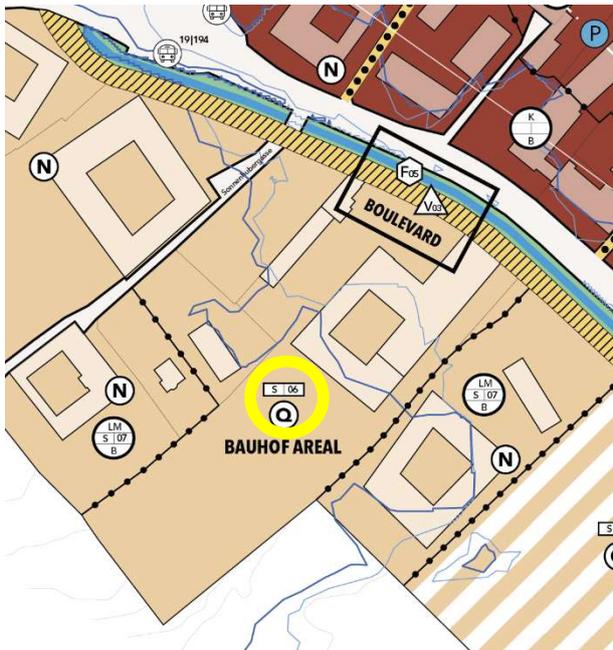


Abb. 40 - S06 - Bauhof Areal

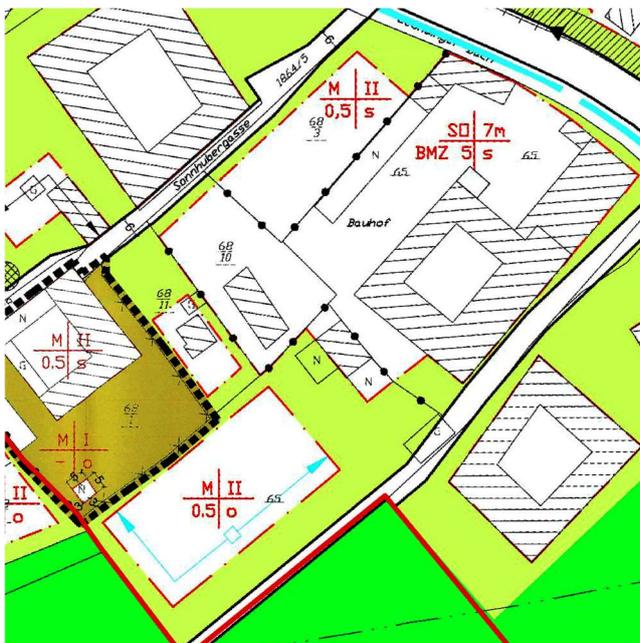


Abb. 41 - S07 rw. BBPL

### S07 - Vierkanter Füchselbachstr.

Änderungen des BBPL in diesem Bereich erst bei Klärung S06 - Bauhof Areal. Sicherung eines 10-15m Streifens für V03 - Boulevard unter Bedachtnahme des Gebäudebestandes und bestehenden Ein- und Ausfahrten. Des Weiteren wird auf die Nutzung LM (vorwiegend landwirtschaftliche Mischnutzung) und die Möglichkeit der Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude hingewiesen und die grundsätzliche Beibehaltung der bestehenden Vierkanterstruktur.

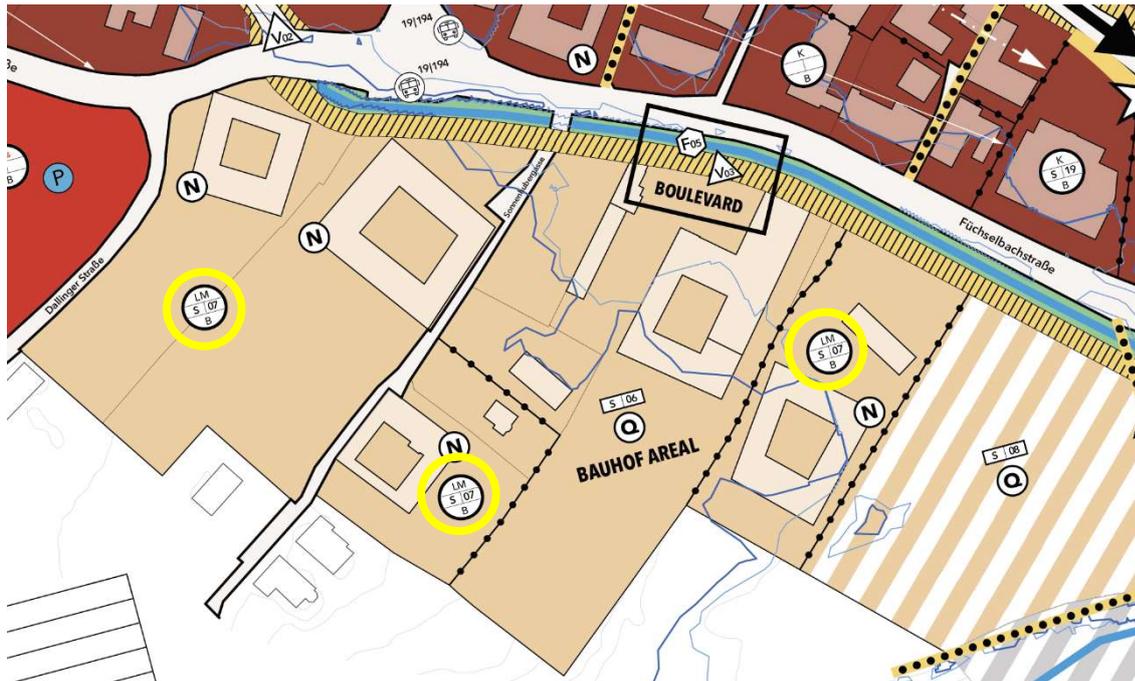


Abb. 42 - S07 - Vierkanter Füchselbachstr.



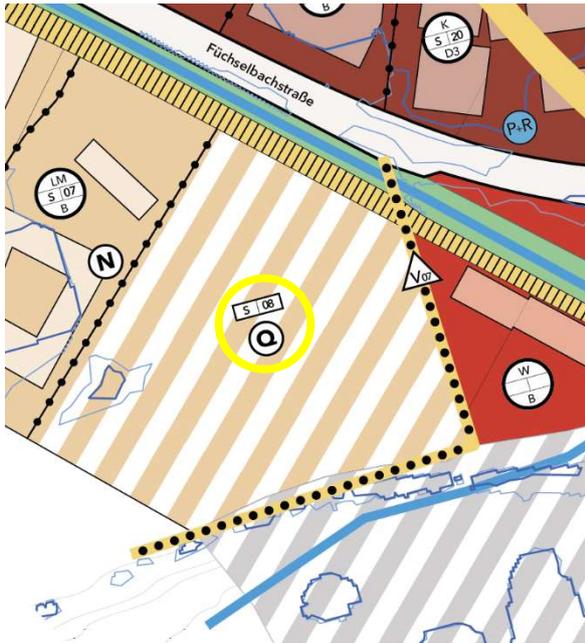


Abb. 44 - S08 - Fuchselbachstr. Erweiterung



Abb. 45 - Ausschnitt Flächenwidmungsteil/Luftbild doris.at vom 20.04.2024

## S09 - Stadtplatz

Im Zuge des Kollegialen Verfahrens unter Mitwirkung des Beraterteams wurde als wesentliche Charakteristik des Stadtplatzes die bestehende Silhouette festgemacht. Hierbei geht um eine ausgewogene Gewichtung der Funktionen im Öffentlichen Raum (Rathaus, 44er Haus, Kirchen und Friedhofsvorplatz, ...). Die derzeitige Traufenlinie soll gehalten werden - Ausnahme Bereich Stadtplatz 5 (DM) indem noch keine historisch gefestigte Höhenentwicklung vorhanden ist und hier eine architektonische Haltung zu entwickeln ist.

Aufstockungen – als Abweichung zum rw. Bebauungsplan – sind durch zurückgesetzte Geschosse auszuführen. Die vorherrschende Traufenlinie (des Stadtplatzes – Rathaus – Kirche) und städtebauliche Gewichtung soll durchgehen und im Stadtraum spürbar bleiben. Projekteinreichungen und Vorlagen für den Gestaltungsbeirat sind unter einer Gesamtdarstellung der gekennzeichneten Trauflinie vorzulegen. Die gesamtheitliche harmonische Wirkung eines Durchschnittsbetrachters vom Stadtplatz ausgehend ist bei Projekteinreichungen zu begründen. In den vom Stadtplatz abgewandten Bereichen – sind abweichende Höhenentwicklungen möglich.

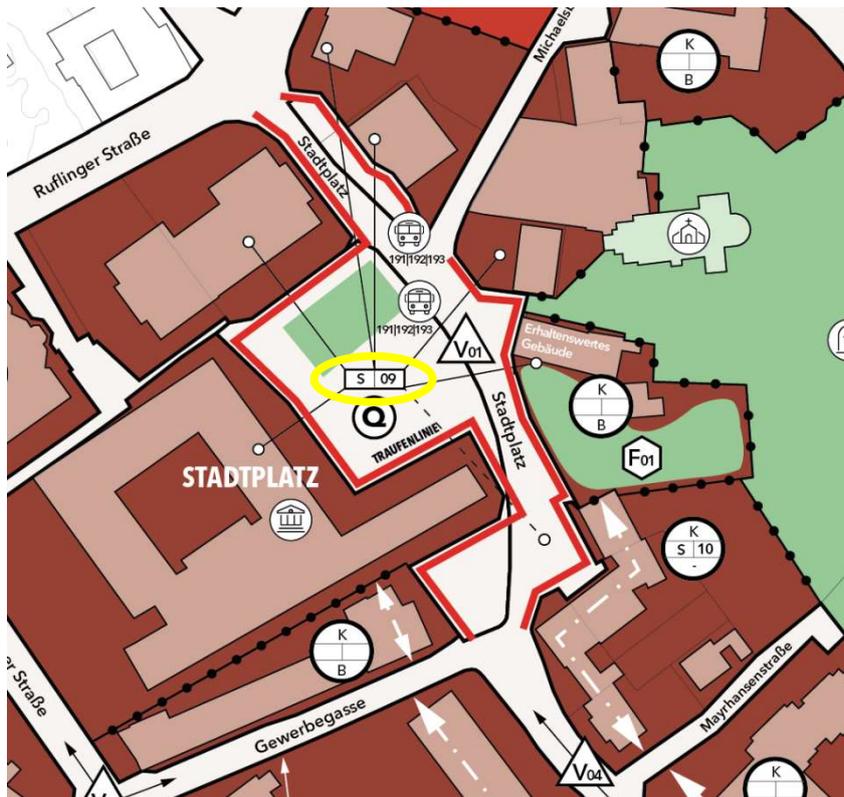


Abb. 46 - S09 - Stadtplatz



Abb. 47 - S09 rw. BBPL

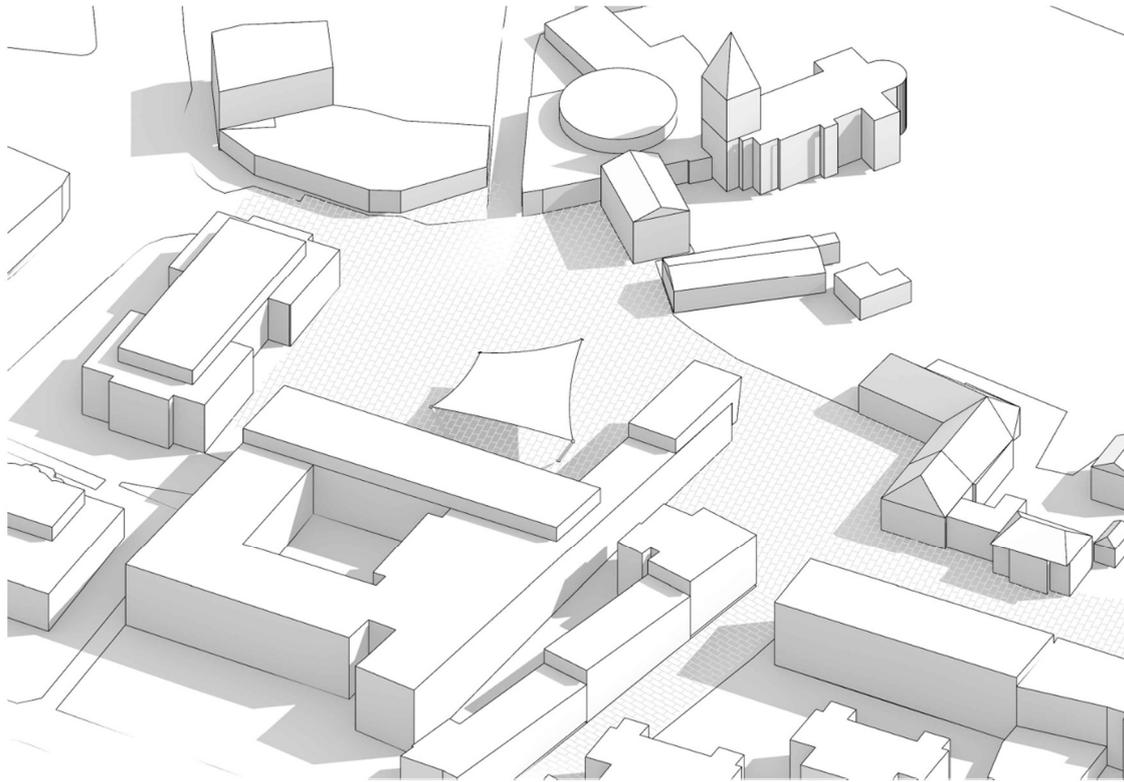
**Anlagen**

Abb. 48 - Visualisierung Bestand 2024 - klic | architects

**S10 - Unterer Stadtplatz**

Die 2-geschoßige Struktur mit Steildach (Dachneigung und Traufenlinie) und geschlossene Bebauung soll beibehalten werden (Traufenlinie muss über alle Bauplätze durchgehen). In dem Stadtplatz bzw. Ecke Mayerhansenstr. abgewandten Bereich, können Änderungen in Form und Höhe vorgenommen werden, sofern das Gesamterscheinungsbild-von der Mayerhansenstr. bzw. dem Stadtplatz in nicht gestört wird.

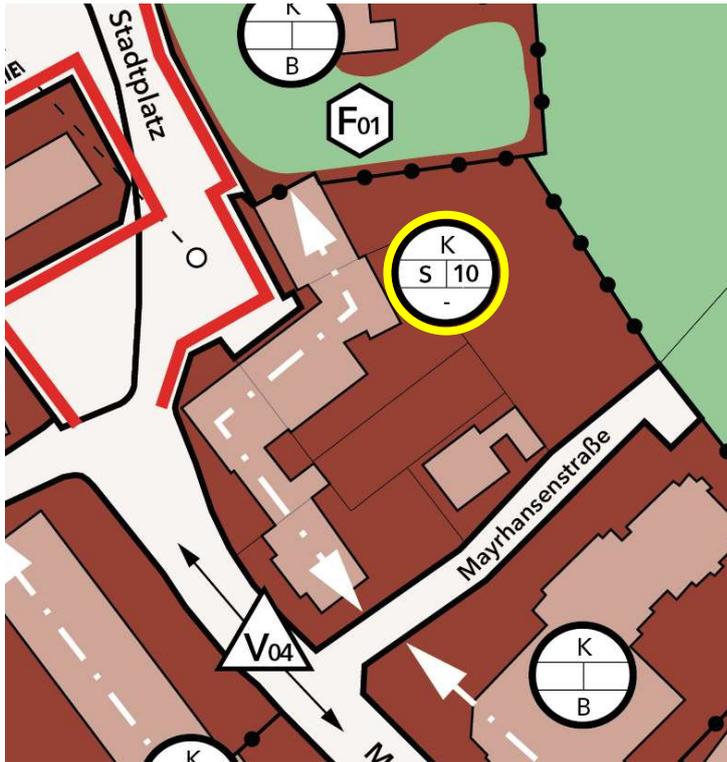


Abb. 49 - S10 - Unterer Stadtplatz



Abb. 50 - S10 rw. BBPL

## Anlagen



Abb. 51 - google street view

**S11 - Nieder Feld**

Die Dichte kann unter Berücksichtigung von möglichen Abtretungsflächen und Gestaltung für F02 - Bachufer Park, geringfügig erhöht werden, wobei die Leitdichte des rw. BBPL grundsätzlich beibehalten werden soll und nur ein Ausgleich für allfällige Abtretungen geschaffen werden kann. Die Höhenentwicklung ist mit III - IV + D (bzw. zurückgesetztes Geschoss) vorgesehen.

Wesentlich ist die Umsetzung der unter F02 - Bachufer Park definierten Maßnahmen und Ziele.

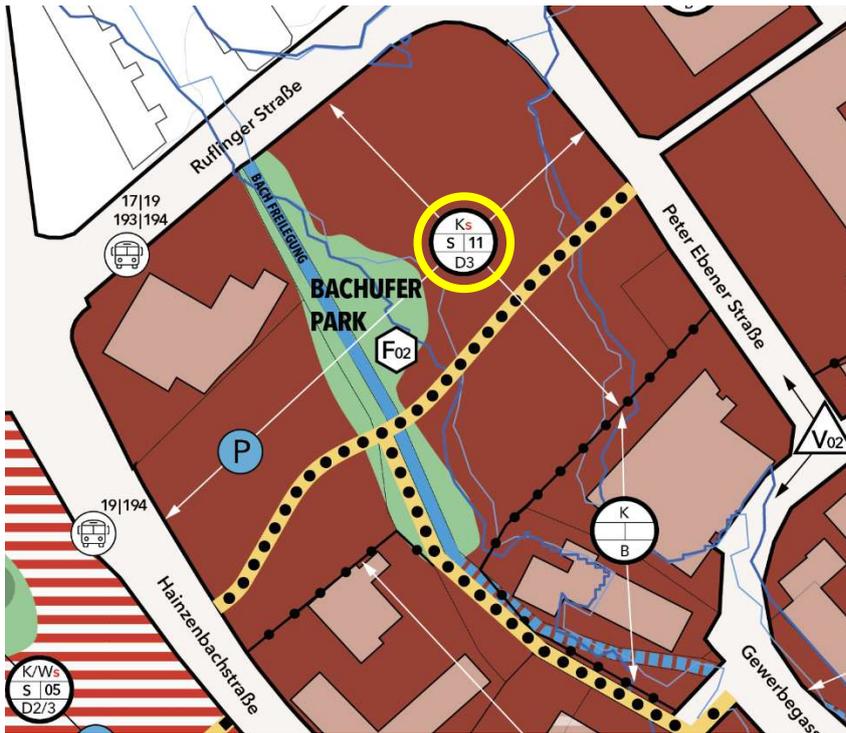


Abb. 52 - S11 - Nieder Feld



Abb. 53 - S11 rw. BBPL

## S12 - Hainzenbachstr. Ost

- Grundsätzlich bestehende Leitdicke lt. rw. BBPL, geringfügige Anpassungen
- III bis III + D (zurückgesetztes Geschoss) / IV möglich
- Durchwegungen sind sicherzustellen
- (Q) Im Zuge der Bearbeitung des Kollegialen Verfahrens wurden das bis dahin bereits vorliegende Projekt im Sinne der Höheentwicklung und Dichte für die Projektfreigabe vorgesehen.

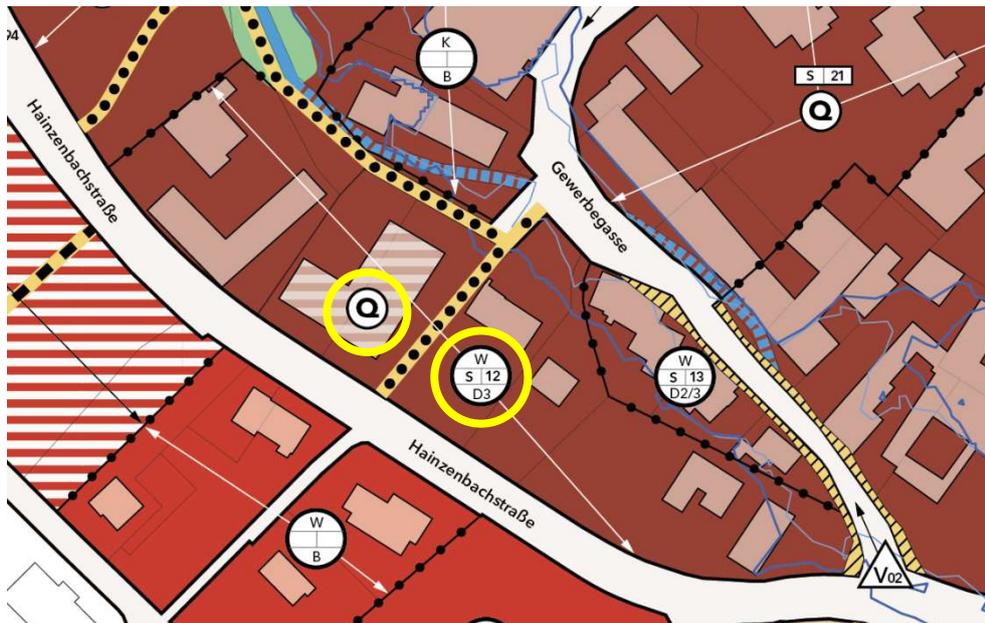


Abb. 54 - S12 - Hainzenbachstr. Ost



Abb. 55 - S12 rw. BBPL

### S13 - Untere Gewerbebegasse

- Grundsätzlich bestehende Leitdicke lt. rw. BBPL, geringfügige Anpassungen
- III bis III + D (zurückgesetztes Geschoss) / IV möglich
- Geringfügige Abtretungen zur Sicherstellung Gehweg (siehe V02 - Gewerbebegasse)

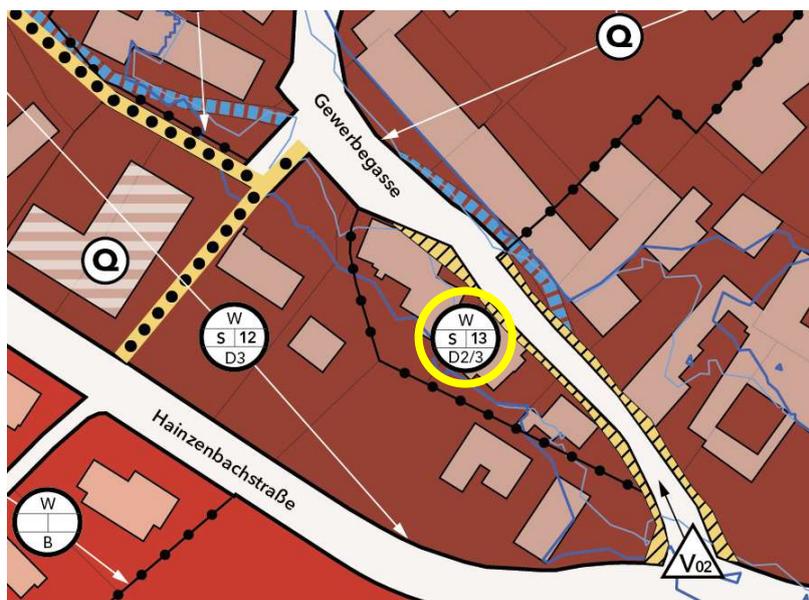


Abb. 56 - S13 - Untere Gewerbebegasse

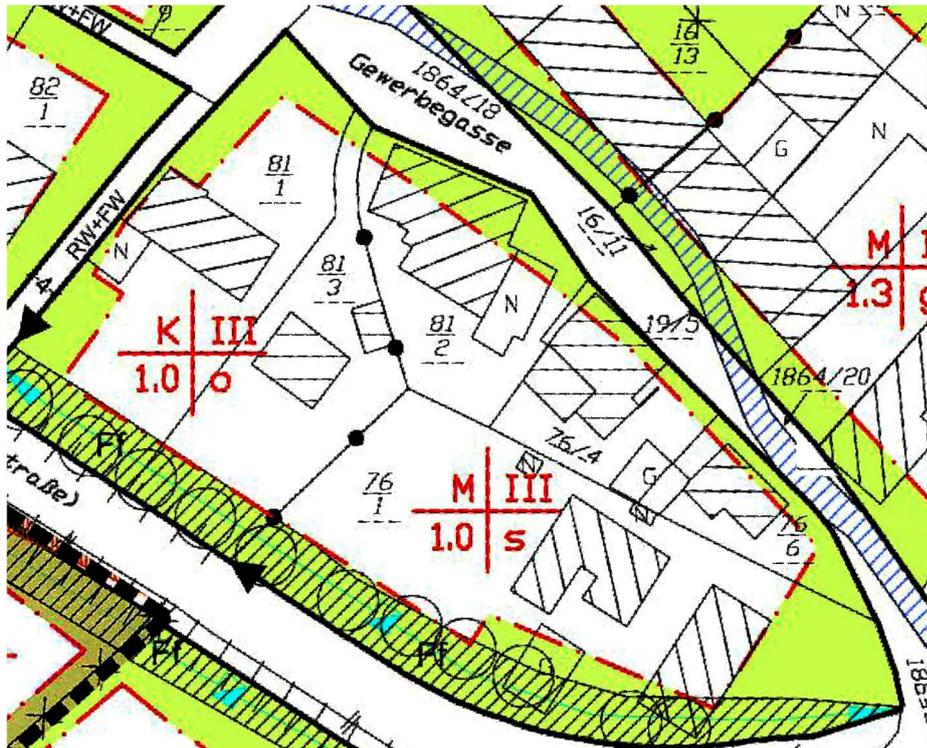


Abb. 57 - S13 rw. BBPL

### S14 - Obere Mayerhansenstr.

Beibehaltung der geschlossenen Bebauung (IV + D). Die Erdgeschosszone ist grundsätzlich für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie zu nutzen. Die Gestaltung des angrenzende Straßenraums ist in V05 - Obere Mayerhansenstr. beschrieben.

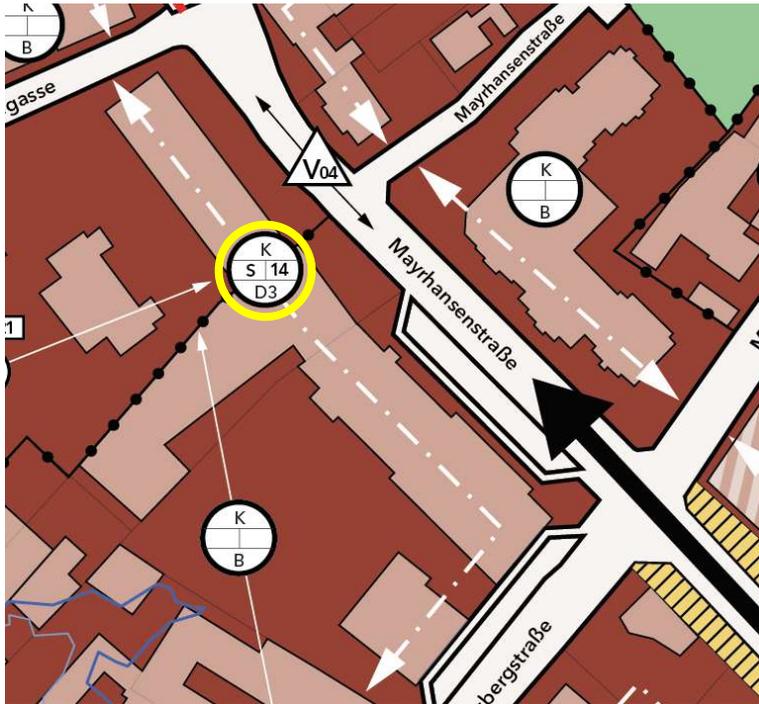


Abb. 58 - S14 - Obere Mayerhansenstr.



Abb. 59 - S14 rw. BBPL

### S15 - Areal Alte Feuerwehr

Es ist seitens der Stadtgemeinde ein wettbewerbliches Verfahren bei einer ganzen oder teilweisen Neubebauung vorzusehen, dass einen gesamtheitlichen Rahmen für die

Grundstücke zum Ziel hat und vorgibt. Grundsätzlich besteht auf dem Areal Nachverdichtungspotential.

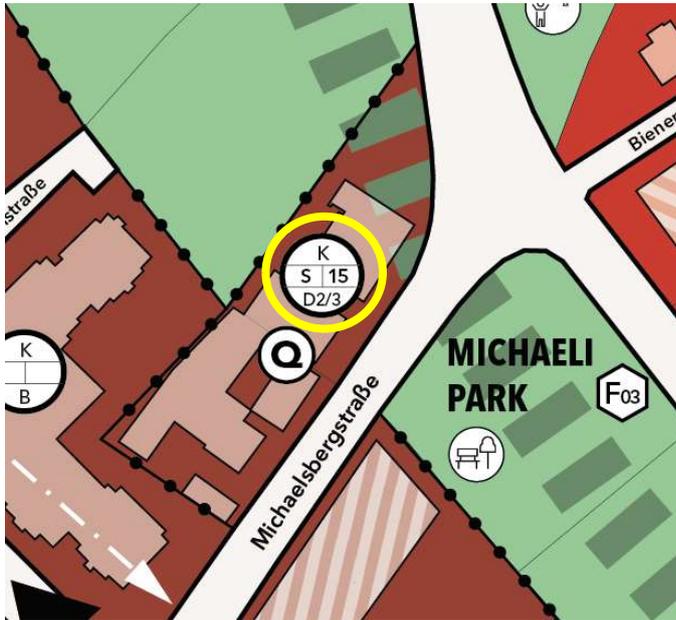


Abb. 60 - S15 - Areal Alte Feuerwehr

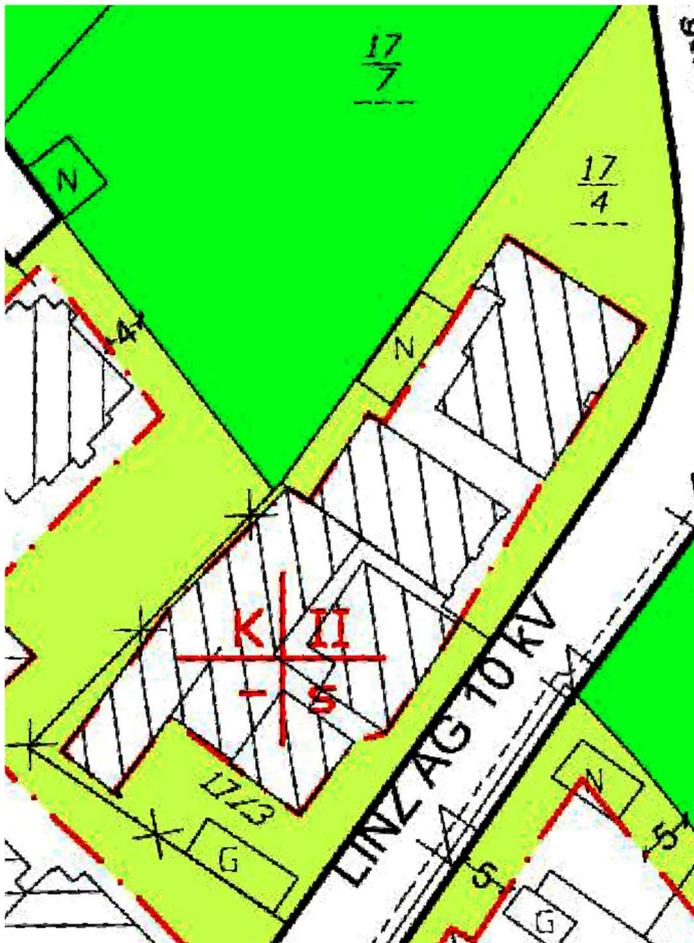


Abb. 61 - S15 rw. BBPL

### S16 - Wohnbau - Michaelipark - Mayerhansenstr.

Im Zuge der Bearbeitung des Kollegialen Verfahrens wurden das bis dahin bereits vorliegende Projekt im Sinne der Höheentwicklung und Dichte für die Projektumsetzung vorgesehen. Aus Sicht des Beraterteams sind beide Lösungen, offener Winkel oder geschlossene Bebauung Richtung Michaela-Park eine städtebaulich vertretbare Lösung und könnten umgesetzt werden.

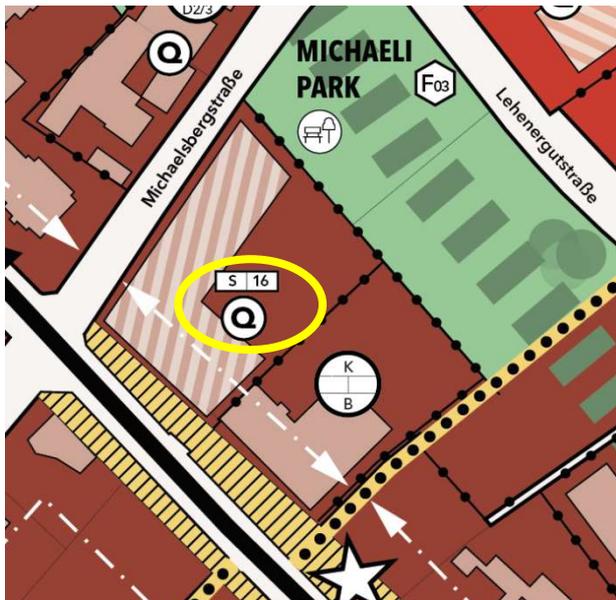


Abb. 62 - S16 - Wohnbau - Michaelipark - Mayerhansenstr.



Abb. 63 - S16 rw. BBPL

**S17 - Michaelipark - Lehnergutstr.**

Eine Bebauung unter Berücksichtigung des Grünen Bands (Freiraum F04) ist so vorzusehen, dass die Sichtbeziehung und Durchwegung sichergestellt wird. Der nordwestliche Fuß- und Radweg ist sicherzustellen (ggf. Tausch mit derzeitigem öffentlichem Gut). Anpassung der Dichte und seitlichen Baufluchtlinie möglich.

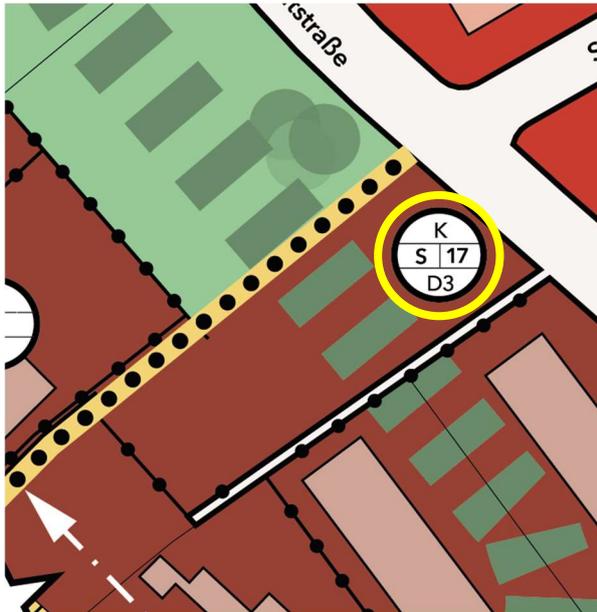


Abb. 64 - S17 - Michaelipark - Lehnergutstr.

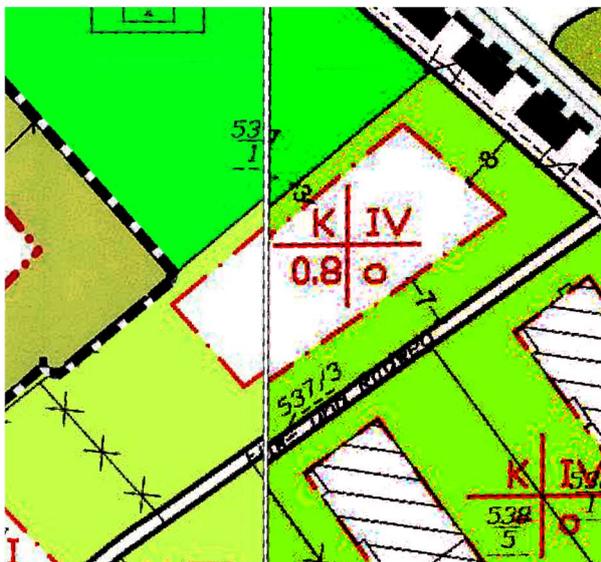


Abb. 65 - S17 rw. BBPL

Anlagen

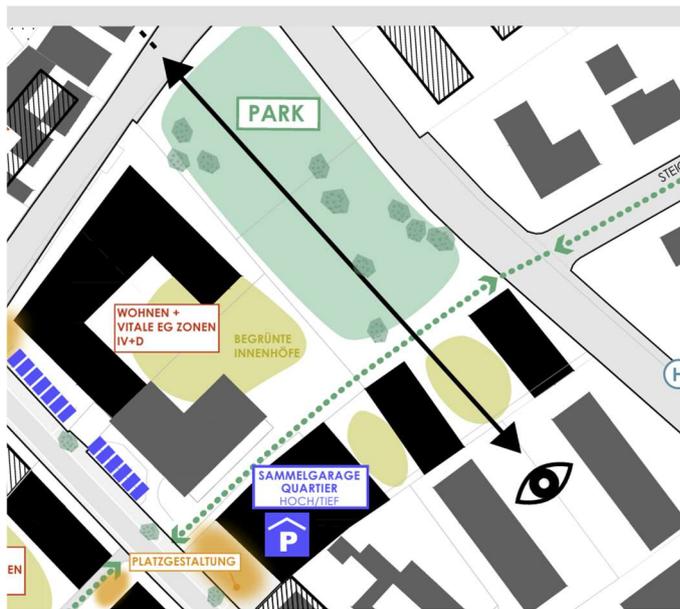


Abb. 66 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

**S18 - Untere Mayerhansenstr.**

Für die Untere Mayerhansenstr. ist eine urbane, überwiegend geschlossene Bebauung vorzusehen unter Berücksichtigung der im Rahmenplan vorgesehenen Durchwegung.

Für den Bereich wird keine Dichte ausgewiesen. Die Dichte wird durch die vordere und hintere Baufluchtlinie, sowie die zulässige Höhe definiert.

Die Höhe wird mit mindestens III + D (oder zurückgesetztes DG) bis max. IV + D (oder zurückgesetztes DG) festgelegt.

Die Sockelzone ist straßenseitig durchgehend als überhöhte EG auszubilden. Im Straßenraum soll sie mit 3,5 m in Erscheinung treten und im Inneren eine lichte Raumhöhe von 3,2 m im Rohbau bzw. mindestens 3,0 m nach Ausbauarbeiten (wie zum Beispiel abgehängte Decken).

Die in der Anlage - Städtebauliche Leitlinie - beschriebenen Maßnahmen gelten als Planungsvorgabe für Projektwerber.

Die Tiefe der Baufluchtlinie beträgt ca. 17,5 m bis 20 m, wobei hierbei die in der Städtebaulichen Leitlinie (Anlage) beschriebene Rücksprung von 1,5 m bereits inkludiert ist und die beschriebenen Maßnahmen gemäß F04 - Grünes Band und V05 - Untere Mayerhansenstr. umgesetzt werden müssen.

Erdgeschossige straßenseitige Wohnnutzung ist unzulässig.

Tiefgarageneinfahrten sind nach Möglichkeit zu reduzieren. Für Projekte die wirtschaftlich (Eigentümerstruktur - auch verbundene Unternehmen) und zeitlichen in einem Zusammenhang stehen, sind gemeinsame Einfahrten zu planen, auch wenn sie in mehreren Bauetappen realisiert werden.

Abtretungen sind bis zum Straßenprofil von ca. 15 m durchzuführen.



Abb. 67 - S18 - Untere Mayerhansenstr.



Abb. 68 - S18 rw. BBPL

## Anlagen

### Urbane Charakter durch Heterogenität

Die neu entstehenden Baukörper sollen in einzelne Teile gegliedert werden um die Kleinteiligkeit der näheren Umgebung widerzuspiegeln. Der urbane Sockel soll neben klassischen Geschäftsnutzungen auch Nutzungen aufnehmen, die der Gemeinschaft dienen.

### STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN:

#### Projekte mit max. 30m Frontlänge im Strassenraum

- keine Vorgaben für die Fassade
- keine TG erwünscht
- Abtretung 2,5m
- erdgeschoßig Wohnnutzungen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge (offen oder Garagen bzw. Carports) unzulässig
- keine verpflichtende Geschäftsnutzung im EG - durch Gemeinschaftsräume ersetzbar  
Dialog mit Straßenraum erwünscht (Loggien)
- Regenwasser auf Eigengrund versickern

#### Projekte ab 30m Frontlänge im Strassenraum

- Gliederung der Fassade zwingend notwendig - Ab 30m Fassadenlänge vertikale durchgehende Zäsur
- ab 40m Fassadenlänge Rücksprung von min. 1,5m! ergibt Platzsituation - kommerzielle Nutzungen verpflichtend (Geschäfte, Büros, ...)
- insgesamt im EG min. 50% kommerzielle Nutzungen, sonst Gemeinschaftseinrichtungen auch möglich
- erdgeschoßige Wohnnutzungen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge (offen oder Garagen bzw. Carports) unzulässig
- TG möglich (Sammelgarage)
- max. 2/3 des „Innenhofs“ mit TG bebaubar
- Abtretung 2,5m (+ 1,5m ab 40m Fassadenlänge)

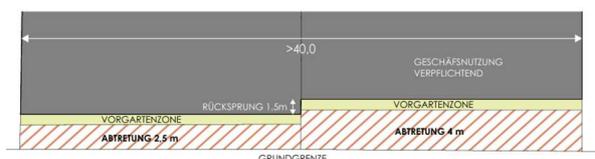


Abb. 69 - Mandl | Hartl Raumkonzeption



Abb. 70 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

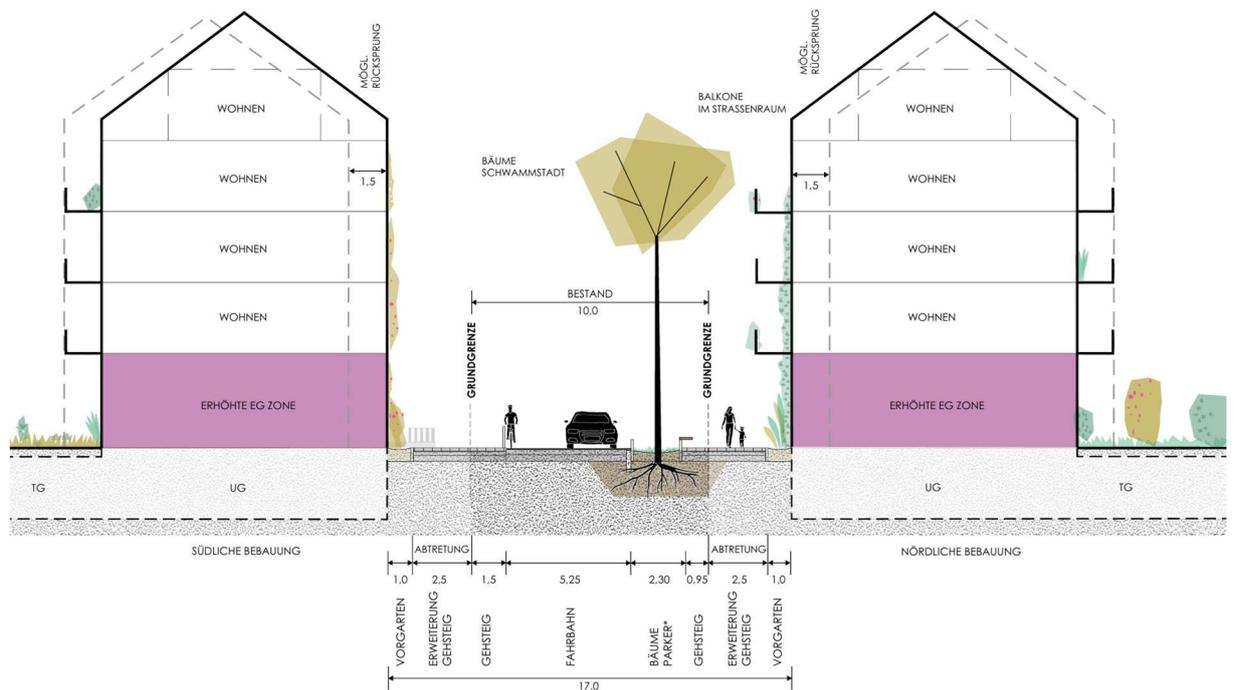


Abb. 71 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

**S19 - Mayerhansenstr. Nr. 28**

In Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen S20 (Bäck - Gerstmayrstr. - Mayerhansenstr.) sowie V06 (Bahnhofsachse) erschweren derzeit jegliche baulichen

Maßnahmen im Bereich der Mayerhansenstr. eine mögliche Lösung für S20 und V06. Eine weitere Entwicklung in diesem Bereich ist bis zur Klärung der Brückenlösung hintenanzustellen. Seitens des kooperativen Verfahrens wurde eine Nutzung des derzeitigen Parkplatzes als öffentlicher Platz angedacht mit Ausgleichsparkflächen auf S20. Bei einer möglichen Platzgestaltung ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass es zu keiner Schwächung des Stadtplatzes kommt.

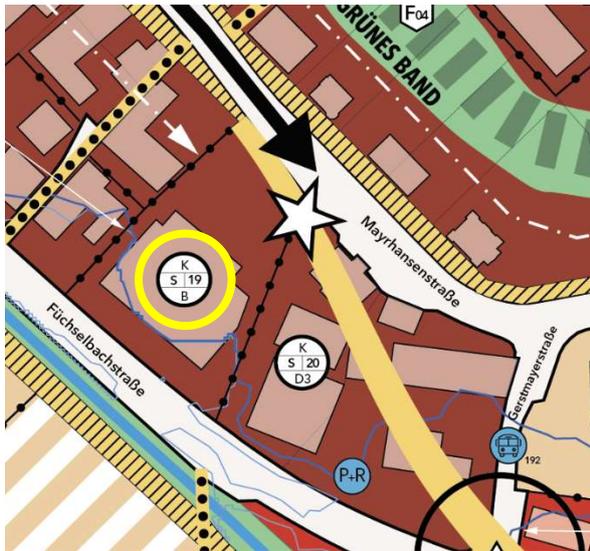


Abb. 72 - S19 - Mayerhansenstr. Nr. 28

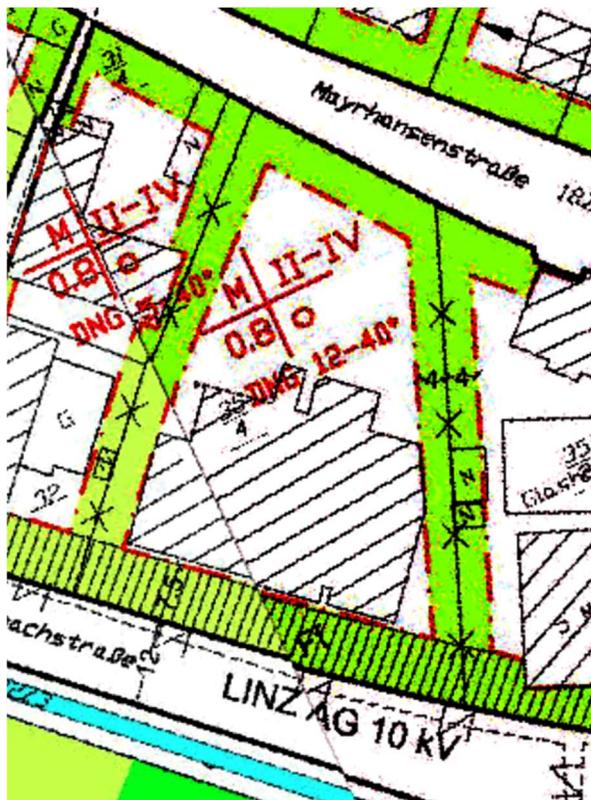


Abb. 73 - S19 rw. BBPL

**S20 - Bäck - Gerstmaystr. - Mayerhansenstr.**

Seitens des kooperativen Verfahrens wurde in diesem Bereich eine Brückenlösung mit Platzgestaltung vorgeschlagen (siehe auch V06 - Bahnhofsachse). Ein Höhen- und Dichtevorgabe ist anhand eines konkreten Projekts zu entwickeln, wobei grundsätzlich eine der Mayerhansenstr. angepasste Höhe (ca. IV - V) anzustreben ist. Bei einer möglichen Gestaltung und Auswahl des Nutzungsmixes ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass es zu keiner Schwächung des Stadtplatzes kommt. Im Kreuzungsbereich Gerstmayrstr. - Fuchselbachstr. sind Abtretungsflächen für Abbiegespuren vorzusehen. Seitens des Verfahren wäre in diesem Bereich neben einer öffentlichen Sammelgarage auch Teilflächen für Park-Ride vorgesehen.

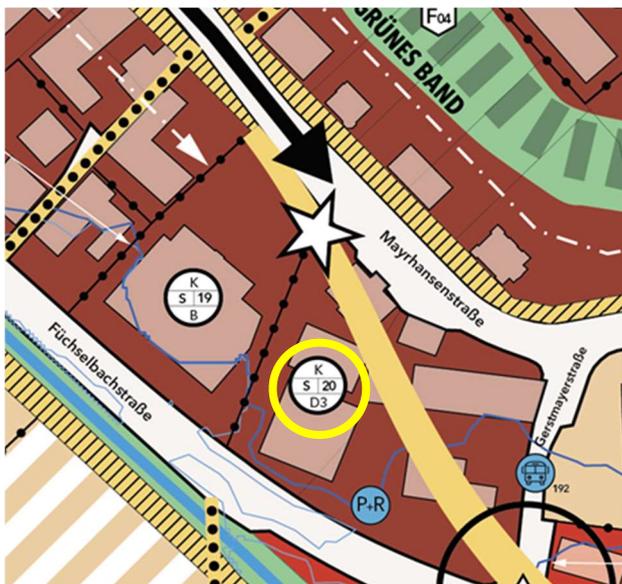


Abb. 74 - S20 - Bäck - Gerstmaystr. - Mayerhansenstr.

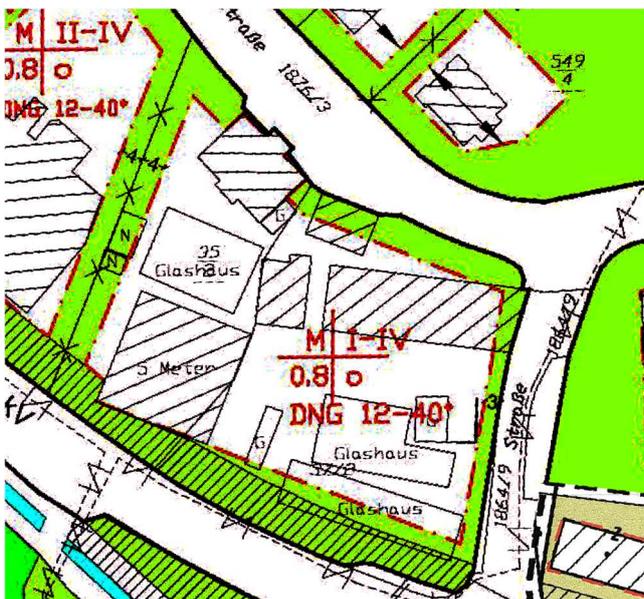


Abb. 75 - S20 rw. BBPL

Anlagen

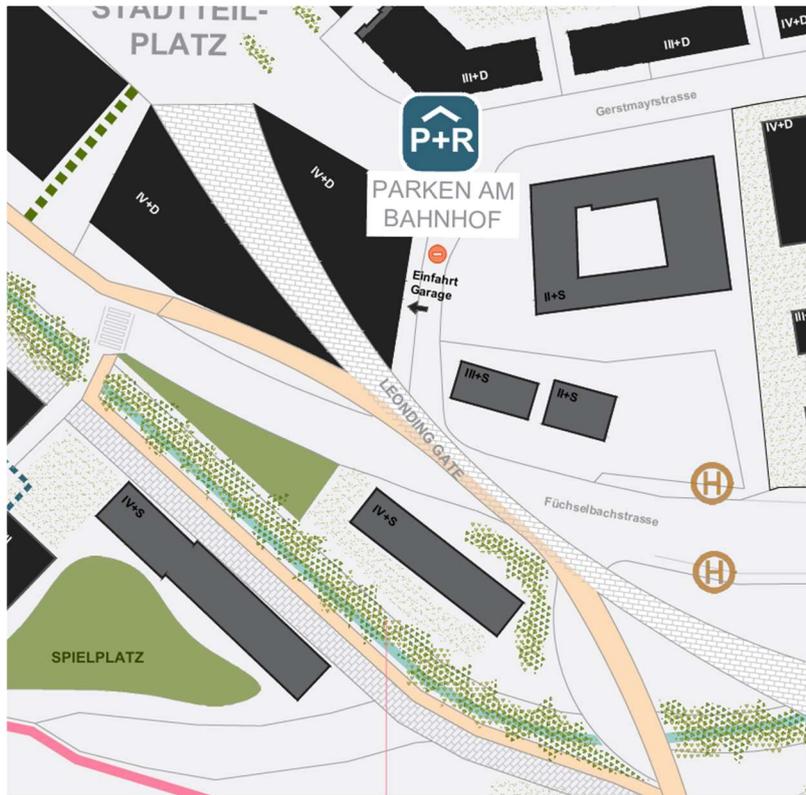


Abb. 76 - klic | architects

**S21 - LAWOG - Gewerbegasse**

Für eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans ist ein qualitätssicherndes Verfahren seitens Projektwerber durchzuführen. Hierbei sind im speziellen folgende Zielsetzungen zu verfolgen:

- Die Verbesserung der Stellplatzsituation zu berücksichtigen. Oberirdische Stellplätze am Bauplatz als auch entlang der Gewerbegasse sollen unterirdisch angeordnet werden.
- Des Weiteren soll der Soziale Wohnbau am Standort weiterentwickelt werden.



Abb. 77- S21 - LAWOG - Gewerbegasse

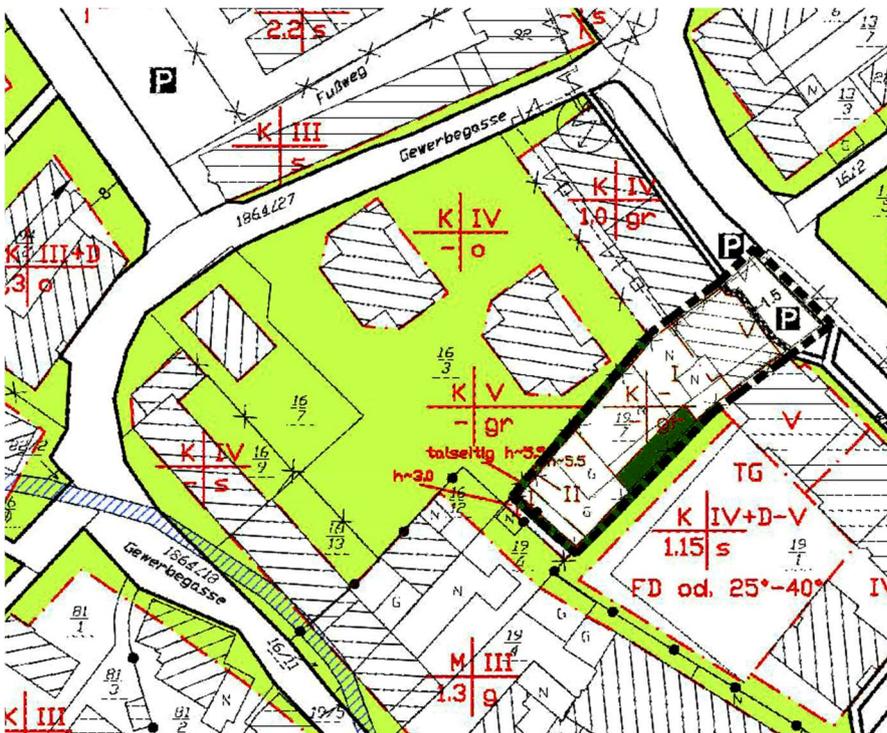


Abb. 78 - S21 rw. BBPL

## 5. Verkehr - Maßnahmen und Ziele

	Verkehrsmaßnahmen-Index
	Sammelgarage
	Park + Ride
	Fuß- und Radweg
	Verbindungsstraße
	Straßenraumerweiterung
	Brücken- und Rampenbauwerk

### Ruhender Verkehr - Stellplatzschlüssel

Im Planungsgebiet wird auf Grund der vorhanden guten Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr ein Mindeststellplatzschlüssel von 1,5 für Wohneinheiten festgelegt. Bei Wohnanlagen, die für den Sozialen Wohnbau vorgesehen sind, kann der Stellplatzschlüssel auf die maximal zulässige Anzahl der laut Förderung zulässigen Stellplätze reduziert werden.

### Sammelgarage

Grundsätzlich soll der ruhende Verkehr in Sammelgaragen verlagert werden und nur Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden. Tiefgarageneinfahrten sind nach Möglichkeit zu reduzieren. Für Projekte die wirtschaftlich (Eigentümerstruktur - auch verbundene Gesellschaften) und zeitlichen in einem Zusammenhang stehen sind gemeinsame Einfahrten zu planen, auch wenn sie in mehreren Bauetappen realisiert werden. Die

### Park + Ride

Eine Park+Ride Anlage ist im Bereich S20 - Bäck - Gerstmayrstr. geplant.

### V01 - Stadtplatz

Es ist im Bereich des Stadtplatzes keine Durchfahrtssperre geplant. Die vorhandenen Parkplätze sollen erhalten bleiben.

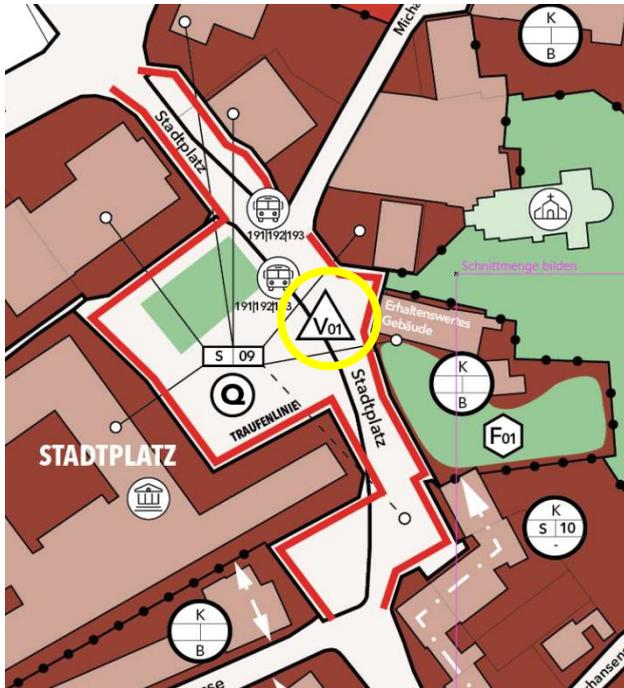


Abb. 79 - V01 - Stadtplatz

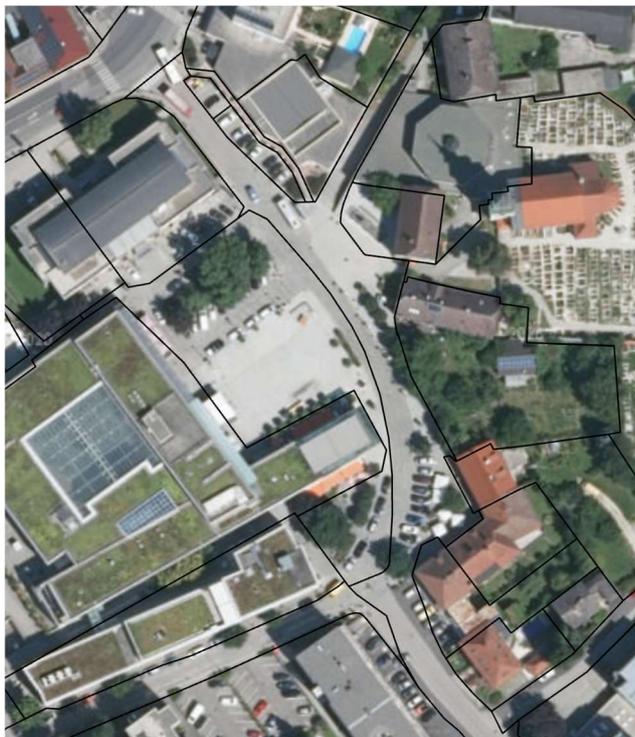


Abb. 80 - V01 - Luftbild

## V02 - Gewerbegasse

Neugestaltung des Straßenraumes der Gewerbegasse und Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur in diesem Bereich. Niveaugleiche Neugestaltung des Straßenraumes als „Shared Space“ unter Berücksichtigung von gesicherten Fußgängerbereichen entlang der nördlichen Straßenseite. Teilweise Reduktion der Fahrbahnbreite auf nur eine Spur. Dadurch Reduktion der Geschwindigkeit und Reduktion der Attraktivität für den Kfz Verkehr. Geringfügige Abtretungen im unteren Bereich zur Sicherstellung des Fußgängerbereichs.

Langfristige Ziele:

- Verbesserung ruhender Verkehr - Reduktion der Stellplätze im Straßenraum
- rechtsabbiege Verkehr verbessern (Einbahnführung). Dies ist gegebenenfalls mit einem Verkehrs- und Mobilitätsprojekt umzusetzen.

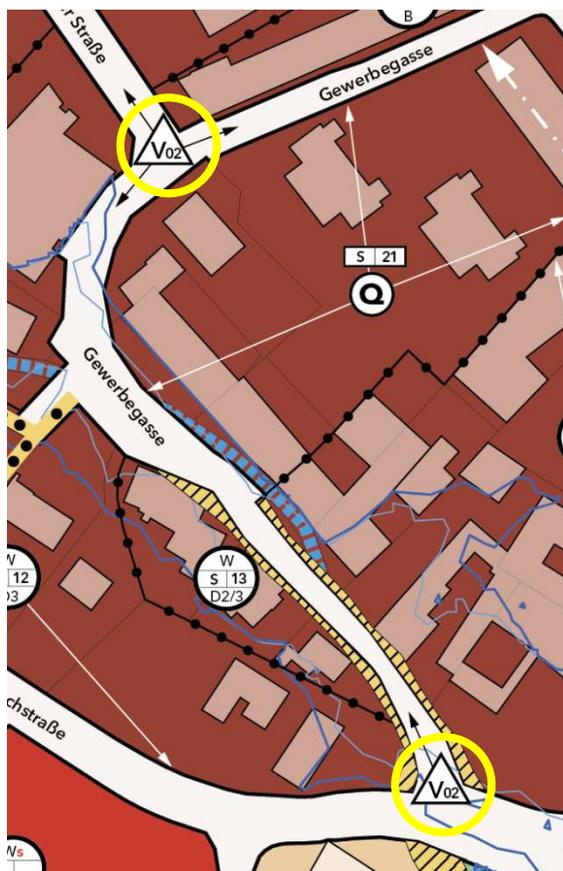


Abb. 81 - V02 - Gewerbegasse



Abb. 82 - V02 - Luftbild mit Kataster

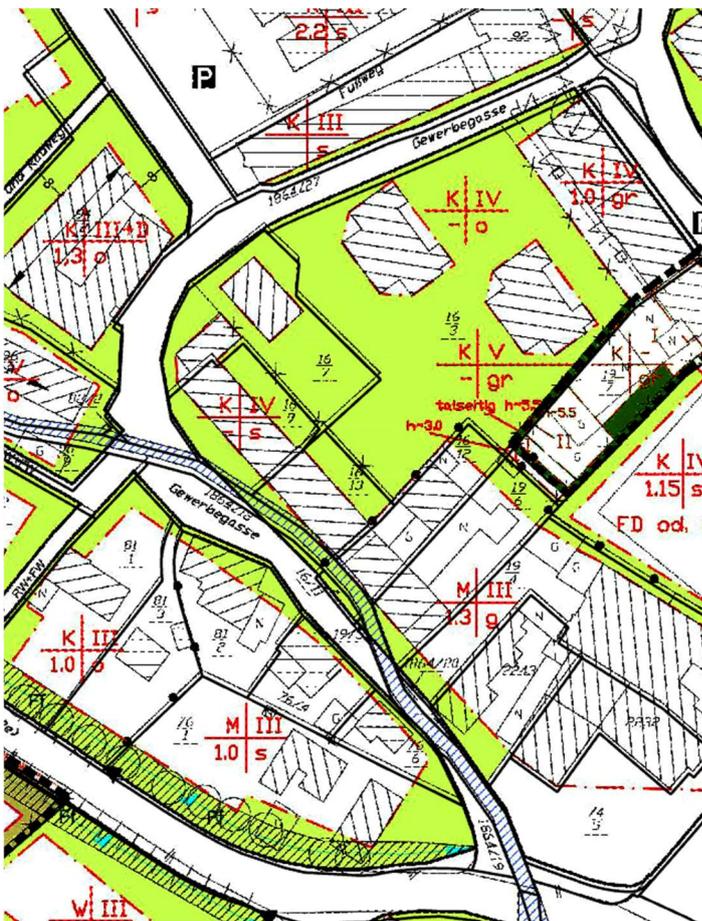


Abb. 83 - V02 - rw. BBPL

Anlagen

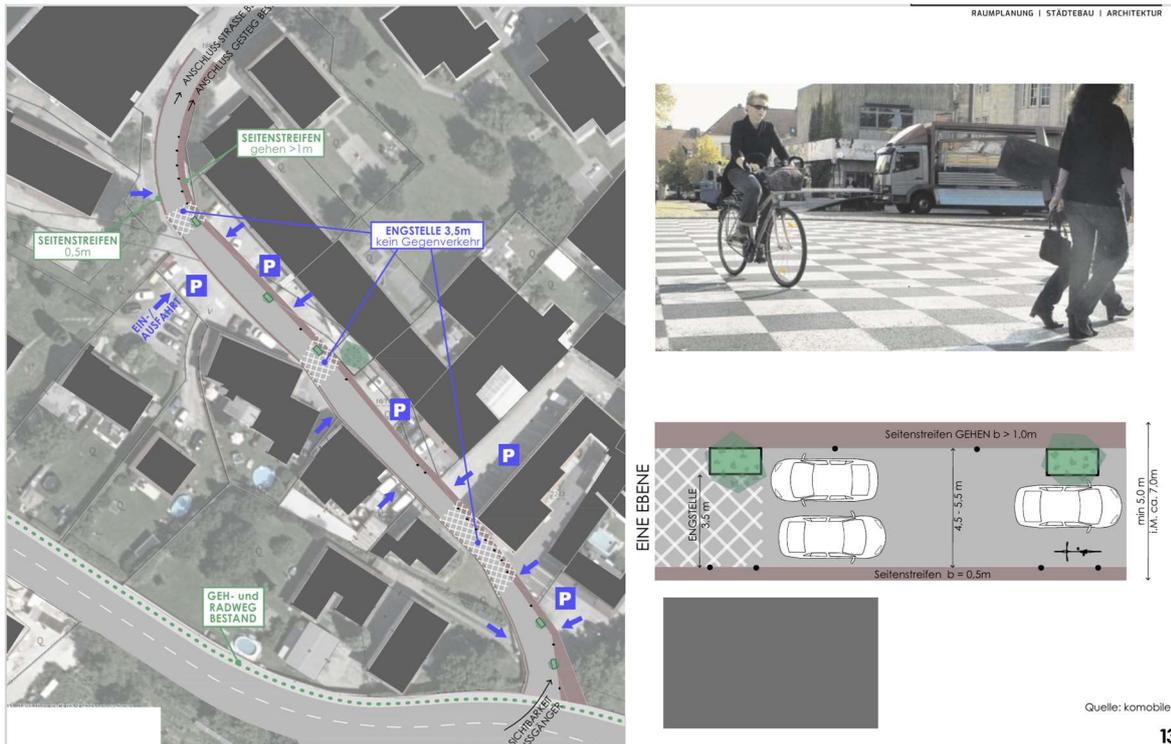


Abb. 84 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

V03 - Boulevard

Sicherung eines 10-15m Streifen für eine Alle (Boulevard) unter Bedachtnahme des Gebäudebestandes und bestehenden Ein- und Ausfahrten, sowie Fuchselbach. Der Boulevard / Allee soll keinen städtischen Charakter haben es ist eine naturnahe Gestaltung anzustreben.

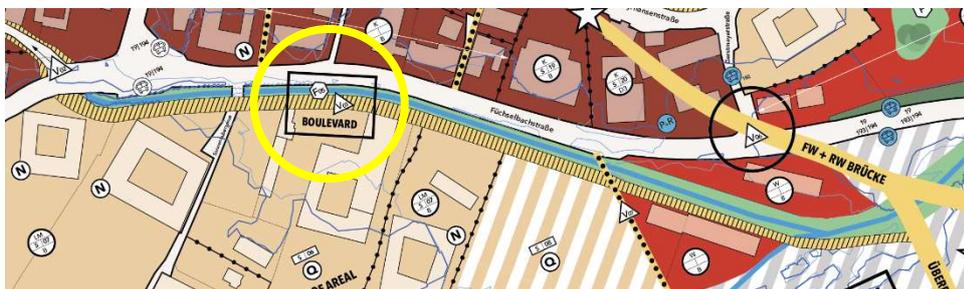


Abb. 85 - V03 - Boulevard



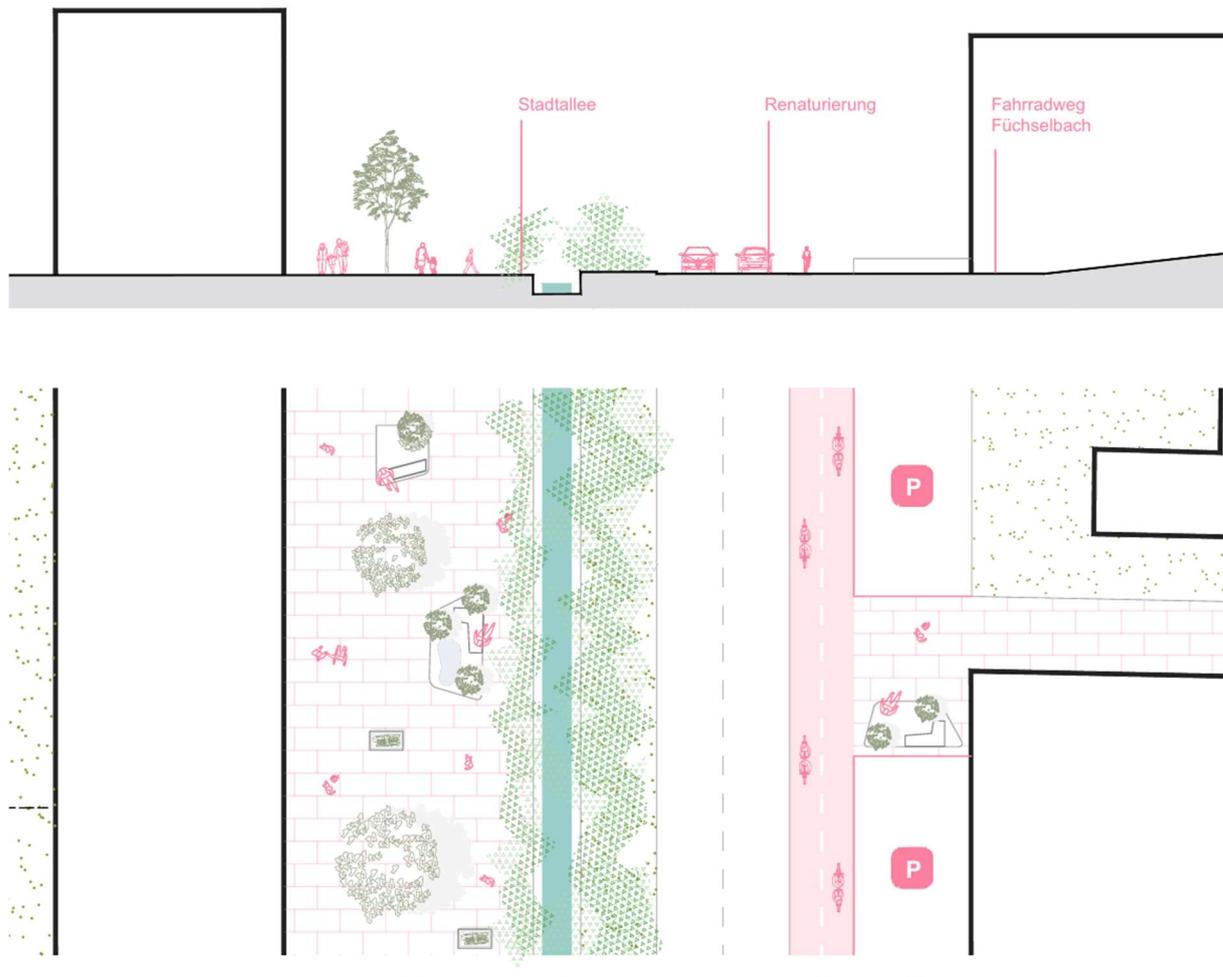


Abb. 89 - klic | architects

### V04 - Obere Mayerhansenstr.

Begegnungszonenähnliche Umgestaltung des Straßenraumes innerhalb des zu Verfügung stehenden öffentlichen Gutes. - vorhandene Privat-Stellplätze (überwiegend) belassen - Fahrbahnbreite 5,25m (Mindestbreite für Gegenverkehr und Linienbus in Abhängigkeit der zulässigen Geschwindigkeit siehe Anlage) - Baumpflanzungen (mit teilweise Parallel-Parker) und breiter Fußwegbereich entlang der nördlichen Straßenseite.

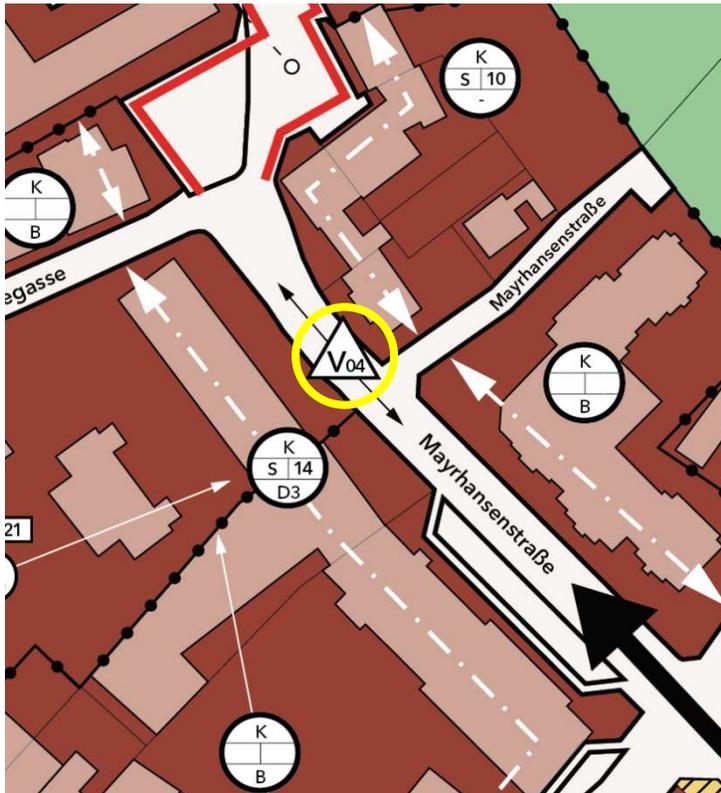


Abb. 90 - V04 - Obere Mayerhansenstr.

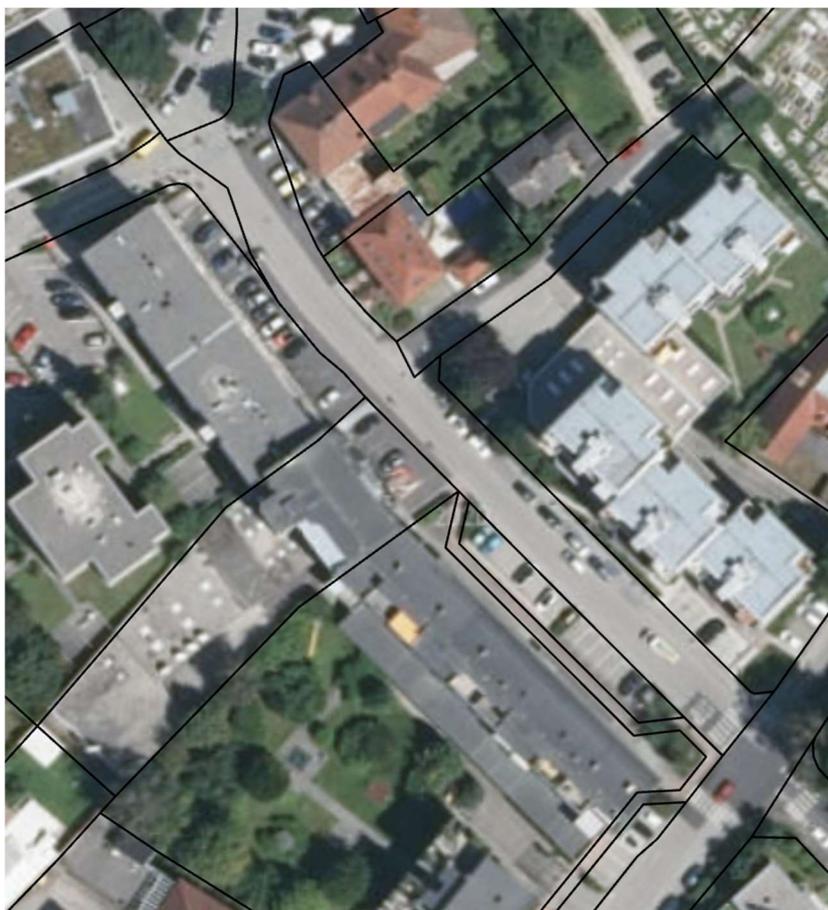
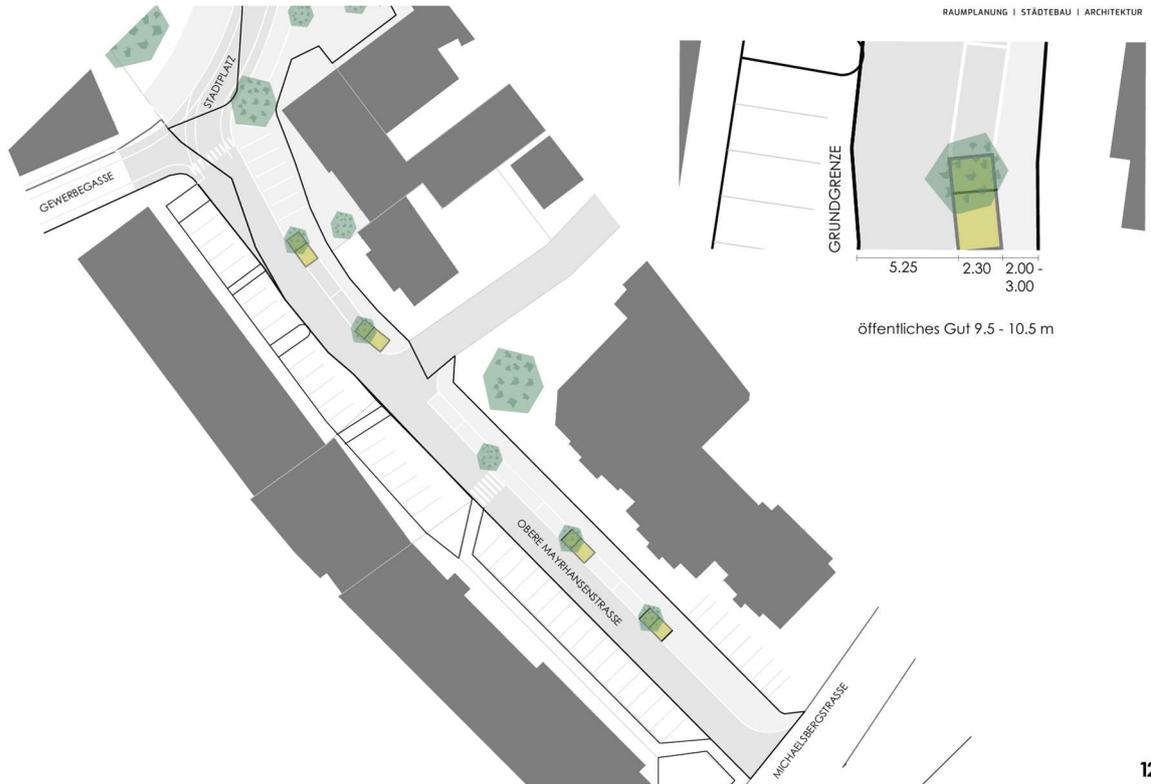


Abb. 91 - V04 - Luftbild

Anlagen



12

Abb. 92 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

Breite bei angestrebter Geschwindigkeit – gerade Strecke		
Motorisierter Individualverkehr	30 km/h	50 km/h
Begegnungsfall		
PKW – PKW	5,00 m <sup>1)</sup>	5,00 m
LKW – PKW, Bus – PKW (Regelfall)	5,25 m	5,50 m
LKW – LKW, Bus – Bus (Sonderfall)	-	6,50 m
Hauptstraßen B, Gebiete mit überwiegend betrieblicher Nutzung	-	6,50-7,00 m

<sup>1)</sup> ausgenommen Sonderfälle (im Einzelfall mit gesonderter Prüfung)

Abb. 93 - Projektierungshandbuch - Öffentlicher Raum, Stadt Wien 2011, MIV Blatt 7

V05 - Untere Mayerhansenstr.

- Begegnungszone
- Geplanter Straßenraum mit mind. 15m öffentliches Gut + ca. jeweils ein geringer Vorgartenbereich. Straßenprofil bis zur jeweiligen Gebäudekante ca.17m Abstand

- Umgestaltung der gesamten Straße in den derzeitigen Grundbesitzverhältnissen. Der erweiterte „Gehsteige“ wird schrittweise bei Abtretungen ergänzt
- Fahrbahnbreite 5,25m (Mindestquerschnitt Busverkehr)
- Gehsteig im Endausbau 3,45 - 4m (ausgehend von min. 1,50 im Bestand, ohne Abtretung)
- Längsparker im Bestand erst ab 10,55 m Straßenbreite - bei Neuplanungen durch Abtretung ergänzen
- Längsparker und Bäume immer auf der Nordseite der Straße
- Je 2-3 Parallelparker im Straßenraum 1 Baum (schattenspendenden Laubbäumen)
- Plätze bzw. breitere Gehsteige (bei Rücksprüngen) sind zusätzlich mit Bäumen auszustatten
- Stadtteilbus Haltestelle

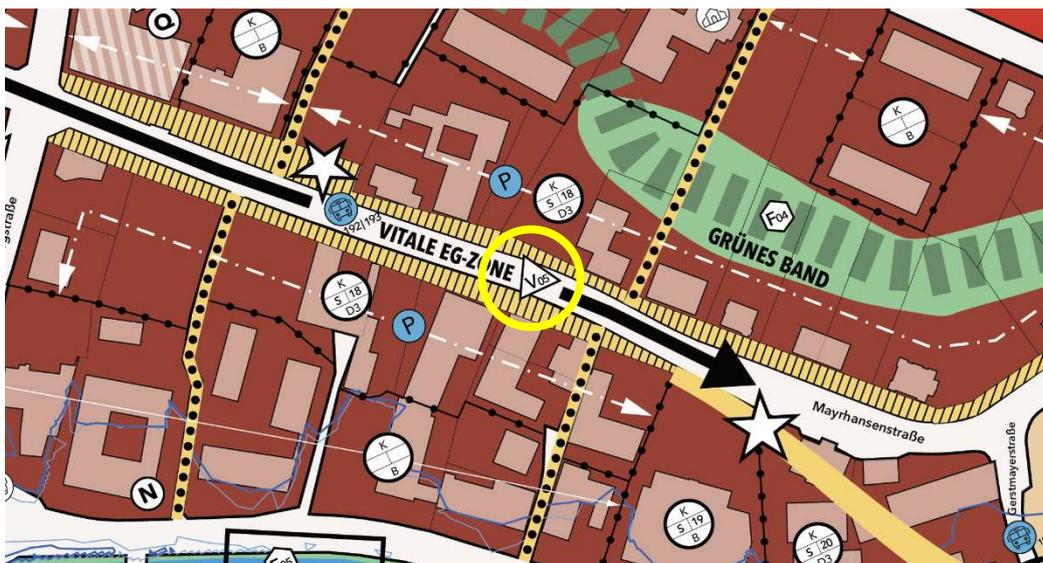


Abb. 94 - V05 - Untere Mayerhansenstr.



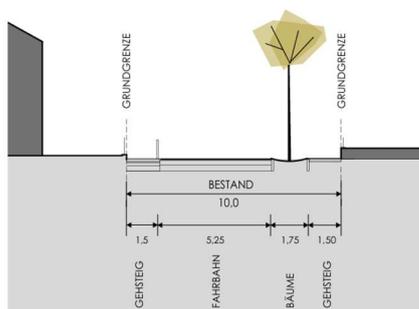
Abb. 95 - V05 - Luftbild



Abb. 96 - V05 - rw. BBPL

Anlagen

STRASSENGESTALTUNG IM BESTAND



STRASSENGESTALTUNG BEI NEUBAU

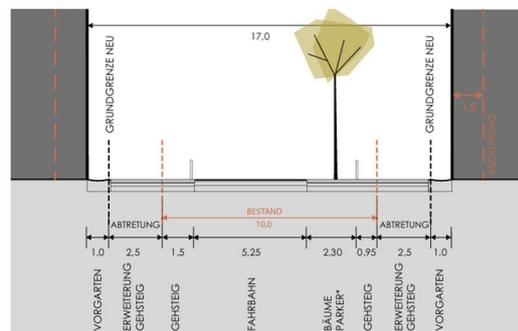


Abb. 97 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

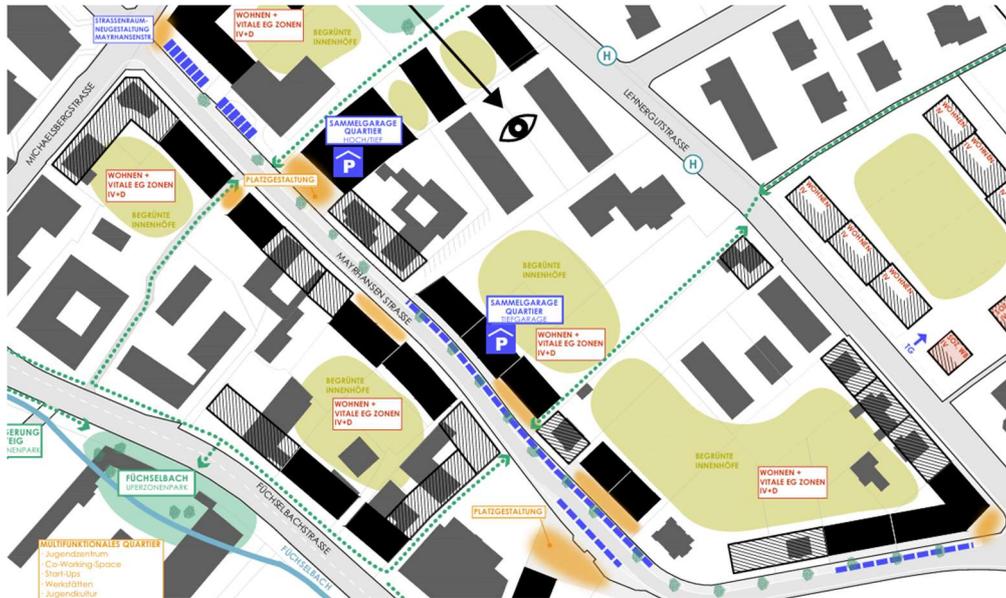


Abb. 98 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

**SCHNITT IM BEREICH HABAU/FIDES (COMPACT)**

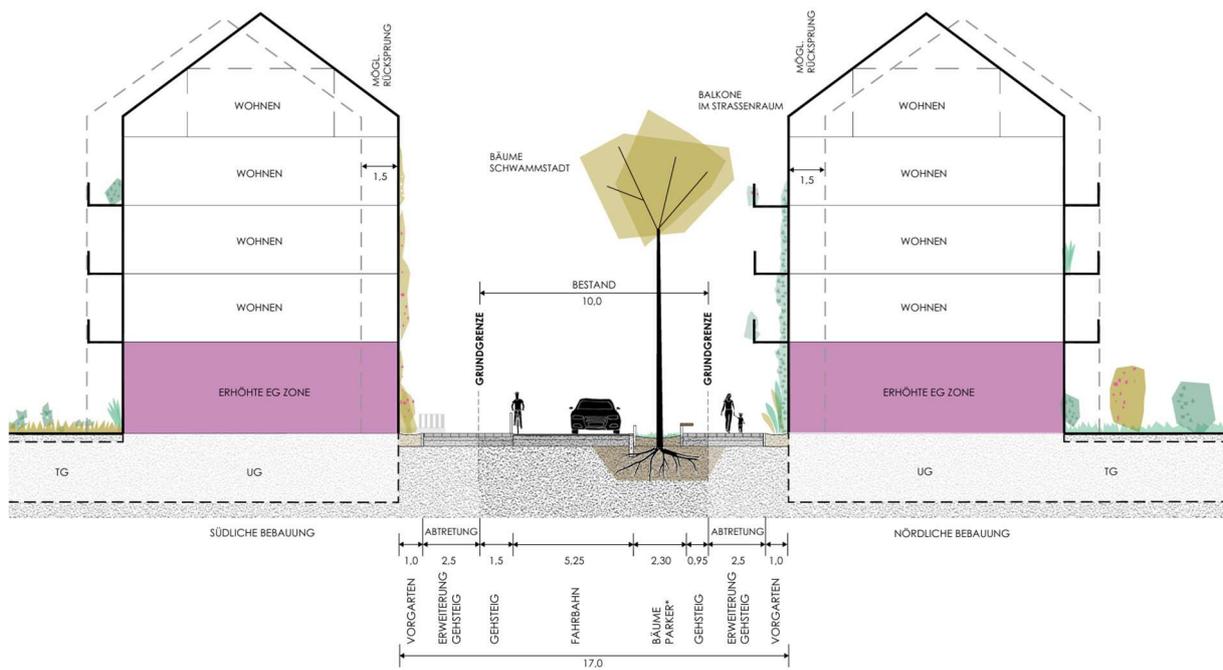


Abb. 99 - Mandl | Hartl Raumkonzeption



Abb. 100 - Mandl | Hartl Raumkonzeption

Breite bei angestrebter Geschwindigkeit – gerade Strecke		
<b>Motorisierter Individualverkehr</b>	30 km/h	50 km/h
<b>Begegnungsfall</b>		
PKW – PKW	5,00 m <sup>1)</sup>	5,00 m
LKW – PKW, Bus – PKW (Regelfall)	5,25 m	5,50 m
LKW – LKW, Bus – Bus (Sonderfall)	-	6,50 m
Hauptstraßen B, Gebiete mit überwiegend betrieblicher Nutzung	-	6,50-7,00 m

<sup>1)</sup> ausgenommen Sonderfälle (im Einzelfall mit gesonderter Prüfung)

Abb. 101 - Projektierungshandbuch - Öffentlicher Raum, Stadt Wien 2011, MIV Blatt 7

### V06 - Bahnhofsachse

Seitens des Kollegialen Verfahrens wurde die Variante einer Überführung (Brücke) kommend von der Mayerhansenstr. Richtung neuen Bahnhof Leonding zur Weiterverfolgung empfohlen. Die Bahnhofsachse ist in Verbindung mit dem Straßenknoten Fuchselbachstr. / Gerstmayrstr. zu planen. Die Umsetzung und Planungen sind auf Grund von nötigen Abtretungen für Verkehrsmaßnahmen in Verbindung mit S20 (Bäck - Gerstmaystr. - Mayerhansenstr.) und V19 (Mayerhansenstr. Nr. 28) zu planen. Hierfür ist ein Verkehrsprojekt aufzusetzen

- Überführung über Landstraße, *sofern dies wirtschaftlich und technisch möglich ist*
- Linksabbieger (Verbreiterung) von Gerstmayrstraße Richtung Landstraße
- Einbindung Regionale Radweg und Querung
- Errichtung einer Überführung der ÖBB und Lilo Gleise zusätzlich zu einer Unterführung
- Errichtung eines ausreichend dimensionierten Bahnhofsvorplatzes und eines Mobility Hubs
- Berücksichtigung von Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt auf Grundstück Bäck (S20) in den Verkehrsplanungen zur Sicherung des Verkehrsflusses
- Bushaltestelle im Bereich Fuchselbachstr.
- Überdachter Geh- und Radweg zu ÖBB Aufnahmegebäude (vom Bahnhof bis zur Fuchselbachstr.)

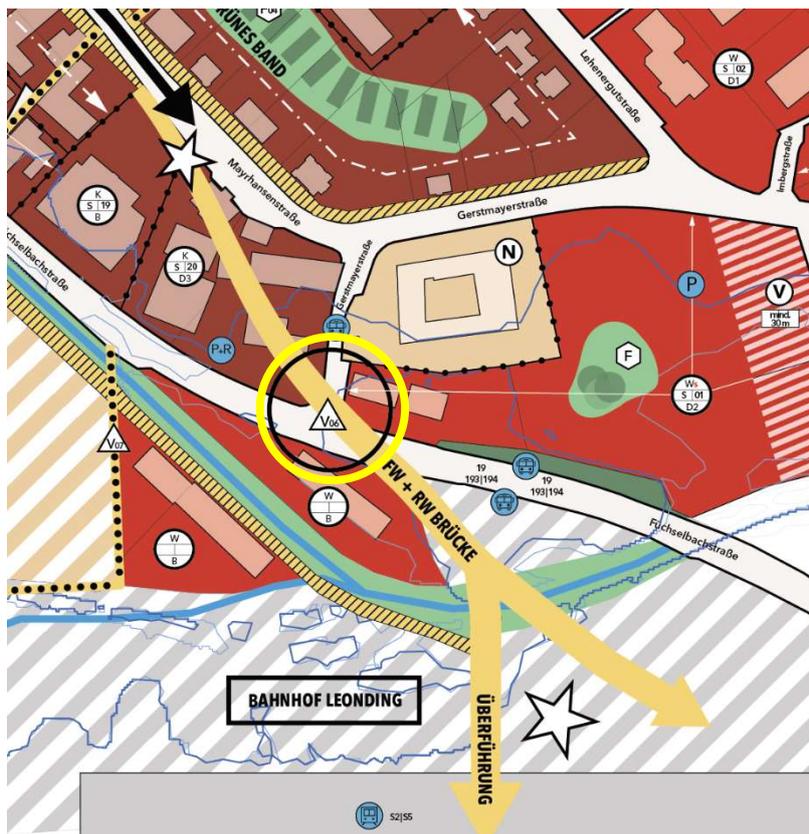
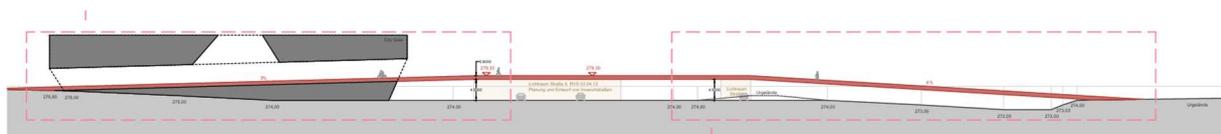
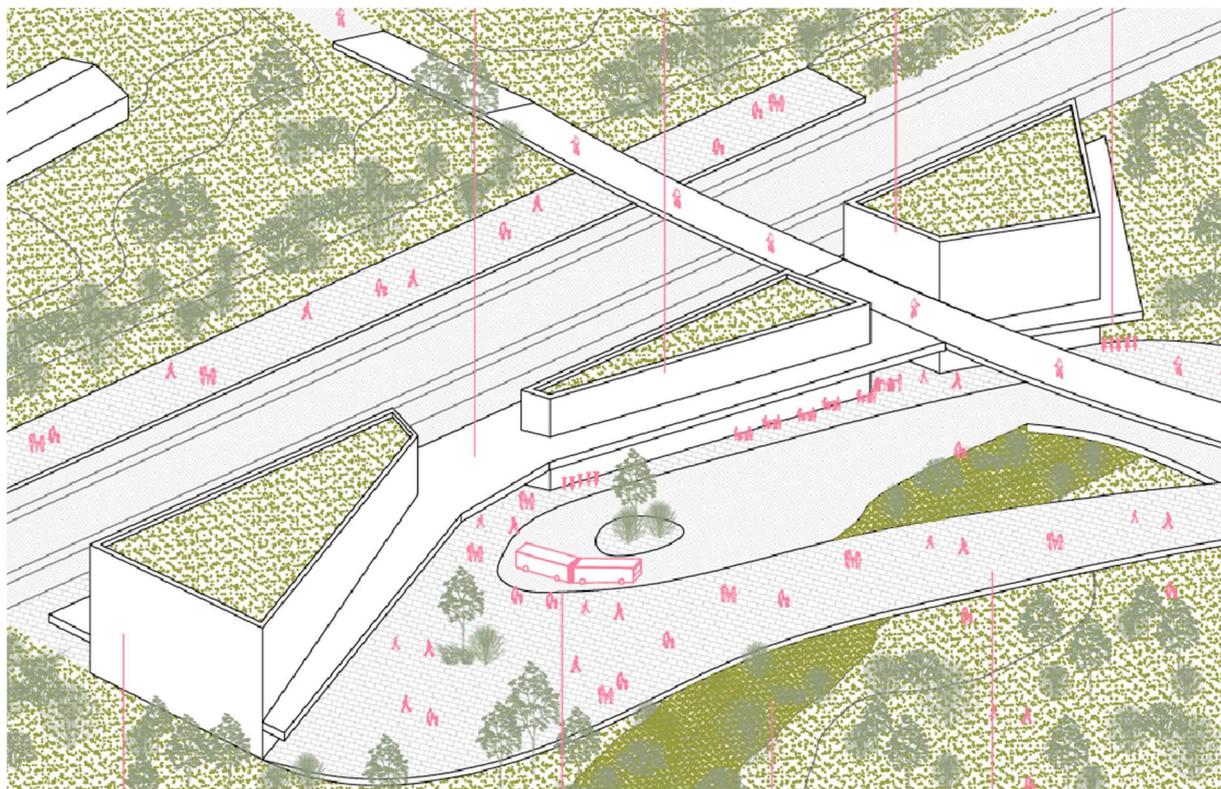
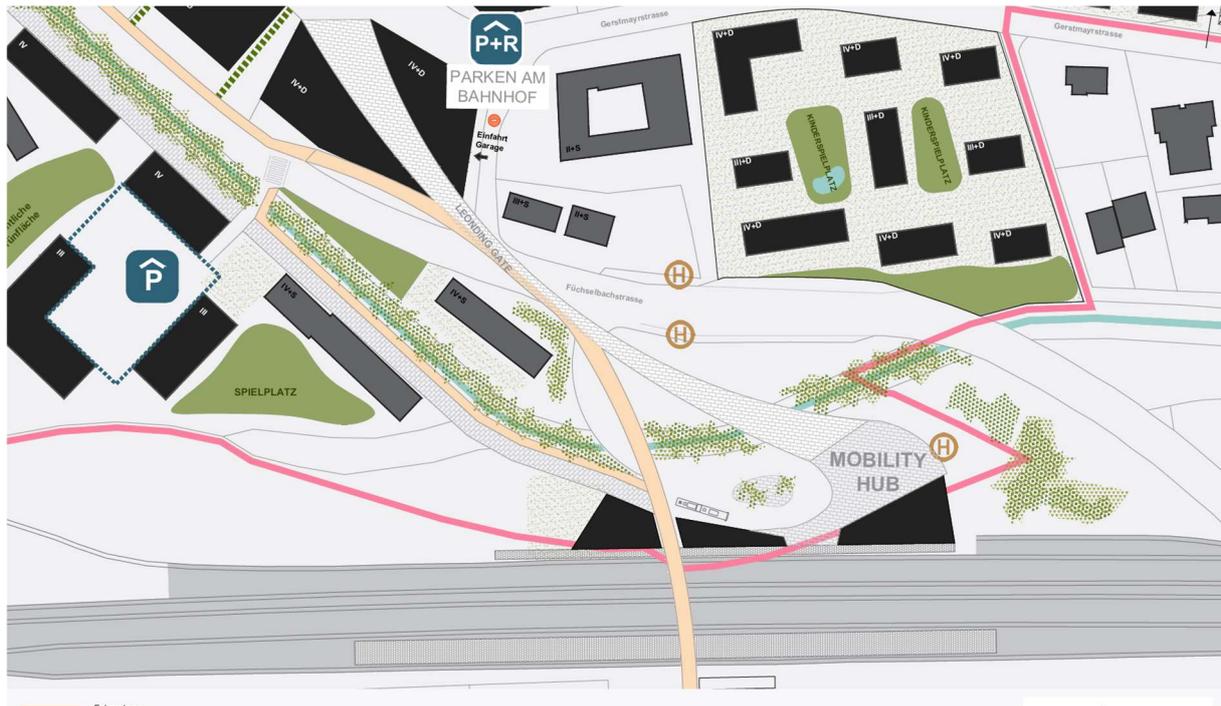
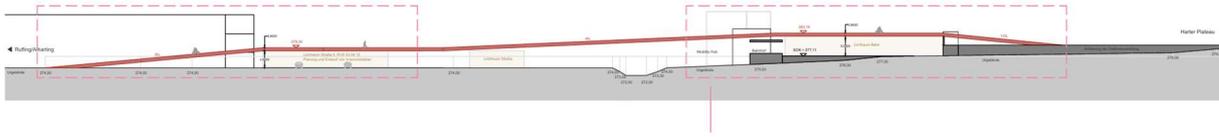


Abb. 102 - V06 - Bahnhofsachse



Anlagen





### V07 - LILO Radweg - Hauptroute

Die Einbindung im Nahebereich des Knotens Gerstmayerstr. ist in Zusammenhang mit einer Abbiegespur zu prüfen. Eine direkte Einbindung in den Bahnhof bzw. Boulevard (V03) und Bahnhofsachse (V06) ist nach Möglichkeit einzuplanen.

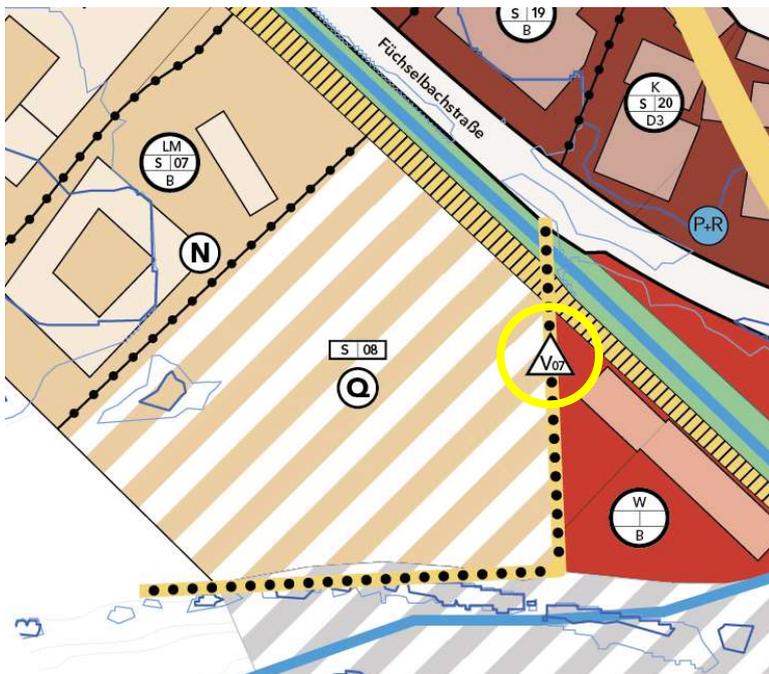


Abb. 105 - V07 - Regionaler Fahrradweg



Abb. 106 - V07 - Luftbild

## 6. Freiraum - Maßnahmen und Ziele

### FREIRAUM

-  Freiraummaßnahmen-Index
-  Freiraummaßnahme in Siedlung beschrieben
-  Platzgestaltung
-  Grünfläche (nicht Lage genau)
-  Grünes Band
-  HQ 30 - Stand 2023
-  HQ 100 - Stand 2023

### Allgemeine Zielsetzungen

Bei unterirdischen baulichen Anlagen (z.B. Tiefgaragen), ist die oberste Schicht als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50cm auszuführen (Verringerungen bei Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge zulässig). Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zumindest extensives zu begrünen.

### Platzgestaltung

Entlang der Unteren Mayrhansenstr. sind kleine Plätze mit Aufenthaltsqualität auszuformen. Diese sind kleine Verweilbereiche mit Grünraum (Baumgruppe) und Sitzgelegenheiten die über die vorherrschende Straßengestaltung hinausgehen, aber nicht den Charakter eines Quartierplatzes haben.

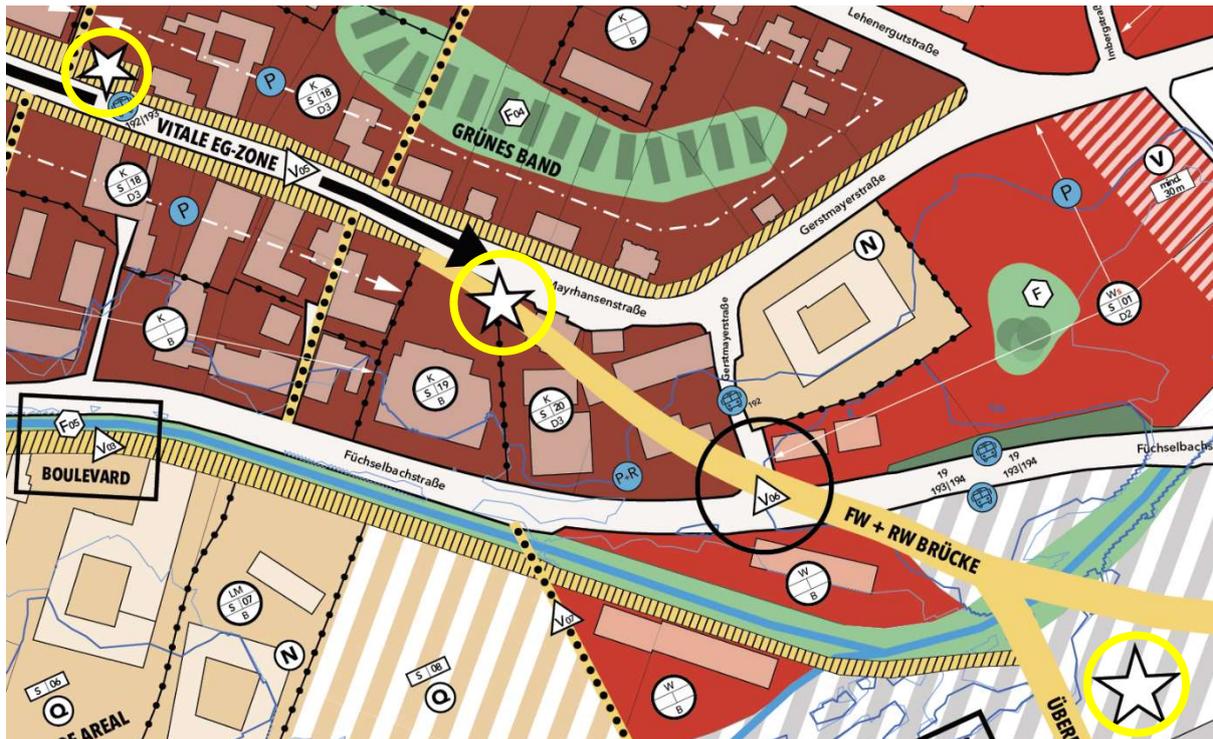


Abb. 107 - Platzgestaltung

### F01 - Freihaltebereich

Baumbestand und Grünbereich ist zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

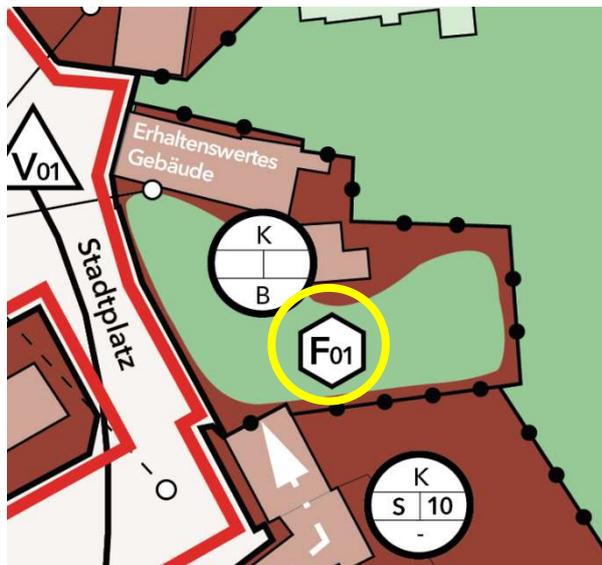


Abb. 108 - F01 - Freihaltebereich

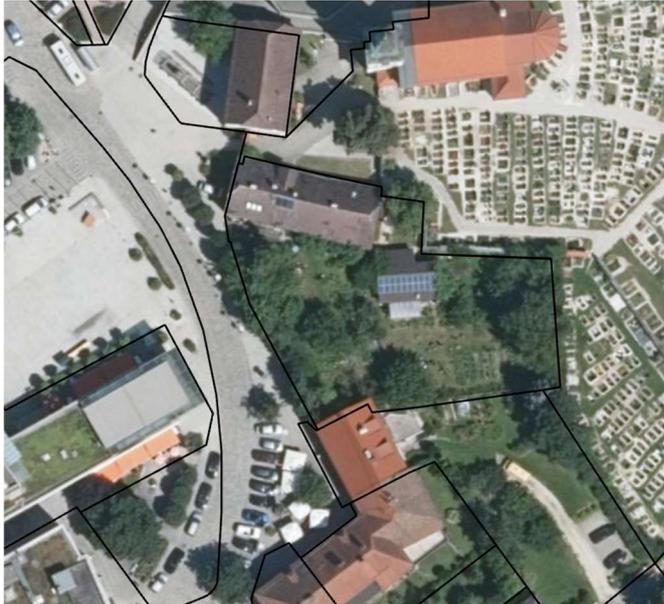


Abb. 109 - F01 - Luftbild

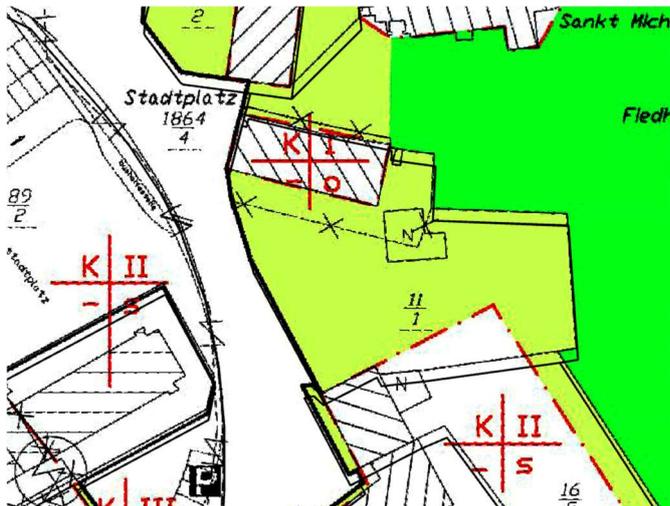


Abb. 110 - F01 - rw. BBPL

## F02 - Bachufer Park

Im Bereich des Nieder Grundstückes ist die Renaturalisierung des Bachlaufs vorzunehmen (bereits im rw. BBPL vorgesehen). Der umliegende Bereich ist als öffentlich zugänglicher Park auszugestalten. Die derzeitige Wegführung im rw. BBPL ist zu überprüfen und zentral durch den neu zu gestalten Parkbereich zu verlegen.



Abb. 111 - F02 - Bachufer Park

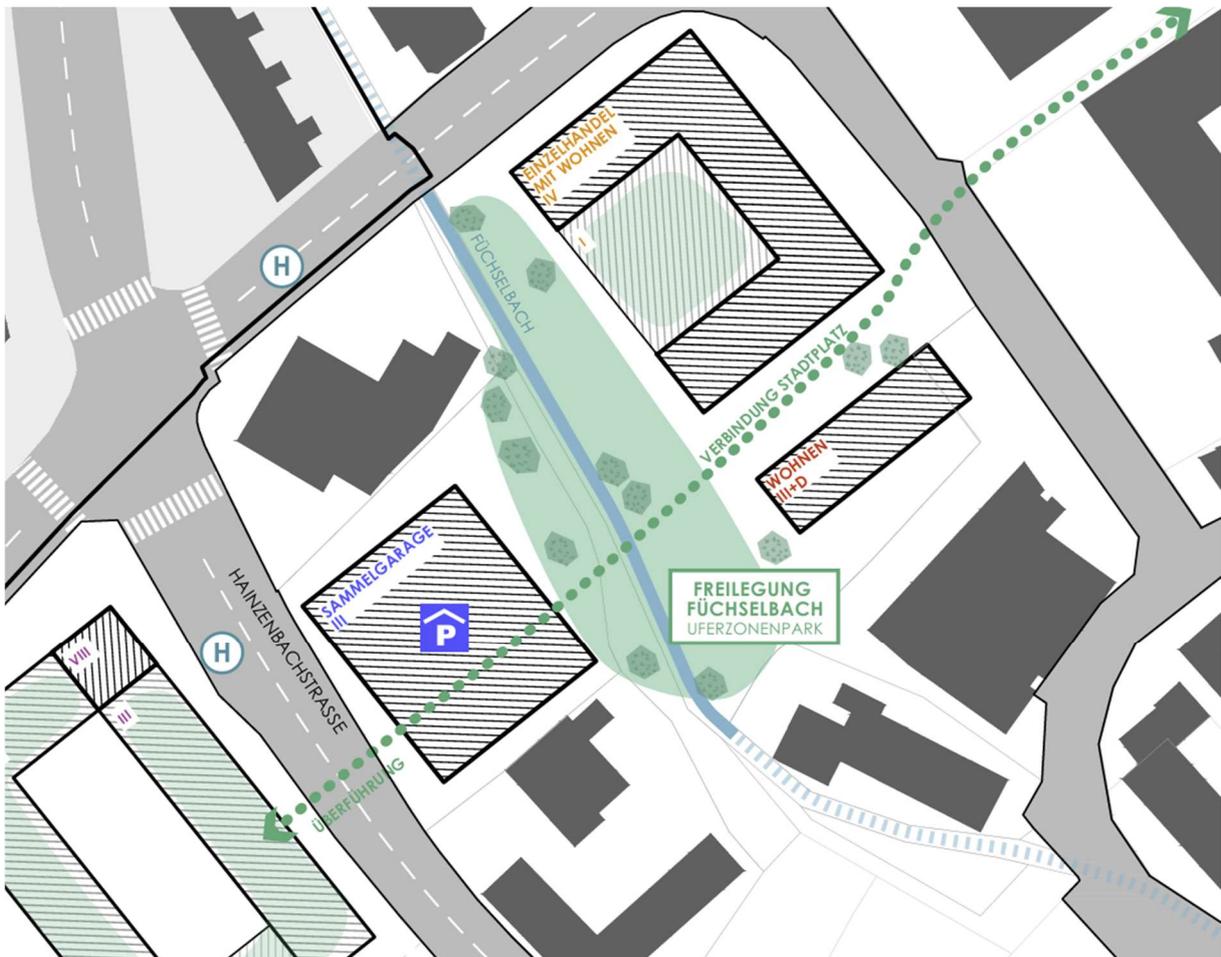


Abb. 112 - F02 - Luftbild



Abb. 113 - F02 - rw. BBPL

Anlagen



### F03 - Michaeli Park

Der Michaeli Park soll als zentrale, urbane Parkanlage weiterentwickelt werden. Wesentlich ist Erhaltung der Sichtbeziehung zu Pfarrkirchen und die Achsenbeziehung bzw. Wegeführung in Verbindung mit F04 - Grünes Band.



Abb. 114 - F03 - Michaeli Park

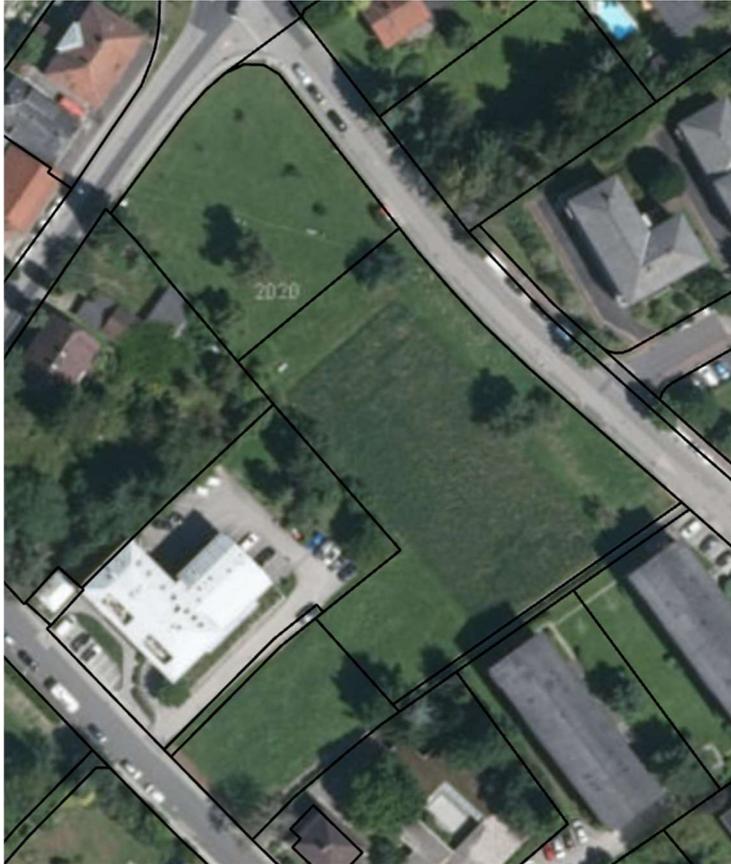
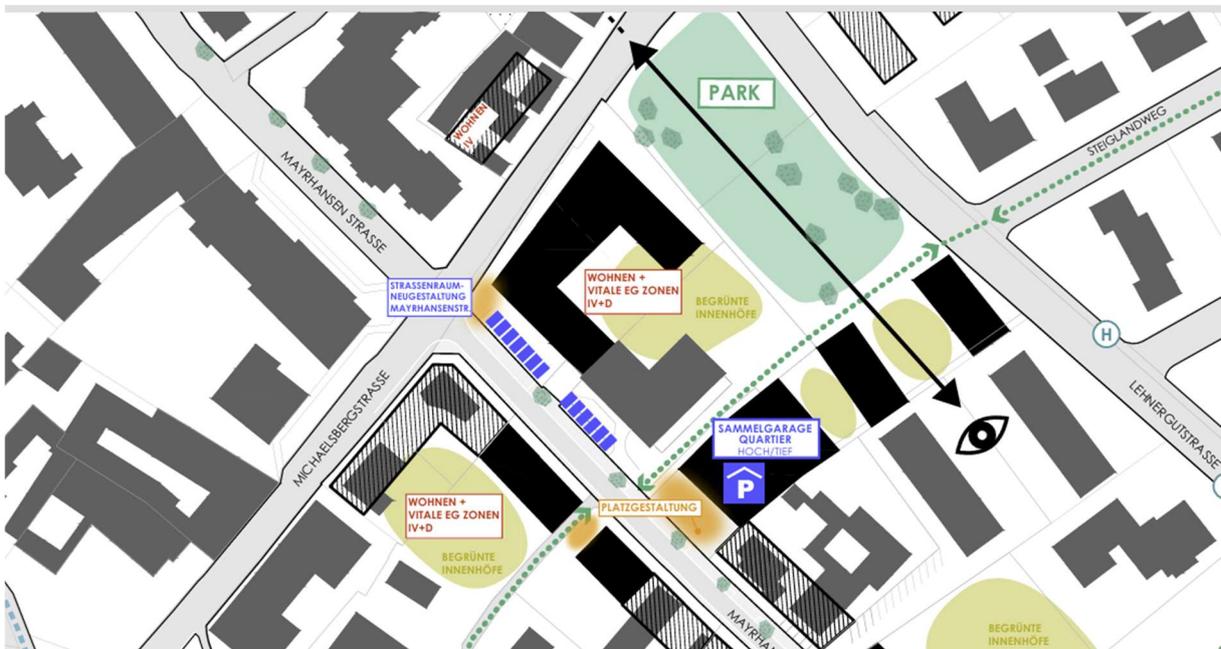


Abb. 115 - F04 - Luftbild

## Anlagen



## F04 - Grünes Band

Grünbereich zwischen Gebäuden soll offen ausgestaltet werden (siehe Anlage). Eigengärten sollen möglich sein, es soll aber durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt werden, dass eine durchgängige Durchwegung bis zum Michaeli-Park sichergestellt wird. Dafür kann bei einer gemeinsamen gestalteten Durchwegung bei den Bestimmungen für die verpflichtende Errichtung von Kinderspielflächen ggf. um Nachsicht angesucht werden bzw. gemeinsame Spielplätze geplant werden. Grünbereich soll nicht in Konkurrenz zur Mayrhansenstr. treten



Abb. 116 - F04 - Grünes Band

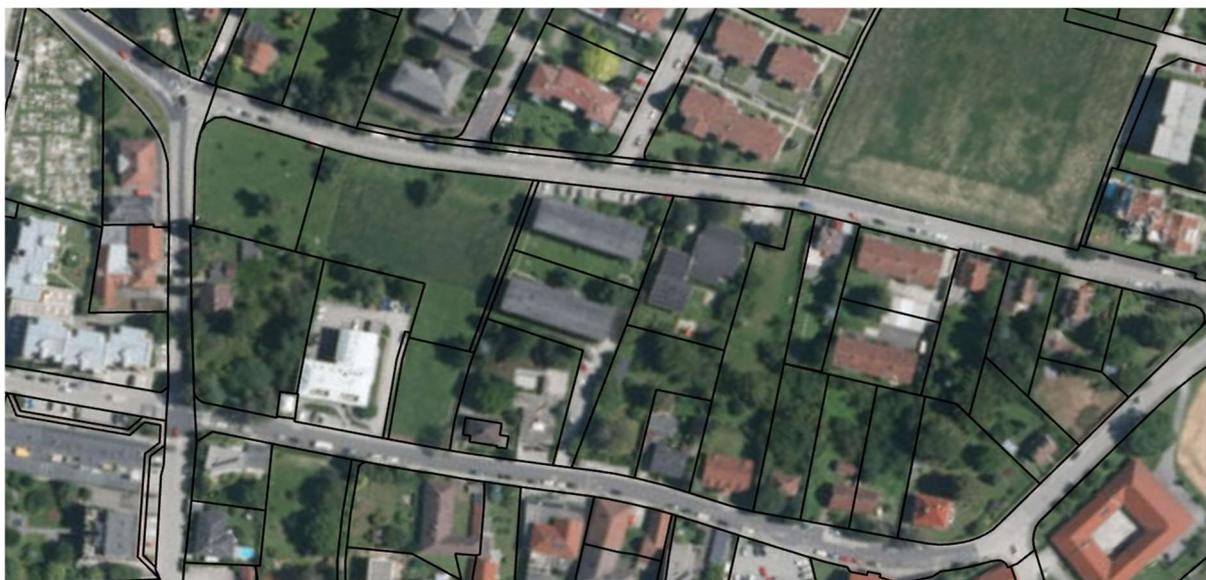


Abb. 117 - F04 - Luftbild



Abb. 118 - F04 - rw. BBPL

### Anlagen



Abb. 119 - KIERAN FRASER LANDSCAPE DESIGN

### F05 - Boulevard

Im Zuge der Gestaltung des Boulevards ist der Fuchselbach in die Gestaltung mit einzubeziehen (Offenlegung) und erlebbar zu machen. Es ist ein nicht städtischer Charakter (naturnah) anzustreben. Abstimmung mit Gewässerbezirk und unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten.

Auf der nördlichen Seite der Füchselbachstraße sind im Einvernehmen mit den Eigentümern weitere Baumpflanzungen anzustreben.

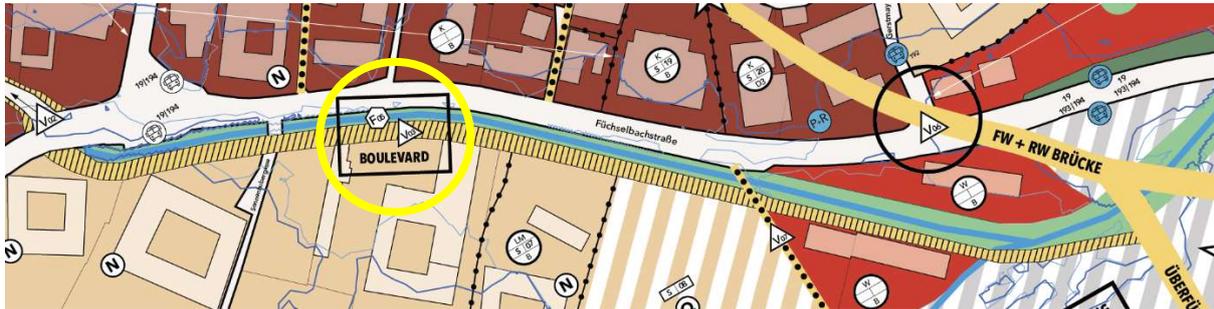


Abb. 120 - F05 - Boulevard



Abb. 121 - V03 - Luftbild mit Kataster



Abb. 122 - V03 - rw. BBPL

Anlagen

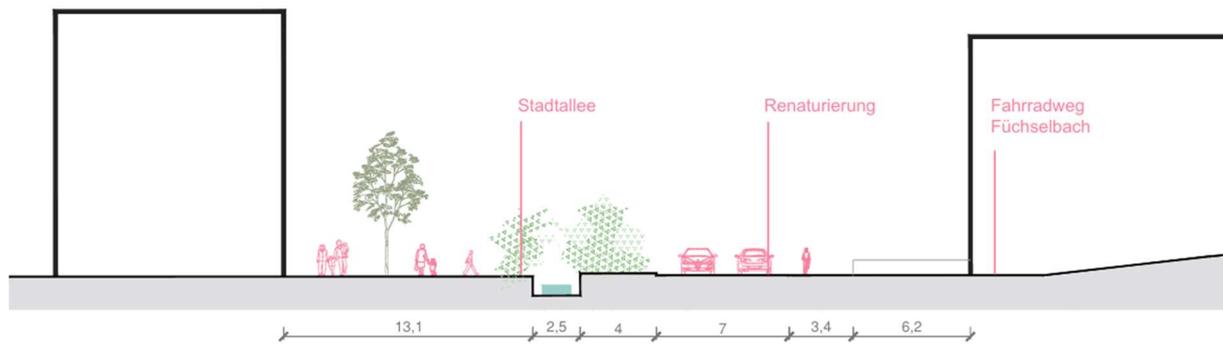


Abb. 123 - klic | architects