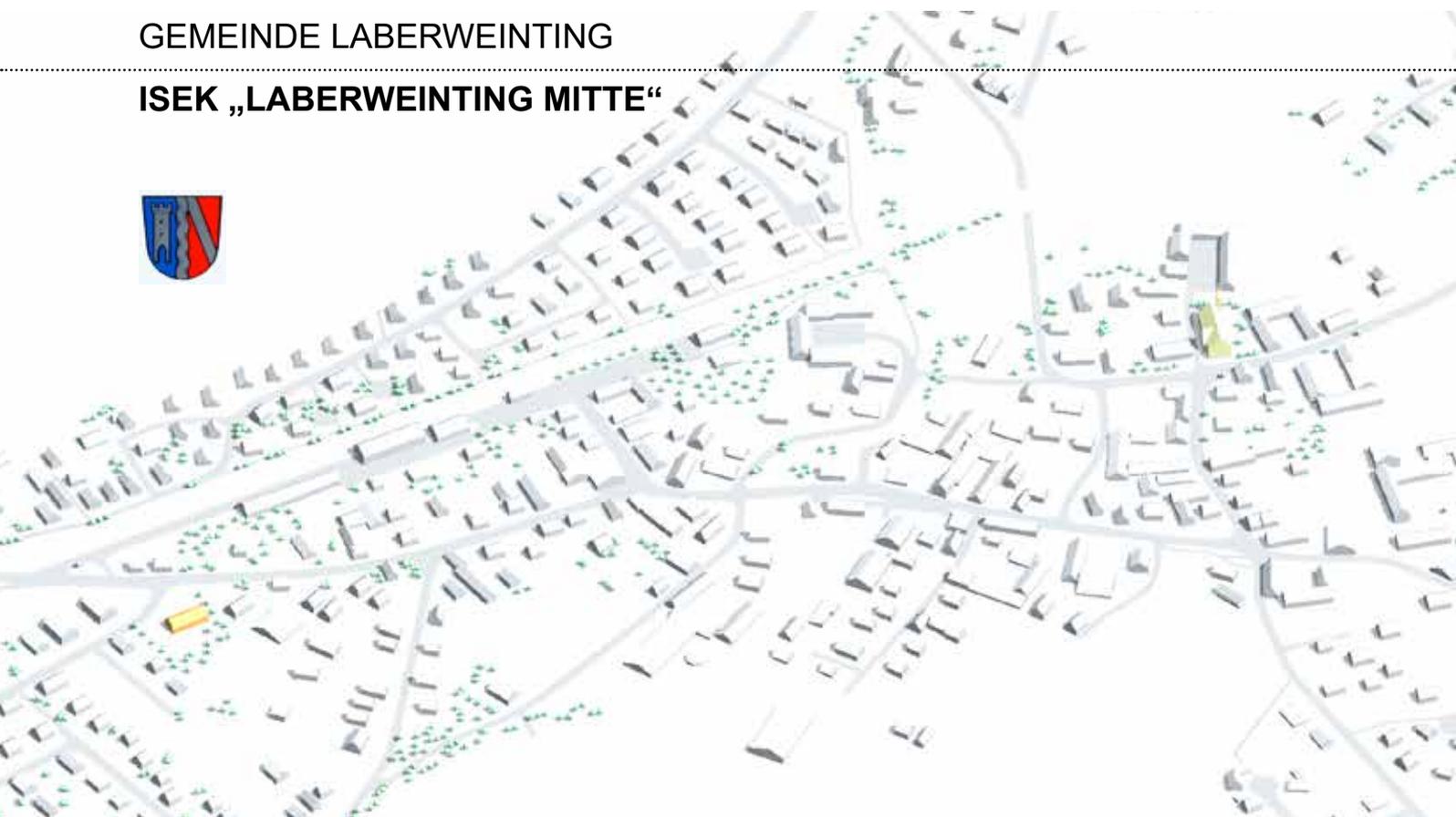


## ZUSAMMENFASSUNG ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

GEMEINDE LABERWEINTING

ISEK „LABERWEINTING MITTE“



## **Auftraggeber**

Gemeinde Laberweinting, vertreten durch  
Herrn 1. Bgm. Johann Grau  
Landshuter Straße 32  
84082 Laberweinting

JANUAR 2023

**SHL** Architekten und Stadtplaner  
Dr. Emil Lehner, Architekt BDA|Stadtplaner  
Christina Lehner, Stadtplanerin|Landschaftsarchitektin  
Christian-Seltmann-Straße 2, 92637 Weiden

## 1.0 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Laberweinting hat ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Laberweinting erstellt, um Ortsentwicklungsziele für die nächsten Jahre zu definieren.

Das Konzept ist gesamtörtlich angelegt, einen Schwerpunkt bildet dabei die Ortsmitte, die sich südlich der Bahnlinie entlang der Landshuter Straße und Straubinger Straße entwickelt.

## 2.0 Vorgehensweise

In einer Analysephase wurden Stärken und Schwächen herausgearbeitet und städtebauliche Missstände beschrieben.

In den für Laberweinting relevanten Themenfeldern wurden Entwicklungsziele definiert und Maßnahmen abgeleitet.

In mehreren Sitzungen eines Bürgerarbeitskreises wurden die einzelnen Entwicklungsschritte des ISEK besprochen und diskutiert.

Zum Entwicklungsschwerpunkt „Laberweinting Mitte“ wurde eine Bürgerbefragung durch geführt.

## 3.0 Sanierungsgebiet

### 3.1 Förmliche Voraussetzungen nach §136 BauGB

Der Sanierungsbedarf in Laberweinting bildet einen Schwerpunkt im Bereich des ehemaligen Lagerhauses, welches inzwischen abgebrochen wurde. Die entstandene innerörtliche Brachfläche soll in Zukunft die Ortsmitte Laberweinting bilden - wozu seitens der Kommune verschiedene Entwicklungsschritte angestoßen werden müssen.

Die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums wird in weiten Bereichen nicht erfüllt.

Funktionsverlust droht in Hinblick auf die noch vorhandenen Nutzungen im Bereich der Landshuter Straße und Straubinger Straße, die eine Grundversorgung am Ort sicher stellen.

Des Weiteren ist das Umfeld des Bahnhofs zu nennen, das mittelfristig entwickelt werden soll.

Verschiedene Einrichtungen des Gemeindelebens, wie etwa die Freiwillige Feuerwehr (FFW) erfordern ebenfalls eine Neuorganisation, für den bisherigen Standort der FFW ist beispielsweise aufgrund der räumlichen Limitierung ein alternativer Standort erforderlich.

Bei Privatanwesen besteht Sanierungsbedarf.

Auch die energetische Erneuerung der Siedlungsbereiche und die Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse werden als Grund für Veränderungen an Privatanwesen angeführt.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets soll der Grundstein gelegt werden, um öffentliche und private Maßnahmen umsetzen zu können.

Zusätzliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sollen bei Bedarf vor allem in leerstehenden oder bisher untergenutzten Gebäuden eingerichtet werden bzw. sollen innerörtliche Potenzialflächen genutzt werden. Gleiches gilt für eine potentielle Erhöhung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf.

### 3.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 BauGB Satz 2 so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Es wird vorgeschlagen, die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wie in der bei gefügten Anlage vor zu nehmen. Durch die Abgrenzung wird es möglich, sowohl die bestehenden städtebaulichen Mißstände, als auch diejenigen, die sich möglicherweise in absehbarer Zeit zeigen werden, zielgerichtet zu beseitigen. Der Erhalt und die Entwicklung der Funktionen des Ortskerns haben dabei die höchste Priorität, dies spiegelt sich in der Gebietsabgrenzung entsprechend wider.

### 3.3 Wahl des Verfahrens

Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Absatz 4 vor geschlagen, da keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und die Durchführung der Sanierung durch den Wegfall des Dritten Abschnitts des BauGB nicht erschwert wird.

Die Eingriffe der Gemeinde sollen initiierend und steuernd wirken, um die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen.

Es folgen die Plandarstellungen:

- Qualitäten und Mängel
- Räumliches Leitbild
- Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

# QUALITÄTEN UND MÄNGEL

## 1 ORTSRAUM, ORTSGESTALT, FREIRÄUME

### Qualitäten

- 1.1 Rathaus mit Vorfeld
- 1.2 Kirche St. Martin
- 1.3 Pfarrhof mit Umfeld
- 1.4 Bahnhof
- 1.5 Landschaftsraum Bayerbacher Bach/Haadersbach
- 1.6 Landschaftsraum Kleine Laber

### Mängel

- 1.7 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Landshuter und Straubinger Straße
- 1.8 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Bahnhofsumfeld
- 1.9 Gestaltung/Aufenthaltsqualität Bahnhofstraße
- 1.10 Westliche Anbindung Bahnhof/Straubinger Straße (Privatfläche)
- 1.11 Fehlende Akzentuierung des westlichen Ortseingangs
- 1.12 Überschwemmungsbereiche bei HQ100
- 1.13 Kreuzungsbereiche mit dominierenden Merkmalen des Fahrverkehrs

## 3 SOZIALES, FREIZEIT

### Qualitäten

- 3.1 Schule
- 3.2 Pfarrhof
- 3.3 Vereine
- 3.4 FFW
- 3.5 KiGa geplant

### Mängel

- 3.6 Standort FFW
- 3.7 Fehlender Treffpunkt als Ortsmitte
- 3.8 Mangelnde Barrierefreiheit im Öffentlichen Raum

## 2 NUTZUNGEN, VERSORGUNG

### Qualitäten

- 2.1 Lebensmittel, Getränke
- 2.2 Gaststätte
- 2.3 Bank
- 2.4 Teeladen

### Mängel

- 2.5 Brachfläche
- 2.6 Mindergenutzte Gebäude (privat)

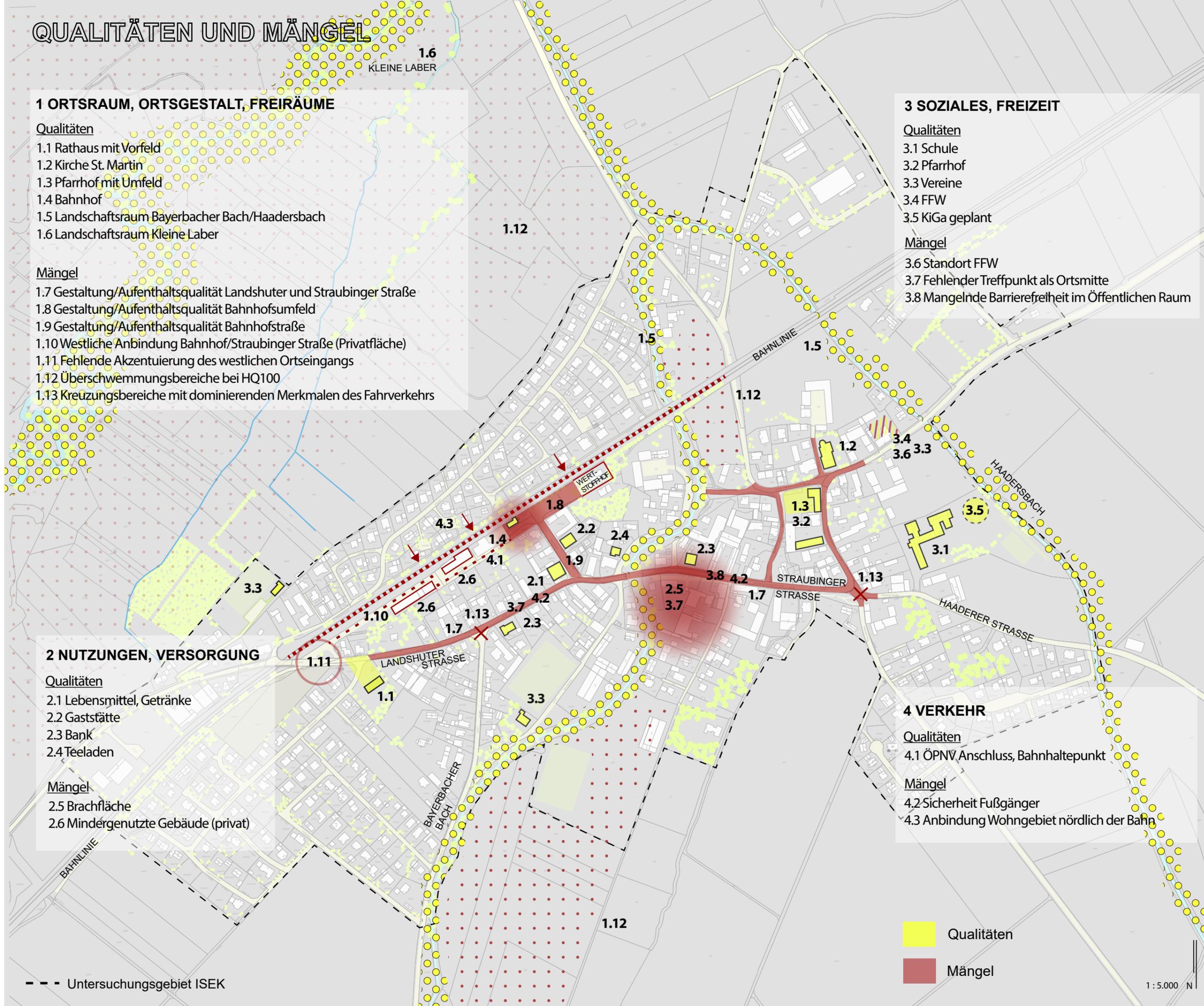
## 4 VERKEHR

### Qualitäten

- 4.1 ÖPNV Anschluss, Bahnhofpunkt

### Mängel

- 4.2 Sicherheit Fußgänger
- 4.3 Anbindung Wohngebiet nördlich der Bahn



# RÄUMLICHES LEITBILD

## R1 LABERWEINTING MITTE

### Ziele:

- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.1 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.2 Wohnfolgeeinrichtungen weiter entwickeln
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.6.1 Sicherheit für den nicht motor. Verkehr
- C 1.7.1 (Nah)versorgung sichern
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen

## R2 GESTALTUNG LANDSHUTER / STRAUBINGER STRASSE

### Ziele:

- C 1.1.1 Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalter. Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumliche Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R3 BAHNHOFSTRASSE, BAHNHOFSPLATZ

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R4 STANDORT FFW

### Ziele:

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## R5 WASSER IM ORT

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.1 Treffpunkte schaffen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.4.2 Landschaft und Ort verknüpfen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.8.1 Freizeitangebote weiterentwickeln
- C 1.6.2 Attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

## V1 SANIERUNGSGEBIET AUSWEISEN

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräuml. Qualitäten stärken, Teilräume vernetzen
- C 1.1.2 Gestalterische Aufwertung wichtiger Ortsräume
- C 1.1.3 Räumlich-funktionale Formulierung einer Ortsmitte
- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.1.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.6.1 Sicherheit nicht motor. Verkehr verbessern
- C 1.7.1 (Nah)versorgung sichern
- C 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen
- C 1.9.2 Ökologische Themen Ortsentwicklung
- C 1.10.2 Bürgermitwirkung ermöglichen

## P1 KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

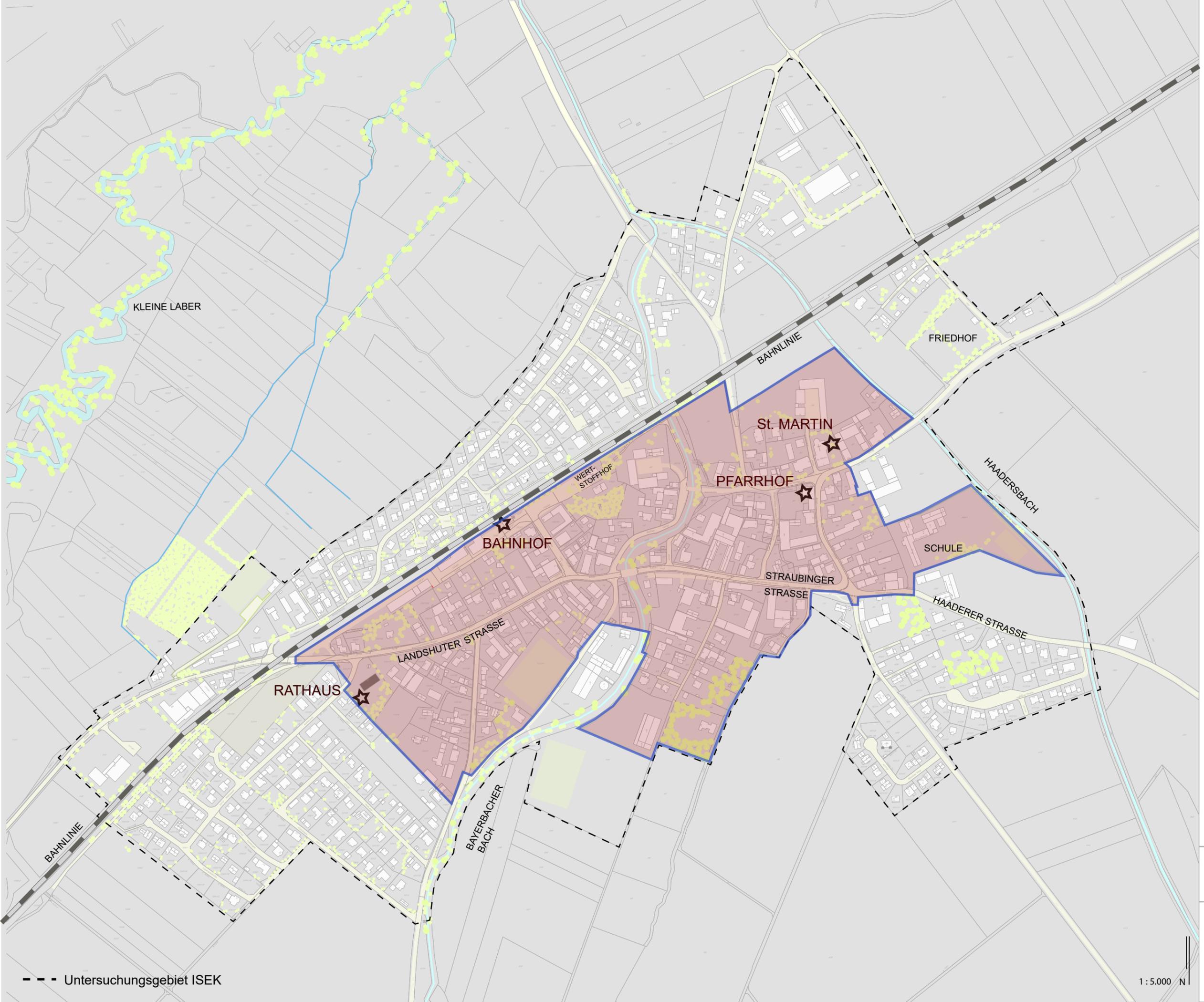
### Ziele:

- C 1.1.4 Potenzialflächen nutzen
- C 1.2.2 Barrierefreiheit verwirklichen
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.5.1 Laberweinting, ein lebenswerter Wohnort
- C 1.9.1 Energetische Erneuerung verwirklichen
- C 1.10.1 Regelmäßige Information zur Ortsentwicklung

## P2 GESTALTUNGSFIBEL, BERATUNG

### Ziele:

- C 1.1.1 Ortsräumliche Qualitäten stärken
- C 1.2.3 Bürgernähe leben
- C 1.3.1 Erneuerung privater Gebäude unterstützen
- C 1.4.1 Freiräume entwickeln



--- Untersuchungsgebiet ISEK

1 : 5.000 N

PLAN  
Geplante Abgrenzung  
Sanierungsgebiet

SHL Architekten und Stadtplaner