STADT
STRAUBING

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN UFERSTRASSE DONAUCAMPUS

INHALTSVERZEICHNIS

01 Ausgangssituation 4

02 Veränderte Ausgangssituation 5

03 Projektüberblick & Ziele des Städtebaulichen Rahmenplans 6

04 Städtebaulicher Rahmenplan: ohne Bebauungskonzept 8

Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge

Legende zum Städtebaulichen Rahmenplan

05 Städtebaulicher Rahmenplan: mit Bebauungskonzept 10

06 Maßnahmenvorschlag 1: “Neues Gesicht der Uferstraße” / im Prozess 12

07 Maßnahmenvorschlag 1: “Neues Gesicht der Uferstraße” / Bebauungsvariante “Blockrand”

Konzept, Beschreibung, Grundriss, Ansicht und Schnitt 14

Grünordnung: Rhytmisierung und Vorzonen der Uferstraße 16

08 Städtebaulicher Rahmenplan: Besondere Orte an der Uferstraße 18

09 Quartiersauftakt “Herzogsschloss” 20

Maßnahmenvorschlag 2: Quartiersprägender Kopfbau (Ehemaliges Gaswerk)

Maßnahmenvorschlag 5: Donaunahe Grünflächen vor dem Herzogsschloss

10 Quartiersauftakt “Altstadt” 22

Maßnahmenvorschlag 3: Entwicklungsflächen für TUM (Stadtgärtnerei Grundstück)

Maßnahmenvorschlag 7: Aufwertung der Grünfläche vor St. Peter

11 Nord - Süd - Vernetzung 24

Maßnahmenvorschlag 4: Vernetzung TUM-Campus und bauliche Verdichtung

Stadt Straubing
Stadtentwicklung und Stadtplanung, 1. Auflage (Stand: 04/2022)

01 AUSGANGSSITUATION

Die Uferstraße wurde in den 1980er Jahren als Umgehungsstraße zur Anbindung des Stadtostens gebaut. Entsprechend den damals gültigen Förderrichtlinien ist die Straße im westlichen Abschnitt anbaufrei, sofern es hier Bebauung gibt, wird sie von der Donaugasse her erschlossen.

Unterstrichen wird diese Situation noch durch einen „Graben“ (Relikt ursprüngliches Geländeniveau) zwischen dem Damm der Uferstraße und den zur Donaugasse hin ansteigenden Grundstücken.

Dementsprechend definiert die noch aktuelle Satzung für das Gebiet durch ihren Geltungsbereich ein Baurecht nur mit deutlichem Abstand zur Uferstraße. Art und Maß der Bebauung (offene Bauweise; max. III Geschosse) orientieren sich am Bestand entlang der Donaugasse.

Gestalterisch stellt sich der Südrand der Uferstraße deshalb momentan als „Rückseite“ der Donaugasse dar, geprägt von privaten Gärten, Nebengebäuden und den Rückseiten der Häuser an der Donaugasse.

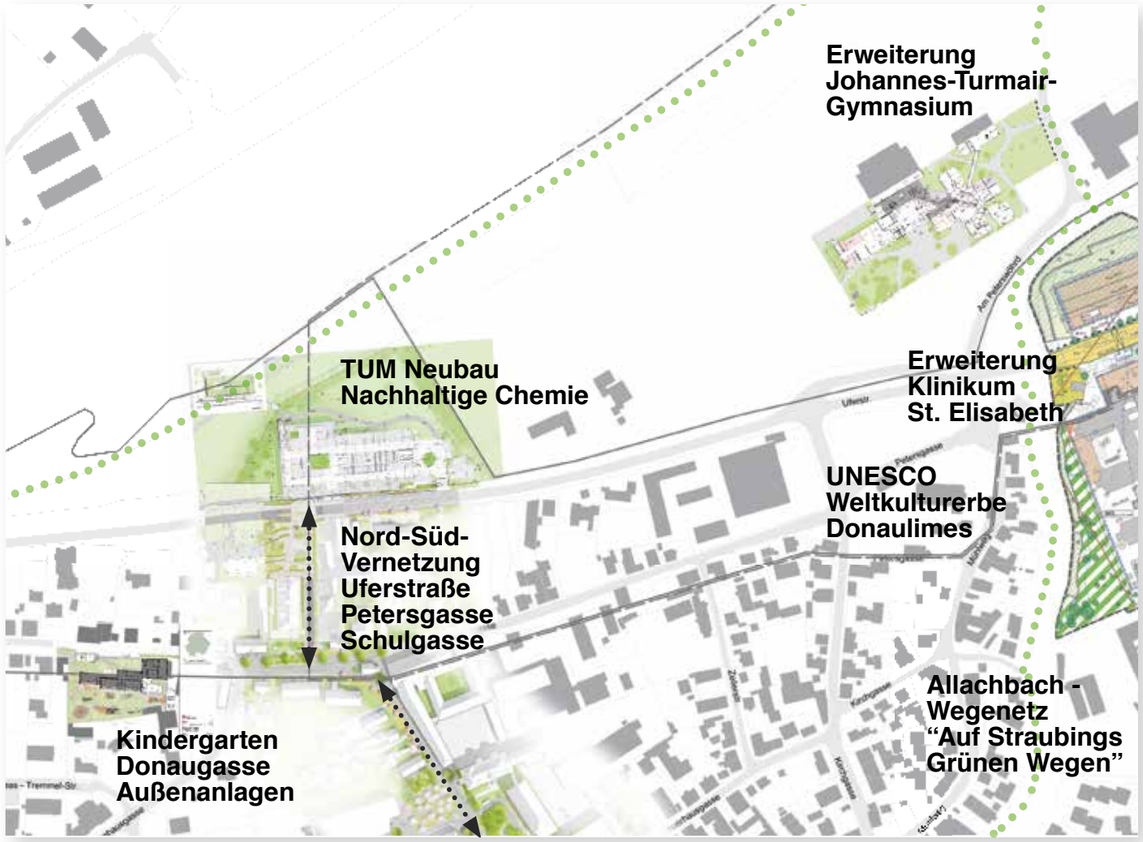
A3/1: Ortsabrundungssatzung Donaugasse (31.07.2014)

Qualität aus der Bestandsanalyse: Durchblicke von der Donaugasse zur Uferstraße

02 VERÄNDERTE AUSGANGSSITUATION

Bedingt durch die Ansiedlung des Donaucampus der TU München in der östlichen Innenstadt und dabei insbesondere durch den Neubau der Nachhaltigen Chemie im Uferbereich der Donau wird die Uferstraße in den kommenden Jahren ihren Charakter von einer reinen, durch den Autoverkehr dominierten Durchgangsstraße hin zu einer innerstädtischen, auch von Fußgängern und Radfahrern intensiv genutzten Stadtstraße mit zahlreichen Querungsmöglichkeiten verändern.

Dem soll auch durch eine Veränderung / Fortschreibung des Baurechts in dem Gebiet zwischen Uferstraße und Donaugasse Rechnung getragen werden.

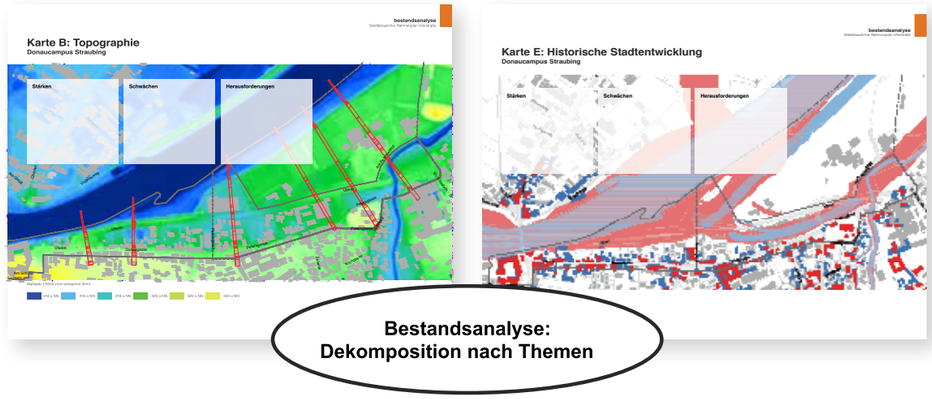


Veränderte Ausgangssituation entlang der Uferstraße

Bestandsaufnahme

Workshop Stärken, Schwächen, Herausforderungen

Bestandsanalyse



Bestandsanalyse: Dekomposition nach Themen

Bürgerbeteiligung

Ziele des Rahmenplans Bestätigung

03 PROJEKTÜBERBLICK UND ZIELE

Der vorliegende Rahmenplan wurde in intensivem Austausch mit den beteiligten Ämtern, politischen Entscheidungsträgern sowie interessierten Bürgern entwickelt. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme des Planungsteams, in welcher das Untersuchungsgebiet nach Themen gegliedert analysiert und bewertet wurde, sind zentrale Probleme und Potentiale herausgearbeitet worden. Im intensiven Austausch im Rahmen mehrerer Fachstellenrunden sind die nachfolgend aufgelisteten Ziele zur Lösung der Probleme und Nutzung der Potentiale erarbeitet worden.

Im Rahmen eines Bürgerdialogs wurden die Ziele zur Diskussion gestellt und in Workshops mögliche Maßnahmen zur Erreichung der Zielsetzung eruiert. Darüber hinaus hatten beim sogenannten “Gedankenspaziergang” interessierte Bürger/innen die Möglichkeit, Ihre Gedanken und Anregungen zum Untersuchungsgebiet im Briefkartenformat an die Stadtverwaltung zu übergeben.

Der Rahmenplan dokumentiert die erarbeiteten Maßnahmen und ist Grundlage für einen vom Planungsteam erarbeiteten städtebaulichen Entwurf in mehreren Varianten für einen Vertiefungsbereich zwischen Uferstraße und Donaugasse. Die Interessenslage der Eigentümer der betroffenen Grundstücke wurde in einem ersten Eigentümergespräch abgeprüft. In einem zweiten Eigentümergespräch wurden mögliche Bebauungsvarianten vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Ziele des Städtebaulichen Rahmenplans

1. Identitätsstiftende Neudefinition der Uferstraße als bebauter und gestalteter Stadtraum am Donauufer

2. Straßenräume statt Verkehrsachsen

3. Hochwasserschutz als integraler Teil der Stadtgestalt

4. Donaunahe Grünflächen als Lebensraum für Natur und Mensch

5. Altstadt als erlebbarer Baustein, Alleinstellungsmerkmal Straubings

6. Mehr Fußgänger und Radfahrer, weniger Blech, Neue Formen der Mobilität

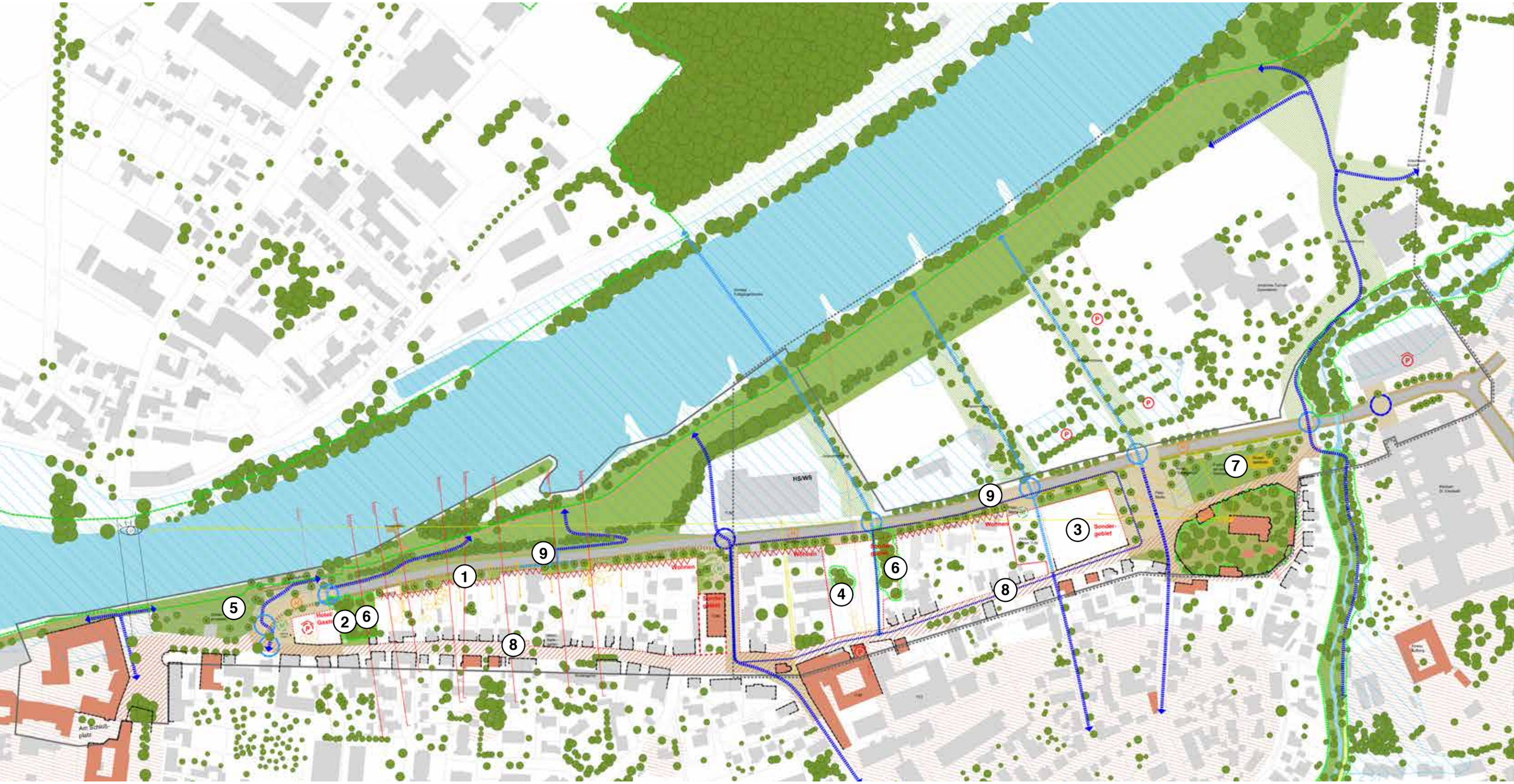
7. Um- und Nachnutzung von Flächenpotenzialen, bedarfsgerechtes Raumangebot in Form von Bebauung und Freiräumen

8. TUM - Campus mit kurzen Wegen und Wiedererkennungswert als Impulsgeber der Stadtentwicklung

“Quartier mit historischer Bedeutung nachhaltig in die Zukunft führen”

04 STADTEBAULICHER RAHMENPLAN

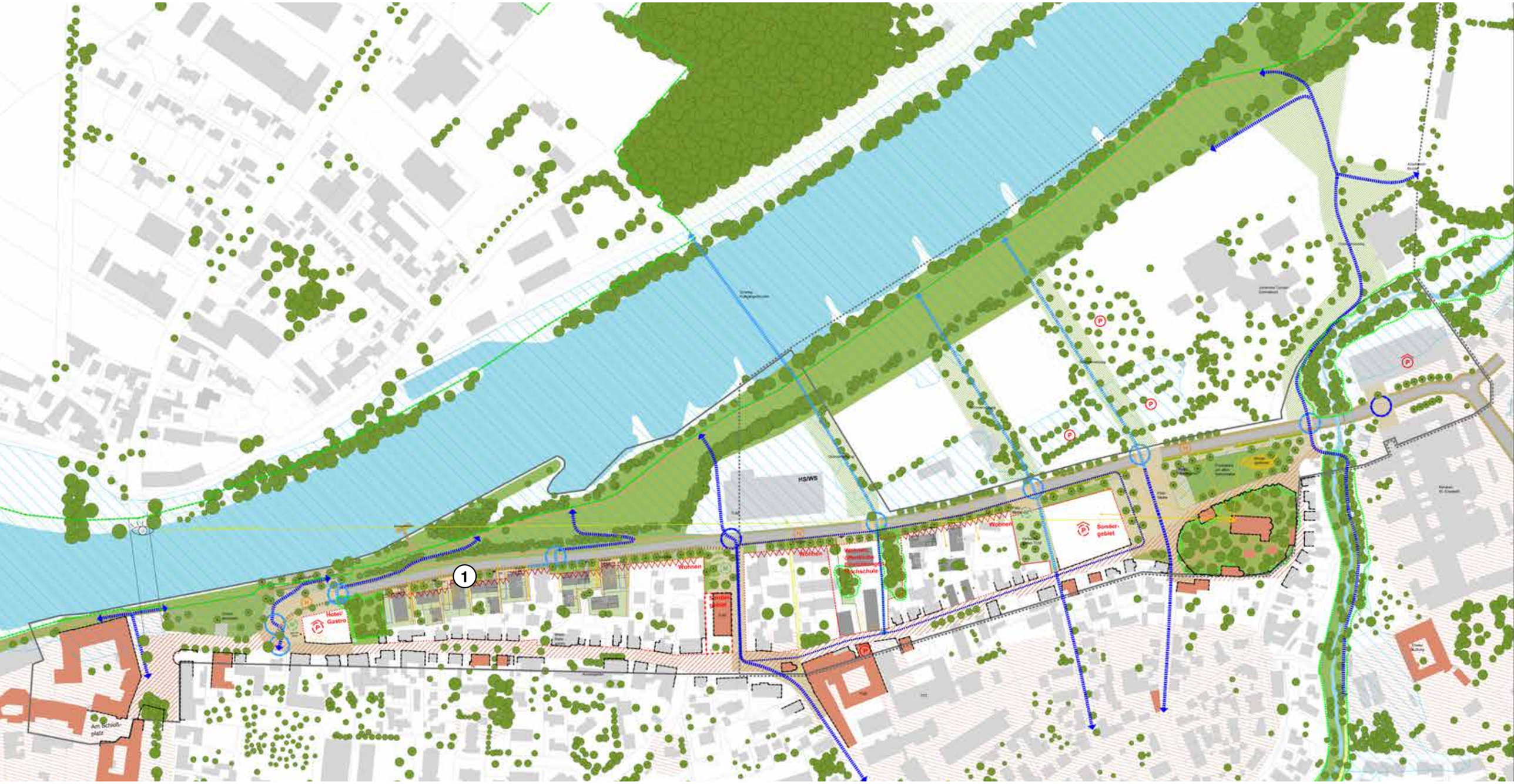
OHNE BEBAUUNGSKONZEPT



Die Summe der punktuellen Maßnahmen führt zur positiven Neudefinition der Uferstraße. Die Bausubstanz wird ergänzt, Grünflächen werden aufgewertet und gestärkt und die historischen Qualitäten werden sichtbar gemacht. Die Uferstraße als Rückgrat des Untersuchungsgebietes bildet die verbindende Basis der punktuellen Maßnahmen.

05 STADTEBAULICHER RAHMENPLAN

MIT BEBAUUNGSKONZEPT



(1) "Neues Gesicht der Uferstraße"
Nachverdichtung von Baulücken (Fortführung des Bebauungskonzepts)

Ziel des Rahmenplans ist es, der Uferstraße und damit dem ganzen Quartier im Abschnitt zwischen Schlossbrücke und Friedhof St. Peter donauseitig ein Neues Gesicht zu geben.
Unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse wurde deshalb im Dialog mit den Eigentümern ein durchgängiges Bebauungskonzept für diesen Bereich entwickelt.

LEITMOTIV “ZEILENBEBAUUNG”

Projektion der Einzelhausbebauung
der Donaugasse an die Uferstraße

Übersetzen der Einzelhausbebauung
in Zeilenbebauung entlang der Uferstraße

Bebauungsvariante “Zeile” / Ansicht von Norden

Bebauungsvariante “Zeile” / Städtebauliches Konzept

Bebauungsvariante “Zeile” / Modellfoto, Blick von Norden

06 “NEUES GESICHT DER UFERSTRASSE”

PROZESS

Ausgehend von den besonderen Qualitäten der Bebauung an der Donaugasse (dicht stehende Einzelhäuser, Blickachsen öffnen sich zum Donauraum, klar definierter Straßenraum) werden für die Bebauung am Südrand der Uferstraße zwei mögliche Varianten entwickelt.

LEITMOTIV „ZEILE“

Grundidee ist eine Zeilenstruktur mit Ost - West orientierten Wohnungen und markanten Gebäudeköpfen, die den Straßenraum der Uferstraße definieren. In diesem Rahmen werden unterschiedliche Gebäudetypologien (Zeile, Doppelzeile, Atrium, usw.) und Freiraumqualitäten (Garten, Gasse, Atrium, usw.) angeboten, um zum einen auf die gegebenen Handtuchgrundstücke zu reagieren und zum anderen ein Höchstmaß an Wohn- und Freiraumqualität umsetzen zu können.

LEITMOTIV „HOF“

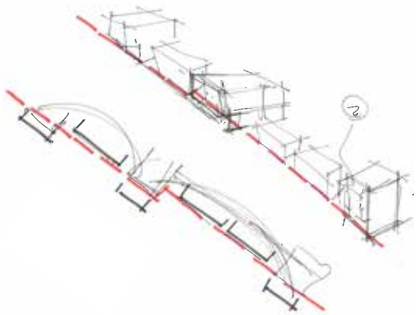
Ensembles von drei bis vier Gebäuden gruppieren sich - z.T. grundstücksübergreifend - um nach Süden offene Wohnhöfe. An der Uferstraße entsteht so ein Rhythmus aus traufständigen dreigeschossigen Häusern und struktur-bildenden giebelständigen Kopfbauten. Die Bestandsgebäude an der Donaugasse schließen die Freiflächen nach Süden ab und ergänzen sie zu geschlossenen Wohnhöfen.

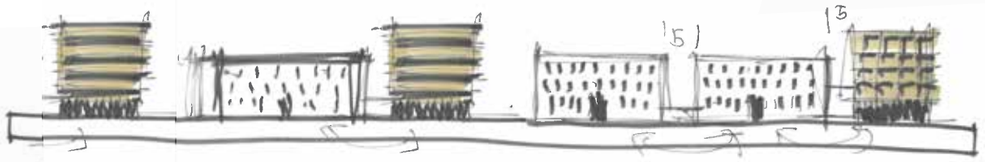
LEITMOTIV “BLOCKRANDBEBAUUNG”

Bebauungsvariante “Block” / Städtebauliches Konzept

gesamte Ansicht
sh. Seite 14

Bebauungsvariante “Block” / Modellfoto, Blick von Norden





Bebauungsvariante “Block” / Konzeptskizzen

Bebauungsvariante “Block” / Ansicht von Norden

Bebauungsvariante “Block” / Städtebauliches Konzept

07 “NEUES GESICHT DER UFERSTRASSE”

LEITMOTIV “BLOCKRANDBEBAUUNG”

Im Dialog mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und Grundstückseigentümern wurde das Motiv „Zeile“ verworfen und das Leitmotiv „Blockrandbebauung“ in der Folge vertieft bearbeitet. Gründe hierfür waren u.a.:

- Stärkere Rhythmisierung des Straßenraums durch wechselnde Gebäudetypologien
- Bessere Zuordnung der Vorplätze zur Bebauungsstruktur
- Stärkere Verzahnung zwischen Neubauten und Bestand Donaugasse; es entstehen gemeinsame Wohnhöfe
- Die Blockrandstruktur ist robust. Sie erlaubt es, auf veränderte Besitzverhältnisse zu reagieren.
- Effizienteres Erschließungssystem (Eingänge, Tiefgaragen, Feuerwehr)
- Mehr unterschiedliche Gebäudetypologien bedeuten mehr Vielfalt der Bewohner/innen

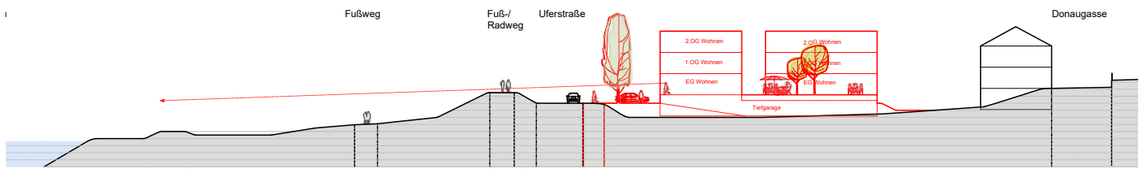
KERNPUNKTE DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS SIND:

- Die neue Bebauung rückt direkt an die Uferstraße heran, es entstehen städtische, durch Gebäudestellung und Baumpflanzungen rhythmisierte Vorbereiche.
- Die Erschließung der Bebauung erfolgt künftig direkt von der Uferstraße her.
- Das für die Donaugasse typische Motiv der Einzelhausbebauung mit zahlreichen Durchblicken zur Donau hin wird im Grundsatz und Maßstab auch für die Neubebauung übernommen.
- An der Uferstraße wechseln sich dominante giebelständige und traufständige Baukörper ab.
- Vorgesehen sind begrünte Flachdächer, um sich gestalterisch vom Bestand abzusetzen.
- Jeweils drei bis vier neue Gebäude gruppieren sich um gemeinsame Innenhöfe, die bestehenden Häuser an der Donaugasse bilden dabei den räumlichen Abschluss nach Süden.
- Diese begrünten Wohnhöfe sind gegenüber dem Straßenniveau angehoben und mit Tiefgaragen unterbaut.
- Der Nutzungsschwerpunkt der neuen Bebauung ist das Wohnen, im EG auch gewerbliche Nutzungen möglich.
- Entsprechend der Identität Straubings als „Stadt der nachwachsenden Rohstoffe“ soll bei Konstruktion und Gestaltung vermehrt Holz Verwendung finden. Auch die intensive Begrünung der hofseitigen Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.
- Das neue Quartier öffnet sich zur Donau. Weite, Bezug zum Wasser und der Fernblick in den Bayerischen Wald werden bewusst als Qualitäten der Bebauung begriffen und sollen auch in die Gestaltung der Gebäude einfließen.

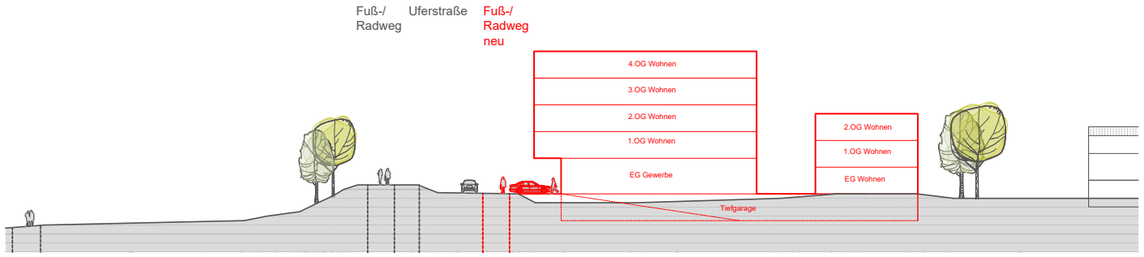
BEBAUUNGSPLAN - EMPFEHLUNGEN

Um bei der Realisierung ein hohes Maß an städtebaulicher und gestalterischer Qualität zu gewährleisten, empfehlen wir, bei einer künftigen Bebauungsplanung Festsetzungen zu folgenden Punkten zu prüfen:

- Der Geltungsbereich sollte die Uferstraße und - analog zur bisherigen Ortsabrundungssatzung A 3/1 (vom 31.07.2014) - die bestehende Bebauung an der Donaugasse mit einbeziehen.
- Sorgfältige Abwägung der Kongruenz zwischen gewünschter Definition des künftigen Gebietscharakters und der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung.
- Abstandsflächen mindestens 0,4H gemäß BayBO
- Festsetzung einer Baulinie an der Uferstraße
- Bauweise: Offene Bebauung, Begrenzung der Gebäudelängen auf maximal ca. 30m
- Geschossigkeit: traufständig II- III, giebelständig IV - V Vollgeschosse
- Höhenlage: Erdgeschosse und Innenhöfe um ca. 1,0m angehoben gegenüber der Uferstraße
- Dachform: Flachdach mit zwingender extensiver Begrünung
- PV - Anlagen erwünscht, jedoch nicht sichtbar vom Straßenraum der Uferstraße her
- Nachhaltigkeit: vorzugsweise Konstruktion in Holzbau, jedoch zumindest Festsetzung eines Mindestflächenanteils an Holzwerkstoffen in der Fassadengestaltung
- Definition eines Mindestflächenanteils für Fassadenbegrünung zu den Wohnhöfen



Bebauungsvariante “Block” / Schemaschnitt

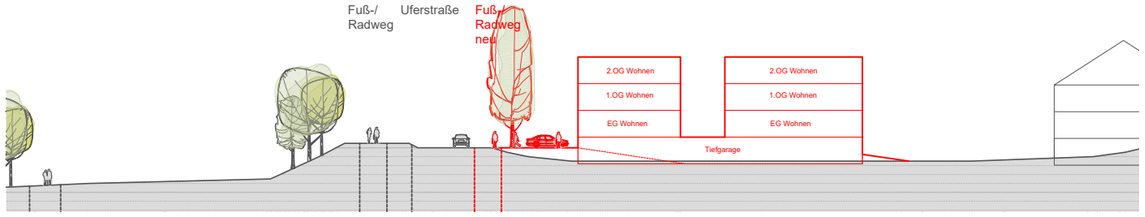


Schnitt durch die Uferstraße mit Gewerbe im Ergeschoss

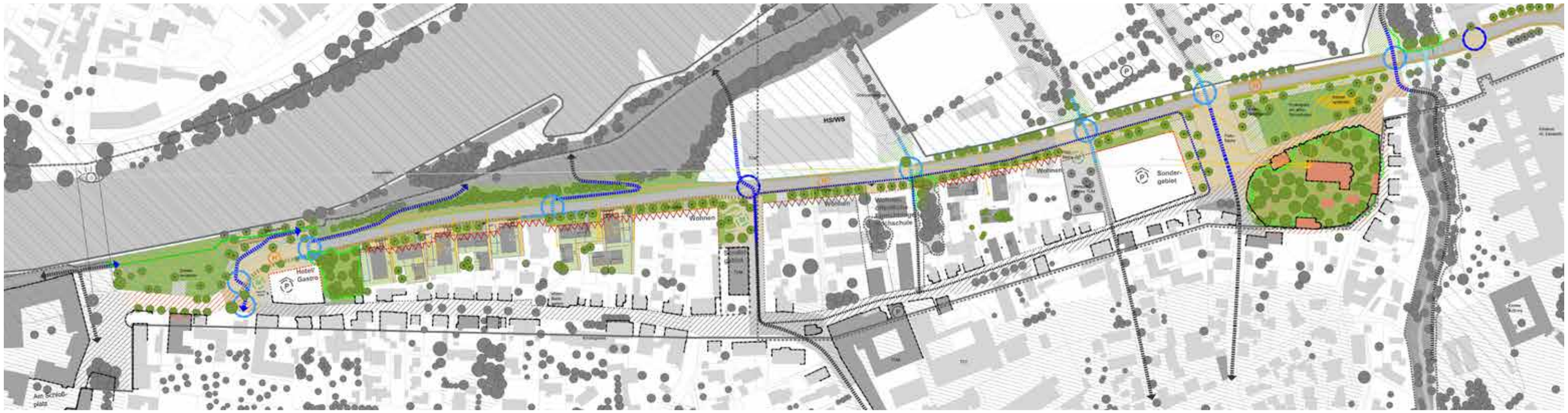
07 “NEUES GESICHT DER UFERSTRASSE”

“GRÜNE UFERSTRASSE”

Durch üppige, vielfältige Bepflanzung wird die Uferstraße zum attraktiven Verbindungsraum für den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV. Große Baumreihen spenden Schatten und sorgen für Kühlung im Alltag. Pflanz- und Wiesenflächen zwischen Gehweg und Straße, bzw. zwischen Gehweg und Gebäude lassen eine parkartige Atmosphäre auf dem verkehrsberuhigten Boulevard entstehen. Der lineare Raum bildet den räumlichen Übergang zur freien Donau-Landschaft. Höhe Baumpflanzungen in Säulenform betonen diese Schwelle. An wichtigen Kreuzungspunkten und Übergängen betonen Pflasterstreifen im Asphalt die Bedeutung des Fuß- und Radverkehrs. Vorgartenzonen dienen als kommunikative Schwelle zwischen öffentlichen und privaten Räumen und bilden gleichzeitig einen visuellen Schutz. Durch das große Grünvolumen ist die Uferstraße nicht nur für den Menschen, sondern auch für Flora und Fauna sowie für Luft- und Temperaturaustausch eine essenzielle Verbindung.



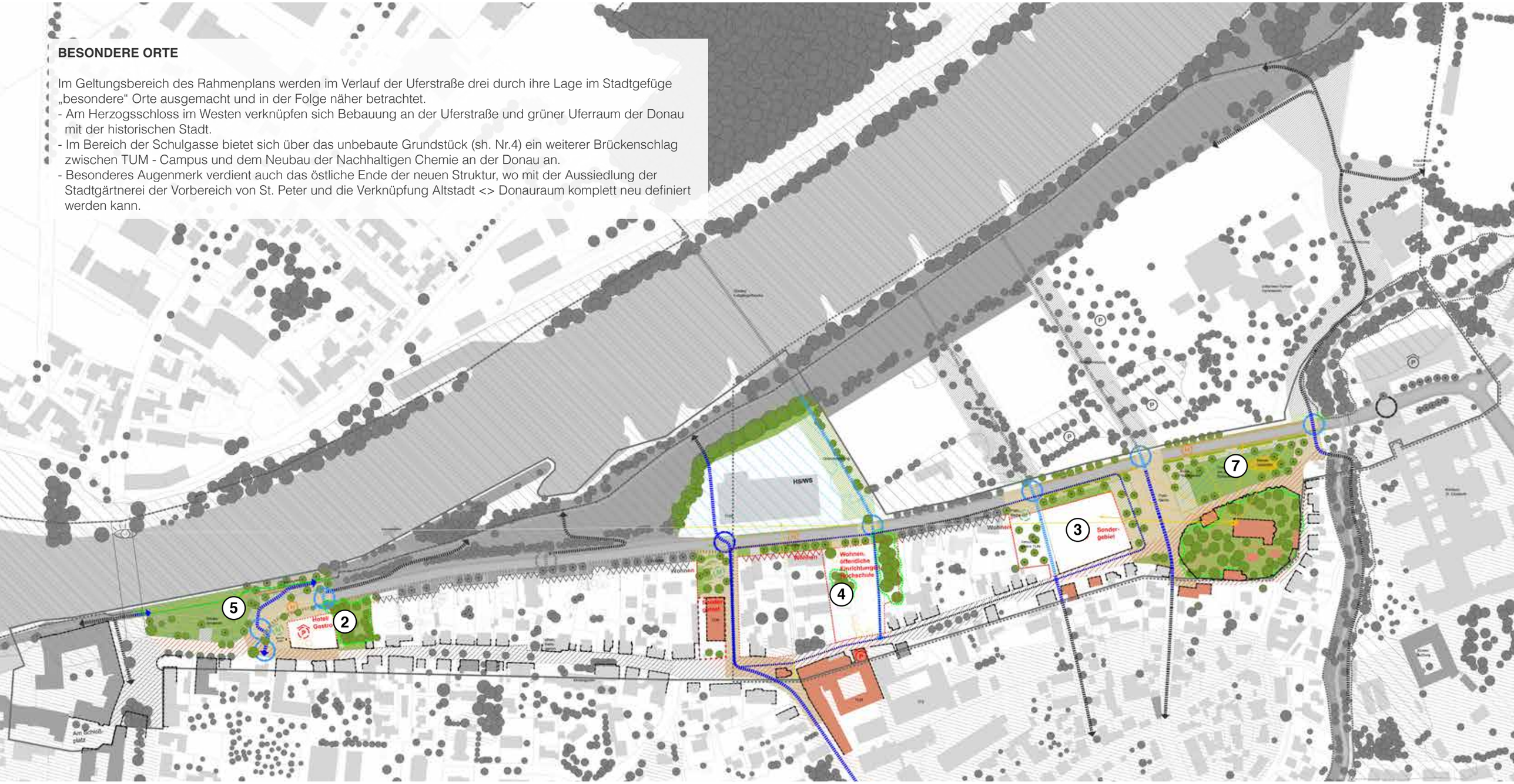
Schnitt durch die Uferstraße mit Wohnen im Hochparterre



BESONDERE ORTE

Im Geltungsbereich des Rahmenplans werden im Verlauf der Uferstraße drei durch ihre Lage im Stadtgefüge „besondere“ Orte ausgemacht und in der Folge näher betrachtet.

- Am Herzogsschloss im Westen verknüpfen sich Bebauung an der Uferstraße und grüner Uferraum der Donau mit der historischen Stadt.
- Im Bereich der Schulgasse bietet sich über das unbebaute Grundstück (sh. Nr.4) ein weiterer Brückenschlag zwischen TUM - Campus und dem Neubau der Nachhaltigen Chemie an der Donau an.
- Besonderes Augenmerk verdient auch das östliche Ende der neuen Struktur, wo mit der Aussiedlung der Stadtgärtnerei der Vorbereich von St. Peter und die Verknüpfung Altstadt <> Donauraum komplett neu definiert werden kann.



2 Quartiersprägender Kopfbau (Ehemal. Gaswerk)

3 Entwicklungsflächen für TUM (derzeit Stadtgärtnerei)

4 Vernetzung TUM Campus und bauliche Verdichtung

5 Donaunahe Grünflächen vor dem Herzogsschloss

7 Aufwertung der Grünanlage vor St. Peter

② Quartiersprägender Kopfbau (Ehemaliges Gaswerk)

Historisches Schrägluftbild des Gaswerks
Quelle: LB0263StadtarchivStraubing

Potenzialflächen Ehemaliges Gaswerk

Aktuell: Parkplatzfläche am Ort des ehemaligen Gaswerks

Potenzialflächen Ehemaliges Gaswerk

⑤ Donaunahe Grünfläche vor dem Herzogsschloss

Fuß- und Fahrradweg entlang der Donau

Referenz: Am Rang, Freising

Hochwasserschutz als Barriere

Potenzialflächen an der Donau

09 QUARTIERSAUFTAKT HERZOGSCHLOSS

EHEMALIGES GASWERK

Den westlichen Auftakt des Areals bildet derzeit ein öffentlicher Parkplatz auf dem stark belasteten Grundstück des ehemaligen städtischen Gaswerks. Es wird vorgeschlagen, hier in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum ein Gebäude mit öffentlicher Nutzung zu etablieren.

Städtebaulich fasst es einerseits den westlichen Eingang zur Donaugasse neu und bildet andererseits den räumlichen Auftakt der Neubebauung an der Uferstraße.

Als Nutzungen bieten sich - auch aufgrund der Nähe zum Anleger der Kreuzfahrtschiffe - hier an:
- Touristen - Information
- Ladengeschäfte
- Gastronomie mit Freiflächen zur Donau hin
- Hotel (in den oberen Geschossen)

DONAUNAHE GRÜNFLÄCHE VOR DEM HERZOGSSCHLOSS

Unmittelbar zwischen Bootsanlegesteg und Altstadt besteht großes Potenzial für die Etablierung einer lebendigen Grünfläche mit Blick auf Donau und Herzogsschloss. Durch leichte Terrassierung und das Ausbilden von Stufenanlagen wird das Hanggrundstück zum multifunktionalen Freiraum, ohne die Belange des Hochwasserschutzes zu vernachlässigen. Technisch notwendige Bauwerke werden in die Gestaltung integriert.

Die Grünanlage dient einerseits als Vermittler zwischen Donauufer und innerstädtischem Trubel und andererseits als wichtige Freiraum-Destination in der Innenstadt - sowohl im Alltag als auch für Veranstaltungen.

③ Entwicklungsflächen für TUM (derzeit Stadtgärtnerei)

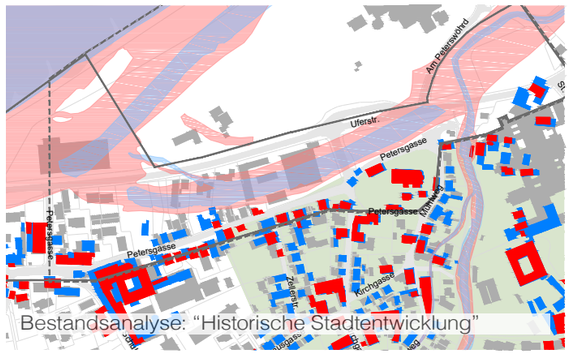
Aktuelles Luftbild im Bereich Stadtgärtnerei / St. Peter

Referenz: TUM Nachhaltige Chemie, Straubing

Blick von der Uferstraße auf St. Peter

Blick von der Petersgasse auf St. Peter

⑦ Aufwertung der Grünanlage vor St. Peter



Bestandsanalyse: “Historische Stadtentwicklung”

Blick auf St. Peter

Grünflächen nördl. St. Peter

Starke Wahrnehmung der historischen Topographie

10 QUARTIERSAUFTAKT ALTSTADT

STADTGÄRTNEREI

Durch seine Nähe zum UNESCO Weltkulturerbe Donaulimes ist das Areal der Stadtgärtnerei sicherlich der städtebaulich sensibelste Punkt im Verlauf der Uferstraße. Von Seiten der Stadt ist angedacht, die Stadtgärtnerei mittelfristig auszusiedeln und das Gelände als Erweiterungsfläche für den Donaucampus der TU München heranzuziehen.

Für die in diesem Zusammenhang nötige Neuordnung und Neubebauung des Areals werden im Rahmenplan folgende Ziele formuliert:

- Wahrung der Blickbeziehung zwischen St. Peter und Schloßbrücke
- Langfristige Umsiedlung des Staudengartens der Stadtgärtnerei und Schaffung eines öffentlich zugänglichen Parks zwischen St. Peter und der Uferstraße als gemeinsames Entree für St. Peter, Altstadt und künftige Universitätsgebäude.
- Altstadt besser erlebbar machen, Stärkung der Anbindung von Zellergasse und Kirchgasse an den Uferraum der Donau.

Wie auch für das Gebiet des ehemaligen Gaswerks empfehlen wir für dieses sensible Areal die Durchführung eines Architektenwettbewerbs, sobald die Aussiedlung der Gärtnerei erfolgt ist und das benötigte Raum- und Freiflächenprogramm für eine Folgenutzung durch die TUM absehbar ist.

TUM Nachhaltige Chemie, Blick von der Donau

TUM Nachhaltige Chemie, Blick von der Uferstraße

Vernetzung TUM-Campus und bauliche Verdichtung

Blick von der Uferstraße zur Schutzengelkirche

VERNETZUNG SCHULGASSE - PETERSGASSE - UFERSTRASSE

Parkgarage am Kompetenzzentrum

Schulgasse

Schutzengelkirche und Krönungskapelle

TUM Campus Straubing, Schulgasse

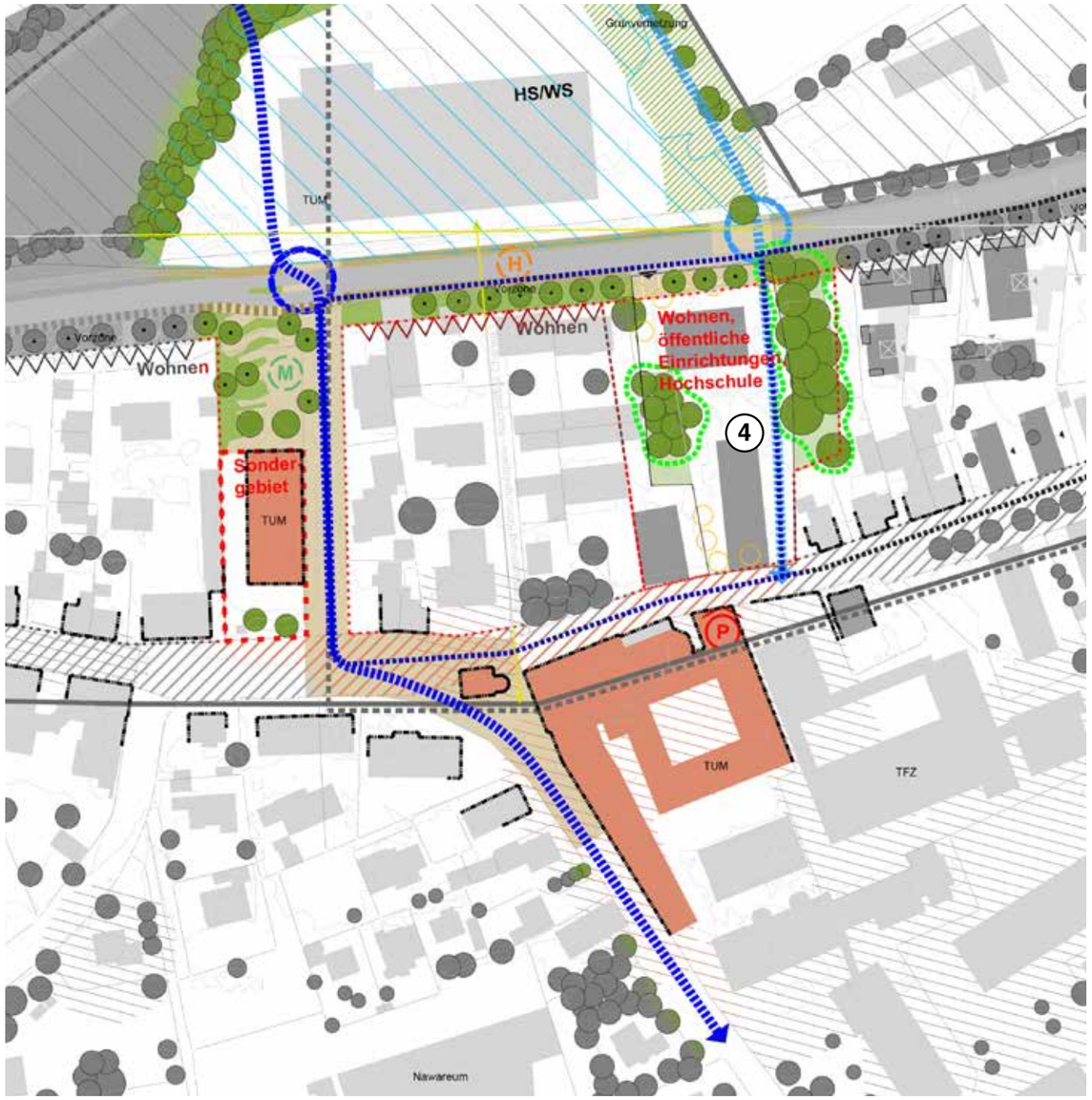
TUM Campus Straubing, Schulgasse

11 NORD - SUD VERNETZUNG

Wie eine Brücke könnte das unbebaute Grundstück (sh. Nr. 4) künftig das Stammgelände der TU im Süden mit dem Neubau der „Nachhaltigen Chemie“ nördlich der Uferstraße verbinden und damit die bestehende Verbindung über Petersgasse / Spital sinnvoll ergänzen.

Deshalb wird an dieser Stelle - abweichend von der übrigen Baustruktur - eine großzügige öffentliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgeschlagen. Flankiert werden könnte diese Achse auch durch Nicht - Wohngebäude, die z.B. Verwaltungs- und Arbeitsräume der Universität oder angegliederter privater Einrichtungen aufnehmen.

Parkierung und Verkehrserschließung würden dann von der Uferstraße her erfolgen.



[DANKE]

Die Herausgeber und das Planungsteam bedanken sich herzlich bei allen, die beim Prozess zur Erstellung des Städtebaulichen Rahmenplans mitgewirkt haben.

HERAUSGEBER

STADT STRAUBING

Stadt Straubing
Theresienplatz 2, 94315 Straubing
www.straubing.de

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Dipl. Ing. Oliver Vetter-Gindele, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Umberto Pigalotta, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. (FH) Gabriele Rameil, Stadtplanerin

GEFÖRDERT DURCH

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

PLANUNGSTEAM

querluft architekten bda | toponauten landschaftsarchitekturGesellschaft mbH

querluft architekten GmbH
Wittelsbacherstraße 12, 94315 Straubing
www.querluft.de

toponauten landschaftsarchitekten
Roter-Lilien-Winkel 2, 93047 Regensburg
www.toponauten.de