Wolnzach MITgestalten

Markt Wolnzach **Grüß Gott**

2. Marktgespräch

zum

Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept

Was erwartet sie heute ...

- Werte und Mängel im Überblick
- Übergeordnete Ziele und Maßnahmen
- erste Einschätzung des Verkehrsplaners

im Entwurf

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Markt Wolnzach

Wir stellen uns kurz vor ...

Constanze Arenz

Stefan Kraus

Barbara Hummel

Architekten
Stadtplaner
Raum- und Umweltplaner
Landschaftsarchitekten
Urbanisten
Geografen

Karola Rubow

Beate Lang

Marieke Seidenstricker

Johanna Christiansen

Praktikanten

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ist ...

- integriert und nicht isoliert
- alle Aspekte eines Ortes werden berücksichtigt!
- ist ein Entwicklungskonzept für die nächsten 10 Jahre
- gibt Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge vor

Voraussetzung für die Städtebauförderung!

Markt Wolnzach

Ein integriertes städtbauliches Entwicklungskonzept betrachtet...

Öffentlicher Raum

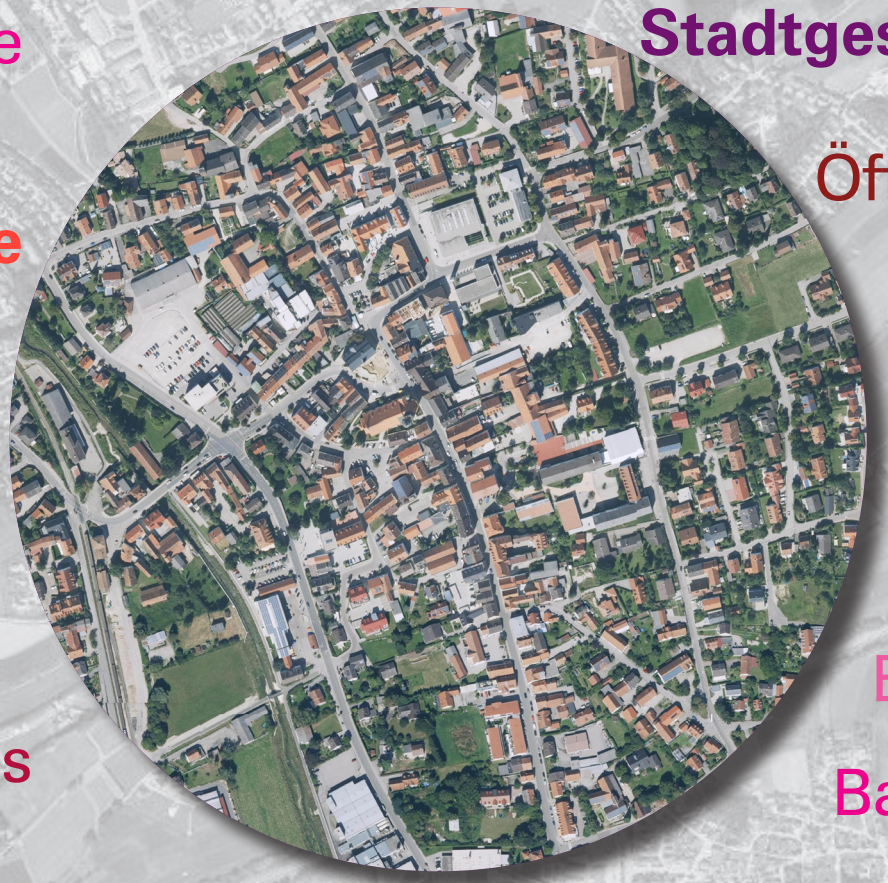
Einzelhandel und Nahversorgung

Generationengerechte Quartiersentwicklung

Stadtgestalt und Baustruktur

Öffentlicher Raum

Identität und Image



Grün- und Freiraum

Wohnen

Freizeit und Sport

Kultur

Barrierefreiheit

Tourismus

Baukultur

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

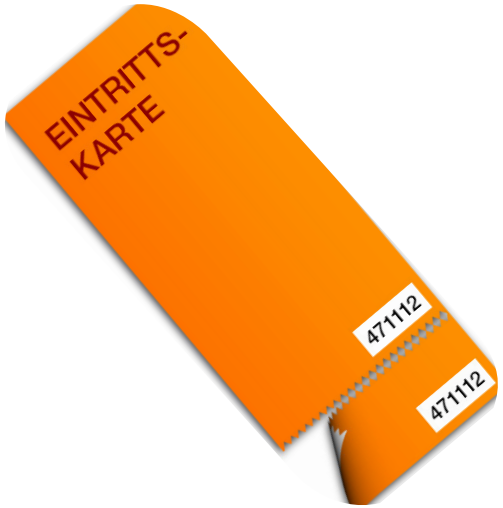
Vorteile eines integrierten städte-baulichen Entwicklungskonzepts...

- enthält viele Maßnahmenvorschläge, die zu einer **gesamtheitlichen Verbesserung der Situation** in Wolnzach beitragen

- einzelne adhoc-Entscheidungen, die den Ort nicht als Ganzes im Auge behalten, führen langfristig oft nicht zu einer **Behebung der Missstände sondern ganz im Gegenteil zu einer Verschlechterung**

- Entscheidungen, die auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes basieren, sind **fundiert und im Kontext entwickelt.**

Die Städtebauförderung...



- in der Städtebauförderung werden förderfähige Projekte mit bis zu 60% gefördert!
- z. B. Gestaltung von Straßen und Plätzen, Sanierung von öffentlichen Gebäuden
- Grunderwerb für öffentliche Nutzung
- Feinuntersuchungen, Machbarkeitsstudien, städtebauliche Beratung

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ist Voraussetzung für die Städtebauförderung!

Markt Wolnzach

Das Betrachtungsgebiet...

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Markt Wolnzach

Was sind die einzelnen Schritte....

1 Bestands-aufnahme

2 Mängel Werte Analyse

3 Ziele Perspektiven Maßnahmen

TÖB Beschluss

4 Umsetzung

ISEK als Handlungs-grundlage

Politik I Verwaltung I Regierung I Fachleute

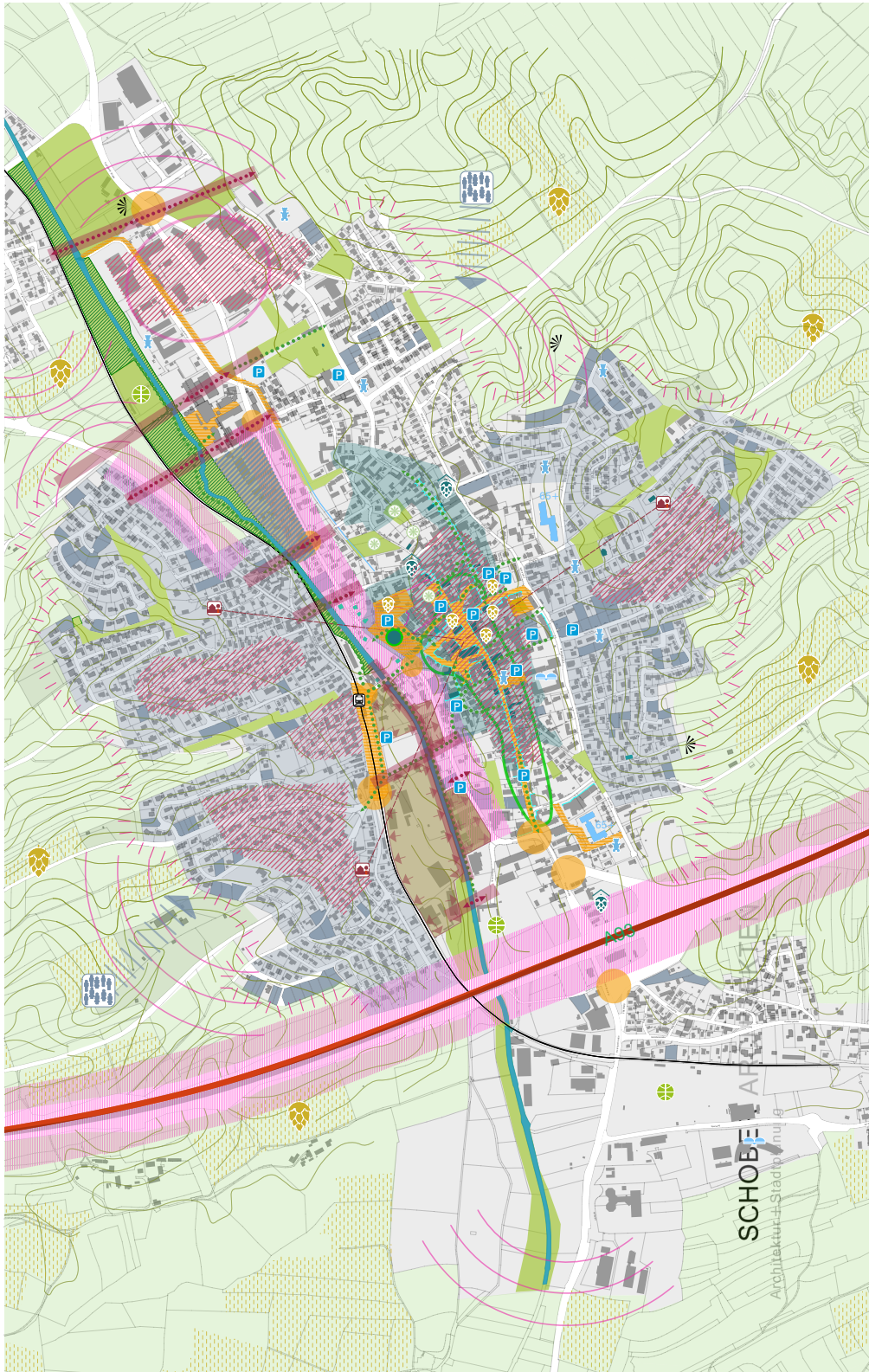
Öffentlichkeitsarbeit I Bürgerbeteiligung

Bestandsaufnahme Mai 2017

1. Marktgespräch Sept. 2017

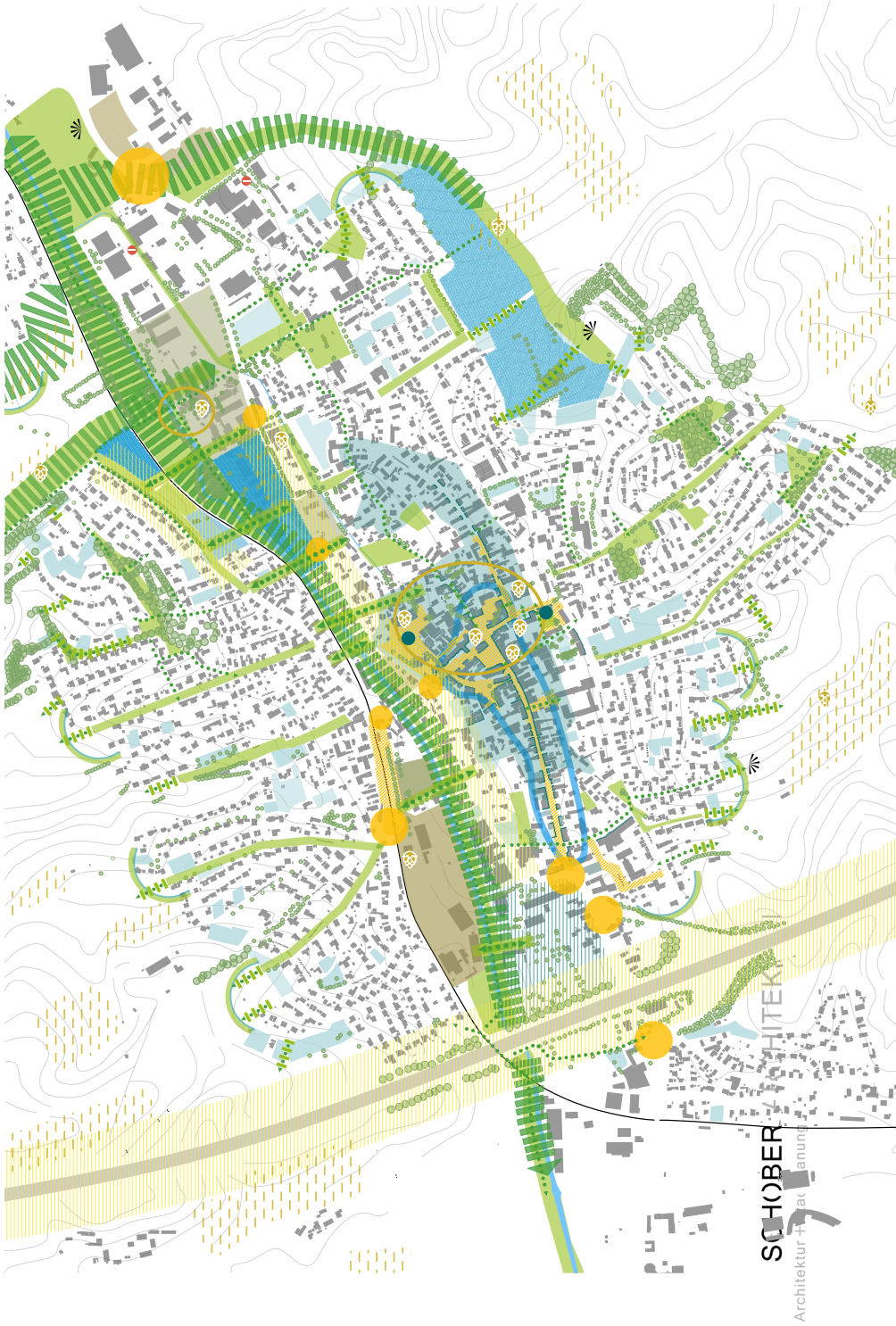
Markt Wolnzach

Mängel und Werte



Markt Wolnzach

Übergeordnete Ziele und Maßnahmen



Ortsbild und Ortsstruktur

Ortsbild und Ortsstruktur

die Gebäude

die städtebauliche Ordnung

die Plätze, Straßen und Wege

der Städtebau

Ortsbild und Ortsstruktur

+ historisch erlebbares Marktzentrum
+ historisch wertvolle, ortsbildprägende Gebäude
+ prägende Raumkanten
+ interessante Platz- und Straßenräume
+ viele historische Gebäude sind saniert
+ kleine fußläufige Durchwegungen
+ Oberflächen (neu) gestaltet z. B. Marktplatz
+ Hopfendarren als typisches Gebäude der Hopfenkultur

Ortsbild und Ortsstruktur

- wenig öffentliche Plätze/Straßenräume mit Aufenthaltsqualität
- hist. Lage des Schlosses und des Klosters nicht mehr erlebbar
- zunehmende bauliche Verdichtung mit starker Versiegelung im Zentrum
- Ausdehnung des Marktes durch flächenintensive Einfamilienhausgebiete
- städtebauliche Abrundungen und Übergänge in die Landschaft an den Siedlungsrändern fehlen
- wenig attraktiver Auftakt (Ortseingang) zum Markt
- Verlust an Baukultur und Bauqualität durch „optimierte“ Planungen
- wenig aufeinander abgestimmte Ausstattung des öffentlichen Raums

Markt Wolnzach

Ortsbild und Ortsstruktur

Unser Ziel...

Identität stärken und historische Strukturen erhalten, den Markt zeitgemäß weiterentwickeln und Atmosphäre schaffen.

Mögliche Maßnahmen...

- **gesamtheitliches Gestaltungskonzept für Straßen- und Platzräume** im Marktinnern mit attraktiven öffentlichen Räumen (Marienplatz, Umfeld St. Laurentius, Klosterstraße, Schlosstraße, Preysingerstraße, Poperinger Platz, Umfeld Hopfenmuseum, etc.)
- **Ausstattungskonzept für den öffentlichen Raum**
- schrittweise Umsetzung der **Neugestaltung der wichtigsten Straßen- und Platzräume**
- **Gestaltung der Zufahrten zum historischen Markt** (Auenstraße/Preysingstraße, Schloßstraße/Hopfenstraße

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Ortsbild und Ortsstruktur

- **individuelle und fachlich kompetente Beratung Bauwilliger** seitens der Verwaltung für Architektur- und Wohnqualität
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** mit einer ortsverträglichen Dichte
- an den Siedlungsrändern: **Abrundung und Verzahnung mit der Landschaft**
- Erhalt und Ausbau des **fußläufigen Wegenetzes**
- Erhalt und Nutzung der zum Ortsbild gehörenden **Hopfendarren**

Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Schulen

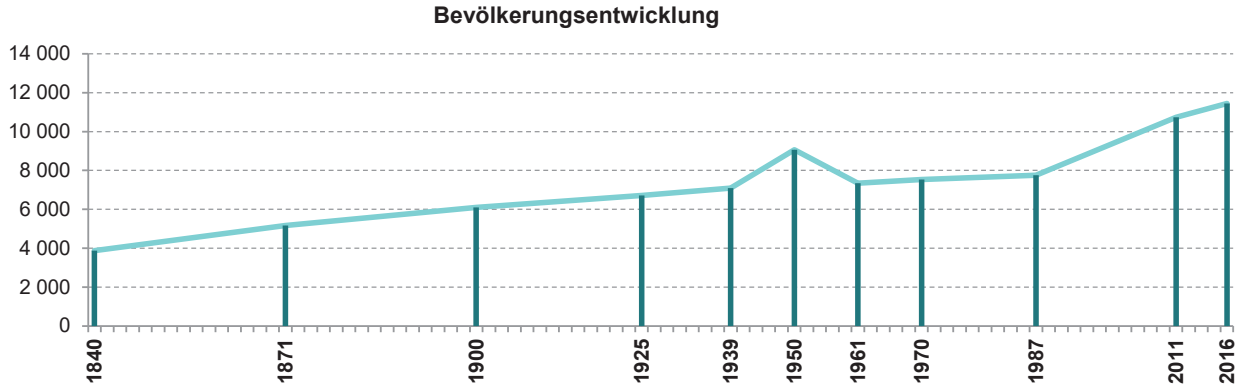
Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt

medizinische Versorgung

Demografie

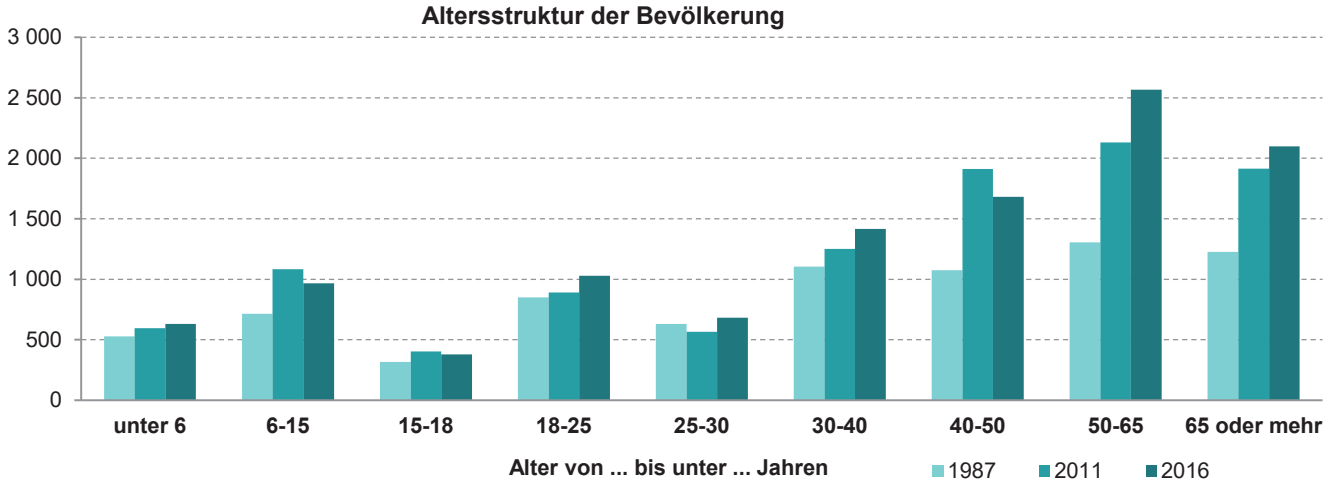
Soziale Infrastruktur

+ Bevölkerungswachstum durch Zuzüge
+ gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten und sozialen Einrichtungen
+ integrierte Lage vieler sozialer Einrichtungen im Ortskern
+ hohe Standortqualität durch Schulangebot, soziales und medizinisches Angebot
+ vielfältiges und aktives Vereinsleben
+ bürgerschaftliches Engagement im sozialen Bereich, welches gerne angenommen wird



Soziale Infrastruktur

- steigender Anteil der über 65-Jährigen
- Wohnungsangebot für „selbständige“ Senioren im Ortskern fehlt
- hauptsächliche Ausrichtung der Baulandpolitik/des Wohnungsmarktes auf Einfamilienhäuser



Soziale Infrastruktur

Unser Ziel...

Lebensqualität für Jung und Alt!

Mögliche Maßnahmen...

- **Förderung des Angebots für alle Altersgruppen**: vom Kleinkind über junge Erwachsene bis zum Senior
- **Anpassung der sozialen Infrastruktur** entsprechend des Bevölkerungszuwachses
- **Förderung von Wohnungsbau für unterschiedlichste Lebensabschnitte und -formen**
- **Stärkung des Marktskerns** mit der notwendigen Infrastruktur
- **Ausweitung des Angebots für Senioren**
- **Barrierefreiheit soweit wie möglich** an den wichtigsten Wegebeziehungen
- **Erwerb von Grundstücken** zur Entwicklung von bedarfsgerechtem Wohnungsbau

Mobilität

Mobilität

Wie geht der Fußgänger?

Wo fährt der Fahrradfahrer?

Wo fahren und parken die Autos ?

Mobilität

+ gute Erreichbarkeit durch Anschluss an Autobahn, attraktiv für Gewerbe und Pendler
+ leistungsstarke Straßen innerorts
+ Angebot an öffentlichen Buslinien/Rufbus/ Schulbus
+ Bahnanschluss über Busverbindung nach Rohrbach
+ augenscheinlich ausreichendes zentrales Parkraumangebot
+ kleine Wege und Durchgänge abseits der Straßen (Schleichwege)
+ barrierearmer neu gestalteter Rathausplatz

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Mobilität

- stellenweise hohe Lärm- und Emissions-belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen
- hohe innerörtliche Geschwindigkeit (50km/h)
- Dominanz des motorisierten und ruhenden Verkehrs
- Barrierewirkung der Hopfen-/Auenstraße
- wenig Aufenthaltsqualität durch unzureichende Gestaltung von Schloss-, Preysing-, Elsenheimer-, Klosterstraße
- kein Bahnhof für Personenverkehr, nur Güterverkehr
- eingeschränkte Barrierefreiheit des öffentlichen Raums

Mobilität

Unser Ziel...

Verkehrsführung unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer und mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Mögliche Maßnahmen...

- Ausarbeitung eines **Verkehrskonzepts**
- **Attraktivierung des öffentlichen Straßenraums** für mehr Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer
- **Vermeidung von sensiblen Nutzungen** entlang der stark belasteten Straßen
- Unterbrechung der **Barrierewirkung der Auen-, Hopfenstraße durch Querungsmöglichkeiten**
- Berücksichtigung der **Barrierefreiheit**

Mobilität

- **Überprüfung der Festlegungen der Stellplatzsatzung**
- **Attraktivierung der Wege von und zu den Parkplätzen zur höheren Akzeptanz**
- **Verbesserung der Gestaltung vorhandener Parkplätze** (Volksfestplatz, Poperinger Platz, etc.)
- Erhalt und Ausbau der **kleinen Wege**
- **Ausweisung Fahrradrouten** abseits der befahrenen Straßen u.a. nach Rohrbach zur Bahn
- **Überprüfung Möglichkeiten** Personenverkehr Bahn

Grünraum | Freiflächen | Gewässer | Topographie

Grünraum | Freiflächen | Gewässer | Topographie

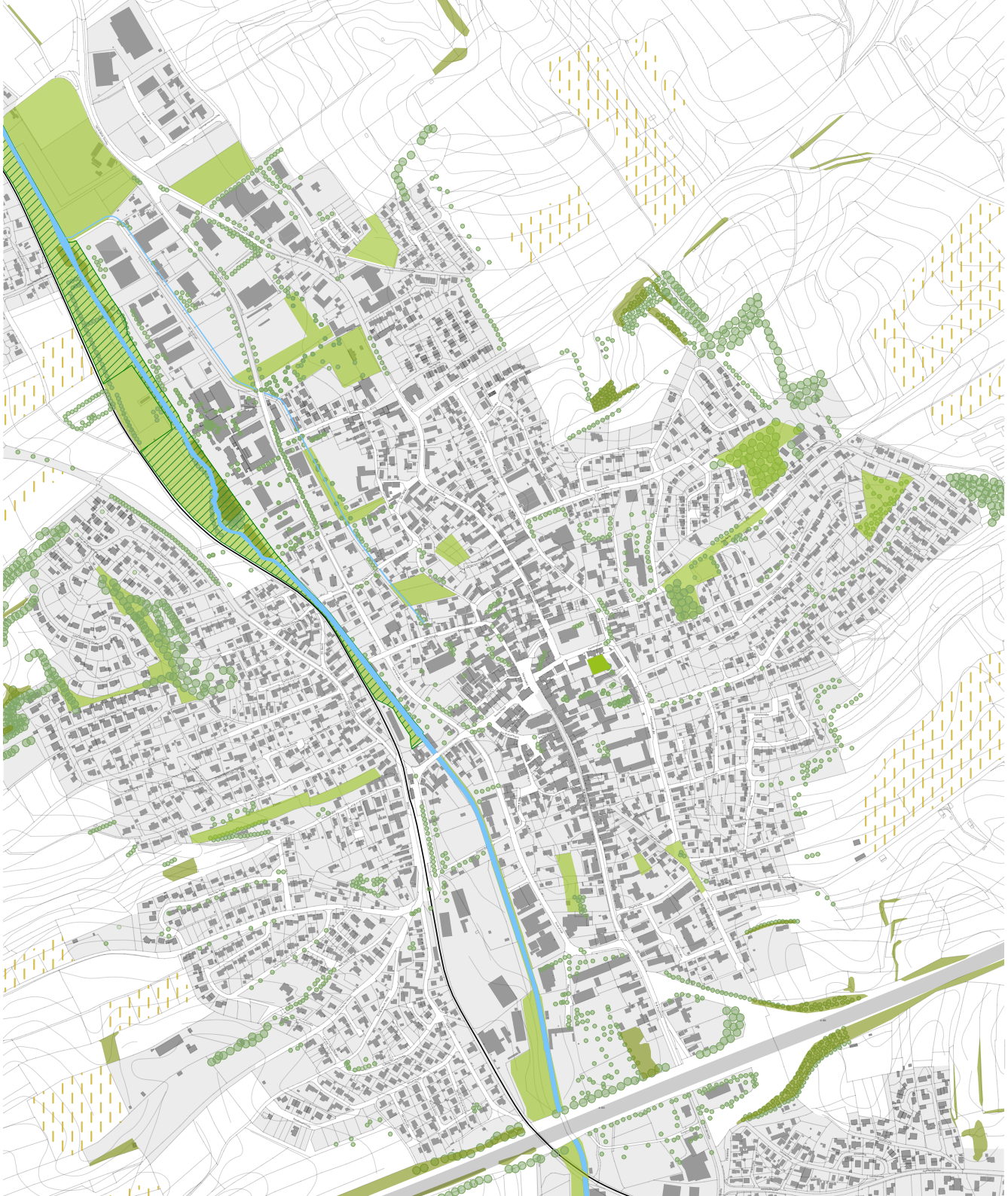
Umgebung
Grünflächen im Markt
Verbindungen von Grünflächen
Verzahnung der Landschaft

Grünraum | Freiflächen | Gewässer | Topographie

+ eingebettet in Hopfenlandschaft
+ bewegte Topografie mit interessanten Hanglagen
+ Wolnzach zur Naherholung
+ private Gärten von (ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen

Architektur + Stadtplanung

Markt Wolnzach



SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Grünraum | Freiflächen | Gewässer | Topographie

- sehr wenig öffentliches Grün
- zunehmende Versiegelung durch Baudruck
- Bürgergarten mit wenig Aufenthaltsqualität
- ehemalige „Bauernwiesen“ verschwinden immer mehr
- kaum öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualiät
- Lehenbach bisher nicht beachtet
- gestalteter Übergang von Bebauung zur Landschaft fehlt oftmals
- immer weiter wachsende Gewerbeflächen nach Norden
- drohendes Zusammenwachsen mit Gosseltshausen
- keine vernetze Grünstrukturen

Markt Wolnzach

Grünraum | Freiflächen | Gewässer | Topographie

Unser Ziel...

Mehr Grün und bessere Einbindung in die Landschaft

Mögliche Maßnahmen...

- **Vernetzung der Grünräume-/Grünzüge** mit attraktiven Wegebeziehungen
- Schaffung von **neuen Grünzügen und Grünflächen** u. a. als grüne Zäsur und zur Vernetzung der unversiegelten Flächen (z. B. Puffergrün am Friedhof; Grünzug von Obere Lindenstraße über Gewerbegebiet Schlagenhauser Mühle, zur Wolnzach, etc.)
- Kein **Zusammenwachsen von Wolnzach und Gosseltshausen**, Einhaltung von „Abstandsflächen“
- **Stärkung des Naherholungs- und Grünraums Wolnzach**
- Gestaltung des Übergangs (Verzahnung) von der **Bebauung in die Landschaft,** z. B. Erweiterung Obere Lindenstraße, Wendenstraße
- **Schutz der verbliebenen Wiesen und Gärten** im Marktinneren

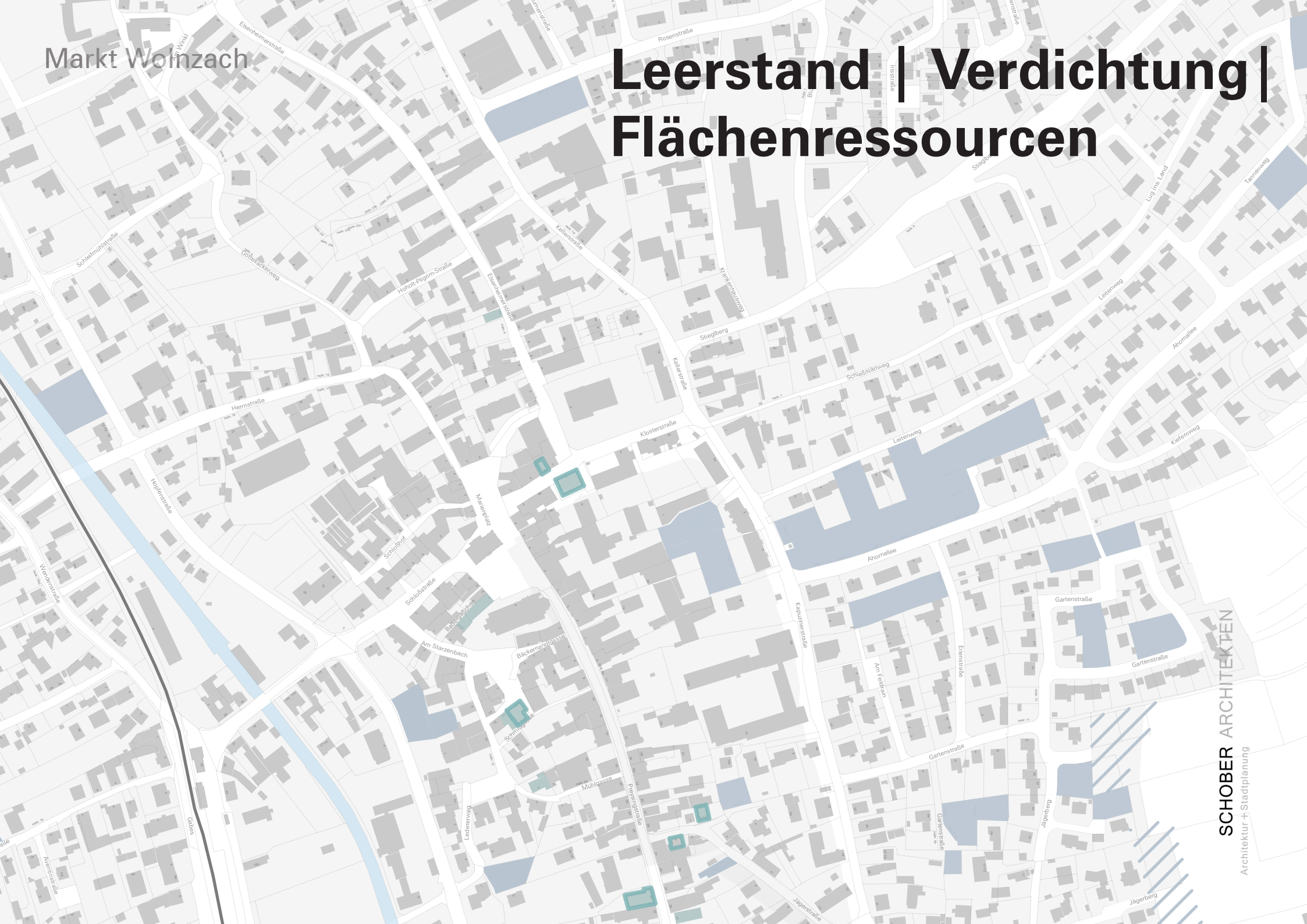
SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Grünraum | Freiflächen | Gewässer | Topographie

- Gestaltung von **neuen grünen (Quartiers)plätzen** im öffentlichen Raum; z. B. Herrnstraße, Jägerstraße, Ziegelstraße
- Pflanzen von **raumwirksamen Bäumen** im öffentlichen und privaten Raum
- **Reduzierung Versiegelungen** im privaten Bereich
- Gestaltung und Erlebbarmachung des **Lehenbachs** mit Begleitgrün und Wegen
- Berücksichtigung Grünräume/Wegebeziehungen/ Vernetzung der Grünräume im **Entwicklungsgebiet Hopfenstraße**; sensible Gestaltung des Übergangs zum Wolnzachufer

Markt Wolnzach

Leerstand | Verdichtung | Flächenressourcen



SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Leerstand | Verdichtung | Flächenressourcen

\+ wenig Gebäudeleerstand
\+ Flächenressourcen in den Baugebieten

\- ausgedehnte Einfamilienhausgebiete mit homogener Altersstruktur
\- hohe Anzahl an baureifen Grundstücken, die nicht zur Verfügung stehen
\- immer weitere Ausweisung von neuen Bauflächen und damit verbundenen Folgen
\- fehlende Mischung der Wohngebiete hinsichtlich Wohnungsangebot (z.B. kompaktes Familienwohnen, Geschosswohnungsbau mit Einfamilienqualitäten, Mehrfamilienhäuser, etc.)
\- fehlende Gesamtkonzepte zur Entwicklung der Gebiete mit übergeordneten Grün- und Wegenetzen

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Markt Wolnzach

Leerstand | Verdichtung | Flächenressourcen

Unser Ziel...

Qualitätsvolle optimale Nutzung von Flächenressourcen

Mögliche Maßnahmen...

- **Flächenmanagement**: Erhebung aller baureifen Grundstücke -> bereits in Umsetzung
- **Förderung** neuer Wohn- und Bauherrenmodelle
- **Qualitätssicherung** durch konkurrierende Verfahren (Planerwettbewerbe)
- **Ortsverträgliche Innenentwicklung** stärken

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Gewerbe | Landwirtschaft

Gewerbe | Landwirtschaft

+ Gewerbebetriebe vor Ort
+ Landwirtschaft noch im Ort verankert
+ gutes Angebot an Arbeitsplätzen
+ verkehrlich gut erschlossen

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Gewerbe | Landwirtschaft

- Expansionsmöglichkeiten der innerörtlichen Gewerbebetriebe eingeschränkt
- erhöhte Verkehrsbelastung unter anderem durch LKW-Verkehr
- Konflikte Wohnen/Gewerbe (Emissionen)
- Gefahr von Nutzungen im Gewerbegebiet, die Leben im Marktkern abziehen
- immer weitere Ausweisung von Gewerbeflächen greifen in die Landschaft ein

Gewerbe | Landwirtschaft

Unser Ziel...

Ortsverträgliche Entwicklung des Gewerbes und Erhalt der Landwirtschaft

Mögliche Maßnahmen...

- **Gewerbeflächenkonzept** mit Verkehrskonzept

Markt Wolnzach

Wohnen

Wohnen

+ Wolnzach ist ein attraktiver Wohnstandort
+ Grundstücke im Marktzentrum sehr gefragt
+ anhaltender Zuzug
+ Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung
+ „Einheimischenmodell des Marktes Wolnzach“

Wohnen

- zunehmende Verdichtung im Marktkern durch „gesichtslose“ Neubauten
- flächenintensive Einfamilienhausgebiete
- immer weitere Ausdehnung des Marktes durch neue Einfamilienhausgebiete
- „Monostruktur“ in Einfamlienhausgebieten - Bewohnerschaft sind alle im gleichen Alter, in der gleichen Lebenslage
- nur ca. 8 % Ein- bis Zweizimmerwohnungen
- ca. 140 vollerschlossene Baugrundstücke, die nicht auf dem Markt sind
- steigende Immobilienpreise - junge Menschen/Familien können sich Wolnzach evtl. nicht mehr leisten
- Gewerbebetriebe/Verkehr verursachen belastende Emissionen

Wohnen

Unser Ziel...

Flächenschonender, qualitätsvoller Wohnraum für alle Lebenslagen

Mögliche Maßnahmen...

- **Verdichtungskonzept** vor allem für sensiblen Marktkernbereich
- Schaffung von Bauland durch **Abrundung bestehender Siedlungsgebiete**
- **Mischung** von neuen Wohngebieten zur Bildung von lebendigen Nachbarschaften
- **Wohnungsvielfalt** durch unterschiedlichste Wohnungsgrößen
- **Eigentümeransprache** von „Enkelgrundstücken“
- Förderung von **Bauhherenmodellen**: Genossenschaften, Bauherrengemeinschaften
- **Sicherung von städtebauliche und architektonischer Qualität** durch konkurrierende Verfahren für Bebauungspläne und Bauvorhaben
- **kontinuierliche fachliche Beratung** (städtebauliche Beratung) bei wichtigen städtebaulichen und architektonischen Fragen

Einzelhandel | Nahversorgung

Einzelhandel | Nahversorgung

\+ Angebot zur Nahversorgung augenscheinlich ausreichend

\+ Vielfältiges Angebot an Einzelhandel im Marktkern

\+ Wochenmarkt

\+ Geschäfte und Gastronomie im Markt profitieren von Ambiente und Atmosphäre des historischen Kerns

– Existenzen der Geschäfte durch Konkurrenz im Gewerbegebiet gefährdet

Einzelhandel | Nahversorgung

Unser Ziel...

Der Markt ist unser Zentrum.

Mögliche Maßnahmen...

- **Stärkung des Marktkerns** durch Aufwertung der Straßen- und Platzräume für ein intensiveres Einkaufserlebnis, dadurch Unterstützung des Einzelhandels im Marktkern
- **keine „Subzentren** bei den großen Einkaufsmärkten an der Hopfenstraße
- keine Nutzungen in den Gewerbegebieten, **die Kunden aus dem Zentrum abziehen**
- Motivation zu mehr **Qualität und Individualität** des Einzelhandels im Marktkern

Tradition | Kultur
Gastronomie | Tourismus

Tradition | Kultur
Gastronomie | Tourismus

+ sehenswerter historischer Ortskern
+ kulturelles Angebot: Hopfenmuseum
+ Marktservicebüro
+ Angebot an (Traditions-)Gaststätten
+ Alleinstellungsmerkmal Hopfen
+ „gelebte Tradition“ mit Bekanntheitsgrad (Hallertauer Volksfest)
+ vielfältiges und aktives Vereinsleben in der Marktgemeinde
+ Überörtlich bekanntes, großes Freibad
+ attraktive Landschaft mit Sportmöglichkeiten

Tradition | Kultur
Gastronomie | Tourismus

- keine Touristeninformation
- Alleinstellungsmerkmal „Hopfen“ im Markt noch zu wenig erlebbar
- keine „Vernetzung“ von Markt und Landschaft über „grüne“ Verbindungen

Markt Wolnzach

Tradition | Kultur
Gastronomie | Tourismus

Unser Ziel...

Tradition und Kultur leben, Tourismus weiter etablieren, attraktiv in der Freizeit sein

Mögliche Maßnahmen...

- **Zentrieren der touristischen Attraktionen** in Marktkern
- bessere Auffindbarkeit des touristischen Angebots
- deutlich **stärkere Integrierung des Hopfens** in das Ortsbild und in das touristische Angebot
- Erstellung eines **Hopfenrundgangs durch den Markt** mit Tafeln an bedeutenden Orten
- Verbindng von **Markt und Landschaft durch Grünverbindungen**
- **Vernetzung der Grünräume** zur Freizeitgestaltung

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Auf den Punkt gebracht...

Demografie

soziale Infrastruktur
an Wachstum anpassen

vielfältiges Wohnungsangebot

Angebote für alle Altersgruppen

Barrierefreiheit
für die wichtigsten Wege

Aufenthaltsqualität
im öffentlichen Raum

Alltag mit kurzen Wegen

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Atmosphäre schaffen

Neugestaltung Straßen und Plätze
BA II
Marienplatz
Preysingstraße
Schlossstraße
Klosterstraße
Volksfestplatz

Stärkung Marktmitte
keine Einkaufsmöglichkeiten/Dienstlesitung
in Gewerbegebieten

Gestaltungs- und Ausstattungshandbuch

Marktzentrum

Freisitzmöglichkeiten
für Gastronomie

Konzentrierung Kultur

„Geschichte zeigen“

Verbesserung Wegebeziehungen

Gestaltung Bürgergarten

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Hopfenkultur im Ortsbild weiter festigen

Hopfenlandschaft ins Ortsbild einbinden
z. B. an den Siedlungsrändern

Machbarkeitsstudie
Volksfesthalle-/platz

Hopfen leben

Erhalt/Nutzung Hopfendarrren

Konzentrierung / Ausweitung
des touristischen und kulturellen Angebot

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Grün

Vernetzung von Grünzügen

Schaffung von neuen (öffentlichen) Grünverbindungen

raumwirksame Bäume im Markt

grüne Wegeverbindungen

Ortsränder gestalten - Verzahnung Siedlungsränder mit Landschaft

Gestaltung von kleinen Plätzen

Bürgergarten neu gestalten

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Wohnen

ortsverträgliche Dichte im Marktkern

Ressource Enkelgrundstücke

qulitätsvolle Planungen z. B. mittels
Planerwettbewerb

städtebauliche Beratung
für wichtige Bauvorhaben

bewußter Umgang
mit Flächen

vielfältiges Wohnungsangebot für alle
Lebenslagen

Alternativen zum
flächenintensiven Einfamilienhaus

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Mobilität

Verkehrskonzept

Wegenetz ausweiten
z.B. mehr Querungsmöglichkeiten
über die Wolnzach

gestalterische
Aufwertung für die
Atmosphäre
wichtiger Straßen

attraktive Wege
von und zu den Parkplätzen

Gestaltungsleitfaden

Reduzierung Geschwindigkeit
im Marktkern, z. B. Preysingstraße

Wiederbelebung
Bahn für Personen

Querungsmöglichkeit zum Hopfenmuseum

Atmosphäre schaffen

**Marktmitte stärken,
dadurch Existenzstärkung
für Einzelhandel**

**keine Läden/Gastronomie in den
Gewerbegebieten,
die in der Marktmitte untergebracht
werden können**

im Markt einkaufen

Einkaufen

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung

Markt Wolnzach

Gestaltung des Marktkerns für mehr Aufenthaltsqualität

Markt Wolnzach

Bahnhof

Was ist bisher schon passiert?

Verkehrsplaner beauftragt

Bauberatung z. B. Herrnstraße

Studentische Entwürfe zum Bereich Hopfenstraße

Vorbereitung Planerwettbewerb Glandergasse

Machbarkeitsstudie Volksfesthalle

Was soll passieren?

Gründung ISEK-Beirat

Diskussion in den Fraktionen

Priorisierung der Maßnahmen

Beschluss des ISEKs

Umsetzung

Markt Wolnzach

Vielen Dank

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architektur + Stadtplanung