



**INTEGRIERTE PLANUNGSSTRATEGIE
WÖRTH AN DER ISAR**

**INTEGRIERTE PLANUNGSSTRATEGIE
WÖRTH AN DER ISAR**

Integrierte Planungsstrategie zur Neugestaltung der Ortsmitte in der Gemeinde Wörth an der Isar

ANLASS UND ZIEL

Wörth an der Isar ist eine aufstrebende Gemeinde, die sich in den vergangenen Jahrzehnten dynamisch von einem ehemaligen Straßendorf zu einem Kleinzentrum entwickelt hat. Der Erwerb des Schlossparks durch die Gemeinde bietet die Chance, eine vielfältige und lebendige Ortsmitte zu schaffen. Das Planungsgebiet setzt sich darüberhinaus aus den angrenzenden Flächen der alten Gärtnerei, des ehemaligen Sportplatzes und des Rathausumfelds zusammen.

Ziel der städtebaulichen Untersuchung war, die Funktionen und Nutzungen in enger Abstimmung mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den örtlichen Akteuren zu erarbeiten und zu überprüfen. Es galt, die vorhandenen Potentiale und Qualitäten zu erkennen, Maßnahmen für die Entwicklung der Ortsmitte aufzuzeigen und die Ergebnisse in einem integrierten Rahmenplan darzustellen. Die Einzelmaßnahmen, welche abschnittsweise realisiert werden können, sollen die Qualität der zentralen Gemeindeflächen erhöhen und die lokale Attraktivität für alle Bewohnerinnen und Bewohner steigern.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

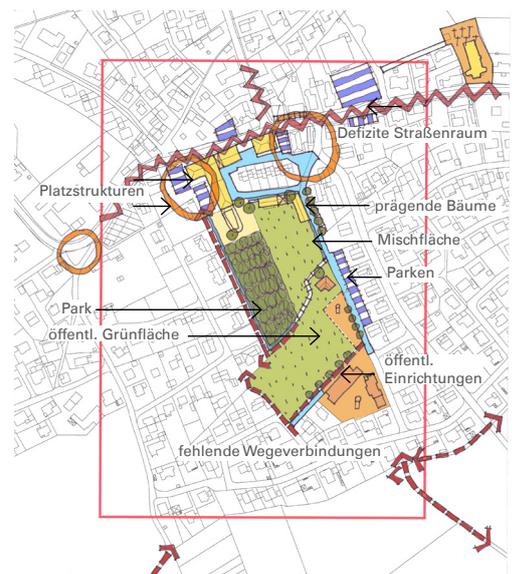
Die Gemeinde Wörth hat sich in ihrer Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre als Wachstumsinsel gezeigt und verzeichnete anders als ihre Nachbarkommunen einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Allerdings schwächt sich diese Tendenz in den letzten Jahren ab und der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus Geburten und Sterbefällen lässt im Zeitraum der letzten zehn Jahren eine rückläufige Tendenz und eine quantitativ ausgeglichene Bilanz erkennen. Das Bevölkerungswachstum der Vergangenheit beruht somit auf der Funktion als Zuzugsort. Wörth an der Isar hat Bevölkerung aus fast allen Entfernungsstufen hinzugewonnen, am meisten aus dem Nahbereich. Lediglich für die Entfernungzone in der Landshut und München liegen (30 - 45 Minuten-Distanz) zeigt sich ein negativer Wanderungssaldo, der zudem Personen unter 45 Jahren betrifft. Nachdem sich der Altersaufbau der Bevölkerung zwischen den einzelnen Wohngebieten der Kommune unterscheidet, sind diese auch in unterschiedlichem Maße vom künftigen demografischen Wandel betroffen.

Die Bevölkerungsprognose zeigt zwar weiterhin ein Bevölkerungswachstum, allerdings finden deutliche altersstrukturelle Verschiebungen statt. Innerhalb der nächsten zehn Jahre wird die Anzahl der Personen über 65 Jahre erstmals die Anzahl der Personen unter 18 Jahren übersteigen. Die quantitativen Folgen der Alterung der Bevölkerung werden am deutlichen Anstieg des künftigen Betreuungs- und Pflegebedarfs sichtbar. Ausgehend von der aktuellen Wohnbevölkerung und unveränderten Pflegequoten wird sich der Pflegebedarf (gemessen an der Zahl der Leistungsempfänger/-innen) bis zum Jahr 2030 um fast 60 % erhöhen.

Die ausführliche Untersuchung zur demografischen Entwicklung liegt der Gemeinde als Präsentation vor.



Ortsmitte Wörth a. d. Isar, Planungsumgriff



Skizze Bestandsbewertung



1 Kinderspielplatz an der Sportplatzstraße



2 Mauer an der Sportplatzstraße



3 Schlosspark mit Blick zum Schloss



4 ehem. Gärtnerei und Bauhofgebäude



5 ehemaliger Sportplatz

BESTAND

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Wörth a.d. Isar, südlich der Landshuter Straße. Das im Privatbesitz befindliche „Schloss“ mit dem angrenzenden Lustgarten schließt an den weiter südlich gelegenen Schlosspark an. Zwischen Rathaus und Schloss liegen die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei, die teilweise als Bauhof genutzt wurden.

Der teilweise alte, dichte und verwilderte Vegetationsbestand im Bereich des Schlossparks und der Gärtnereigebäude steht im Gegensatz zum intensiv genutzten ehemaligen Sportplatz mit Jugendtreff und Spielplatz an der Sportplatzstraße.

Nördlich der Landshuter Straße befinden sich Kirche, Pfarrheim, diverse SB-Märkte und weitere zentrumsnahe Entwicklungsflächen für öffentliche Einrichtungen wie Hort und Grundschule.



PROJEKTABLAUF

Der Ablaufplan sieht neben der Begleitung der Planung durch den „Arbeitskreis“, welcher ein Ausschuss des Gemeinderats ist, eine umfassende und beispielhafte Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor.

Nach Erstellung des Rahmenplans sollen die darin definierten Einzelmaßnahmen umgesetzt werden. Er dient als Grundlage zur Aufnahme der Gemeinde in das Programm der Städtebauförderung. Das Planwerk ist rechtlich nicht festgesetzt und dadurch ein praktikables Werkzeug für die Gemeindeentwicklung. Die formulierten Ideen können in der weiteren Entwicklung des Ortes überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt werden. Somit stellt diese Planung eine Leitlinie dar, an der sich die Gemeindeentwicklung orientieren sollte.

Der Rahmenplan soll darüberhinaus als Grundlage für die Erstellung eines neuen Bebauungsplans für den Bereich um den Schlosspark dienen.



Neugestaltung der Ortsmitte Wörth a.d. Isar

Einladung zur Begehung

Neugestaltung der Ortsmitte Wörth a.d. Isar

Einladung zur Bürgerinformation

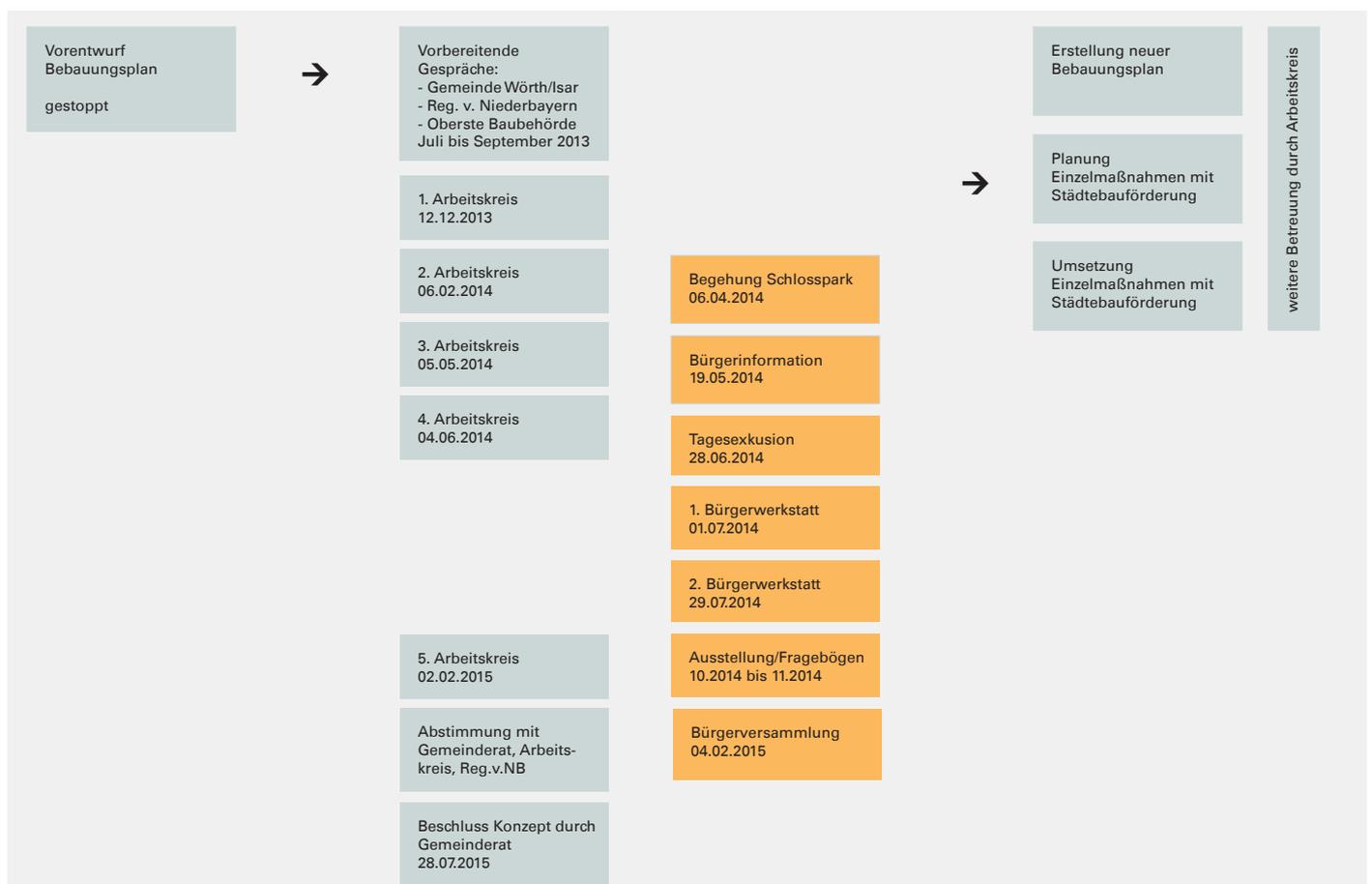
Neugestaltung der Ortsmitte Wörth a.d. Isar

Einladung zur Tagesexkursion

Neugestaltung der Ortsmitte Wörth a.d. Isar

Einladung zur Bürgerwerkstatt

Einladungsflyer Bürgerbeteiligung





Einladungsflyer zur Begehung Schlosspark



Begehung Schlosspark am 06.04.2014

BÜRGERBETEILIGUNG - BEGEHUNG SCHLOSSPARK

Noch vor den ersten Planungsschritten fand im April 2014 eine Begehung der bis dato verschlossenen Flächen am Schlosspark statt. Rund 200 interessierte Bürgerinnen und Bürger erkundeten, zusammen mit den Planern, das Gebiet. Die gesammelten Anregungen und Kommentare wurden in der Karte „Handlungsfelder“ dokumentiert:



1. Nachfolgenutzung der ehemaligen Gärtnereigebäude prüfen
2. Sanierung Mauer notwendig
3. Nutzungswünsche Gärtnereigelände sammeln
4. Konzept Spielplatzweiterung
5. Abgrenzung Park zur Freizeinutzung
6. Abgrenzung privater Garten Schloss notwendig
7. Pflegekonzept historischer Schlosspark
8. neue Zugänge in den Park definieren
9. Einbindung ehemaliger Sportplatz ins Gesamtkonzept
10. Einbindung Jugendhaus
11. Denkmalpflege beteiligen



Einladungsflyer zur Bürgerinformation

INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Der Einladung zur Informationsveranstaltung im Pfarrheim waren über 150 interessierte Bürgerinnen und Bürger gefolgt. Der Fachvortrag der Planer informierte über den Umfang des Projekts sowie den Planungsverlauf. Die Anwesenden konnten sich mit Fragen und Anregungen einbringen. Als Vertreter der Regierung von Niederbayern erläuterte LtD. Baudirektor Rolf-Peter Klar die Grundsätze und Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung.

Informationsveranstaltung am 19.05.2014



EXKURSION ZU BEISPIELHAFTEN PROJEKTEN

Ziel der Planer war, die Bürgerinnen und Bürger für Themen und Zusammenhänge der Gemeindeentwicklung zu sensibilisieren. Ein wichtiger Baustein stellte der Exkursionstag dar, bei dem vier beispielhafte Projekte gemeinsam besucht wurden.

Historische Schlossökonomie

In Gern wurden die Freianlagen der Schlossökonomie besichtigt. Auf dieser intensiv genutzten Bürgerwiese, die von großen und alten Bäumen umgeben ist, finden nahezu jedes Wochenende Veranstaltungen statt. Die alten Gebäude wurden sorgsam saniert und werden öffentlich genutzt. Dieses Beispiel kann in vereinfachter Form für die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei und des Bauhofs als Vorbild dienen kann.

Marktplatz Wurmansquick

Im Zentrum der Gemeinde Wurmansquick wurden der Marktplatz und die Ortsdurchfahrt umgestaltet. Die breiteren Gehwege steigern die Aufenthaltsqualität und entschleunigen den Verkehr. Einzelne Aspekte dieser Maßnahmen können Vorbild für eine Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Straßen und Platzsituationen im Projektgebiet sein.

Betreutes Wohnen Winhöring

Ein vorbildliches Konzept für betreutes Wohnen mit differenzierten Betreuungsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner schuf die Familie Rauschecker. Besonderer Wunsch der Gemeinde Wörth und der Bürgerinnen und Bürger ist, ebenfalls zentrumsnahe Wohnformen für Ältere zu entwickeln.

Bürgerpark Pocking

Abschließend wurde der Bürgerpark in Pocking besucht, der auf dem Gelände der ehemaligen Trabrennbahn gestaltet wurde. Es entstand eine beliebte und gut angenommene Freifläche für alle Generationen mit vielfältigen Möglichkeiten der Nutzung. Für die Gestaltung eines Bürger- und Freizeitwiese in Wörth konnten die Planer viele Beispiele und Anregungen aufzeigen.



Einladungsflyer zur Tagesexkursion



Betreutes Wohnen Obere Hofmark Winhöring



Bürgerpark und Umfeld Stadthalle Pocking

Teilnehmer/innen der Tagesexkursion





Einladungsflyer zu den Bürgerwerkstätten

BÜRGERWERKSTÄTTEN

Die gesammelten Eindrücke der Tagesexkursion boten die Grundlage für die beiden Veranstaltungen der Bürgerwerkstatt. Unter Leitung der Planer wurden Arbeitsgruppen gebildet. Nach intensiven Diskussionen entstanden vier Konzepte, die sich mit dem Schlosspark, dem Sportplatz und den angrenzenden Flächen auseinandersetzen.

Insgesamt nahmen über 40 interessierte Bürgerinnen und Bürger an den beiden Veranstaltungen im Juli 2014 teil.

Vier Entwurfsvarianten als Ergebnisse aus den Bürgerwerkstätten



AUSSTELLUNG / FRAGEBÖGEN

Die Ergebnisse der beiden Bürgerwerkstätten wurden im Oktober und November 2014 im Rahmen einer Ausstellung in der Bücherei im Rathaus Würth ausgestellt. Neben den vier Entwurfsvarianten aus den beiden Bürgerwerkstätten informierten zahlreiche Ausstellungstafeln über den Projektverlauf.

Alle Bürgerinnen und Bürger erhielten die Möglichkeit, die Ergebnisse anhand von Fragebögen zu kommentieren und den Planern weitere Anregungen auf den Weg zu geben.

Die gesammelten Ideen und Kommentare aus der Bürgerbeteiligung wurden im Anschluss von den Planern in ein erstes Vorkonzept für den Rahmenplan eingearbeitet. Dieses wurde in einer weiteren Bürgerversammlung am 04.02.2015 vorgestellt und abschließend diskutiert. Dabei wurde deutlich, dass die überwiegende Anzahl der Anwesenden dem Rahmenplan grundsätzlich zustimmt. Die Kommentare zur Planung waren durchwegs positiv und mit der Erwartung an eine schnelle Realisierung verbunden.

Neugestaltung der Ortschaft Würth a.d. Isar
Auswertung der Fragebögen

Abgegebene Fragebögen: 24

weiblich	13
männlich	11
18 bis 29 Jahre	1
30 bis 39 Jahre	6
40 bis 49 Jahre	6
50 bis 59 Jahre	7
60 bis 69 Jahre	7
ab 70 Jahre	1

Variante 2

Variante 4

Variante 1

Variante 3

Auswertung Fragebögen

Ergebnispräsentation mittels Ausstellungstafeln in der Bücherei des Rathauses

Worum geht es?

Wie sieht es heute aus?

Was ist bisher geschehen?

Wie könnte es werden?

Wie geht es weiter?



RAHMENPLAN

Der Rahmenplan ist in vier Themengebiete eingeteilt:

- A. Flächennutzung
- B. Gebäude und Abgrenzungen
- C. Straßenraum und Plätze
- D. Wege

Zu jedem Themengebiet werden Einzelmaßnahmen dargestellt, die nach Prioritäten (kurz-, mittel-, und langfristige Umsetzung) geordnet sind.

Gesamtplan



A. FLÄCHENNUTZUNG

Der Schlosspark geht im Osten in die Bürgerwiese über. Hier soll eine strapazierfähige Fläche für vielfältige und intensive Nutzungen und Aktivitäten entstehen. Für besondere Veranstaltungen wie Sommerfeste oder Adventsfenster muss die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden.

Der grüne Charakter der Fläche soll erhalten bleiben. Wassergebundene Flächen bzw. Flächen mit Schotterrasen werden versiegelten Flächen vorgezogen. Die Nutzungen der Gebäude sollen einen engen Bezug zu den Flächen des Freiraums bekommen.

Für den Schlosspark gilt es, ein Pflegekonzept zu erstellen. Der Charakter eines naturnahen Landschaftsparks bleibt erhalten. Die Nutzungen sollen sich deutlich von denen der benachbarten Bürgerwiese unterscheiden. Der Park wird nur sparsam möbliert werden.

Die Freizeitwiese beherbergt bereits den Kinderspielplatz. Dieser ist gut genutzt und wird nach Süd-Westen mit Angeboten für alle Generationen erweitert. Der Bolzplatz soll in verkleinerter Form als Freizeit- und Sportwiese erhalten bleiben. Diese Flächen im Herzen der Gemeinde werden hervorragend angenommen und gewinnen, insbesondere in einer wachsenden Gemeinde, zunehmend an Bedeutung. Der südliche Bereich kann für öffentliche, bauliche Einrichtungen langfristig vorgehalten werden.



- K** kurzfristige Realisierung
- M** mittelfristige Realisierung
- L** langfristige Realisierung

A.1 Schlosspark

- A.1.1** Pflege der Vegetation / Pflegekonzept erstellen
- A.1.2** Charakter des Landschaftsparks erhalten und stärken
- A.1.3** Überprüfen möglicher Nutzungen
- A.1.4** Sparsame Möblierung

A.2 Bürgerwiese

- A.2.1** Öffentliche Fläche für vielfache Nutzungen und Aktivitäten
- A.2.2** Bereitstellen der notwendigen Infrastruktur
- A.2.3** Grünen Charakter erhalten
- A.2.4** Enger Bezug von Gebäude und Freiraum

A.3 Freizeitwiese

- A.3.1** Sicherung des vorhandenen Kinderspielplatzes
- A.3.2** Erweiterung Spielplatz mit Bewegungsangeboten für alle Generationen
- A.3.3** Entwicklung des ehemaligen Sportplatzes zu Freizeitwiese mit vielfältigen Nutzungen
- A.3.4** Vorhaltefläche für langfristige Bebauung mit öffentlichen Einrichtungen
- A.3.5** Verbesserte Eingrünung zur westlichen Wohnbebauung
- A.3.6** Nutzung der vorhandenen Topografie für Sitzen, Treffen, Ausblick, Rodelhügel



ehemalige Gebäude Gärtnerei (Bestand)

B.1 Ehemalige Gärtnerei

B.1.1

M Gebäude nach Möglichkeit sichern, erhalten und sanieren.
Wiederaufbau nur in historischer Form

B.1.2

M Hochwertige, öffentliche Nutzung finden

B.2 Eingestürzter Gebäudeteil

B.2.1

K Gebäudereste abtragen

B.2.2

M Lärmschutz beachten

B.3 Ehemaliger Bauhof

B.3.1

M Sanierung als Kaltraum für unterschiedliche Aktivitäten

B.3.2

M Temporäre Durchgängigkeit von Sportplatzstraße ermöglichen

B.4 Bestehende Mauer

B.4.1

K Sichern u. sanieren d. denkmalgeschützten Mauer

B.5 Zaun um den Schlosspark

B.5.1

K Sichern und sanieren des Zauns

B.5.2

K Punktuell öffnen für neue Zugänge

B.6 Grenze zum Lustgarten

B.6.1

M Einfriedung des privaten Lustgartens zulassen

B.7 Jugendtreff

B.7.1

M Einbau einer öffentlichen WC-Anlage

B.7.2

M Einbindung in das Gesamtkonzept

B. GEBÄUDE UND ABGRENZUNGEN

Die bestehenden Gebäude, mit den Spuren der Vergangenheit, sind identitätsstiftend für die Gemeinde. Es wurde geprüft, inwieweit diese Bauten mit einfachen Mitteln sanierungsfähig sind und welche öffentliche Nutzungen sie erhalten können.

Das bereits eingestürzte Gebäude muss abgetragen werden. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind zu errichten. Bei Veranstaltungen kann das sanierte Gebäude des ehemaligen Bauhofs als „Eingangsbäude“ zur Bürgerwiese dienen. Die Mauer an der Sportplatzstraße soll nach Möglichkeit erhalten und saniert werden. Der vorhandene Zaun um den Schlosspark bleibt erhalten und soll nach Erfordernis saniert und ergänzt werden. An geeigneten Stellen kann er für neue Zugänge geöffnet werden, um die Durchlässigkeit des gesamten Gebiets zu verbessern. Der privat genutzte Lustgarten erhält eine Einfriedung an der Grenze zum öffentlichen Schlosspark.

Die bestehende, öffentliche WC-Anlage wird saniert und behindertengerecht gestaltet. Gleichzeitig sollen die Freiräume um den Jugendtreff barrierefrei umgebaut werden.



C. STRASSENRAUM UND PLÄTZE

Die Sportplatzstraße soll zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden. Dazu muss die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs reduziert und den Fußgängern und Radfahrern mehr Raum zugestanden werden. Der bestehende Parkplatz wird qualitativ saniert und zum östlich gelegenen Wohngebiet eingegrünt.

Der Bereich um das Rathaus bildet den räumlichen Auftakt zur Erschließung der Bürgerwiese und Freizeitwiese. Dieser Bereich erhält eine einheitliche, großzügige Gestaltung mit einer überfahrbaren Platzfläche (Stichwort: „Rathausplatz“). Gleichzeitig wird die Ausbildung als Platz dazu beitragen, die Fahrgeschwindigkeit der Autos in Richtung Sportplatzstraße zu reduzieren.

Auf die Gestaltung der Staatsstraße hat die Gemeinde nur begrenzt Einfluss. Im Hinblick auf die geplante Entwicklung des nördlichen Zentrums mit Grundschule, Hort und seniorengerechtem Wohnen, kommt der Querung der Landshuter Straße dennoch eine hohe Bedeutung zu.



Parkplatz Sportplatzstraße



Umfeld Rathaus



Landshuter Straße



C.1 Sportplatzstraße

C.1.1

-  Verkehrsberuhigung der Sportplatzstraße, gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer

C.1.2

-  Sanierung und Ausbau des Parkplatzes mit Eingrünung zur östlichen Wohnbebauung

C.2 Umfeld Rathaus

C.2.1

-  Neugestaltung des Bereichs um das Rathaus („Rathausplatz“)

C.3 Landshuter Straße

C.3.1

-  Mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer

C.3.2

-  Querung der Landshuter Straße verbessern mit Verbindung zum Entwicklungsgebiet „Nördliches Zentrum“



Pfade Schlosspark



Trampelpfad



Fläche der zukünftigen Bürgerwiese

D. WEGE

Die im Schlosspark vorhandenen Pfade sollen zu einfachen, barrierefreien Wegen ausgebaut und ergänzt werden. Eine Anknüpfung dieser Wege nach außen ist notwendig.

Die Wegeverbindung zwischen Sportplatzstraße und der Straße am Schlosspark ist derzeit nur als Trampelpfad begehbar und wird ebenfalls barrierefrei ausgebaut. Eine neue Wegeverbindung am ehemaligen Sportplatz verknüpft das Gebiet nach Süden.

Die Wege in der Bürgerwiese stellen eine zusätzliche Verbindung in Ost-West-Richtung dar. Gleichzeitig wird der neu gestaltete Schlosspark in das Wegenetz eingebunden.



D.1 Wege im Schlosspark

D.1.1

K Barrierefreier und sparsamer Ausbau der Wege im Schlosspark

D.2 Wege um den Schlosspark

D.2.1

M Barrierefreier Ausbau der Wege um den Schlosspark mit verbesserter Anknüpfung an die Sportplatzstraße

D.3 Wege Bürgerwiese

D.3.1

M Barrierefreie Wege im Bereich der Bürgerwiese

ARCHITEKTUR

Bauhofgebäude

Das ehemalige Bauhofgebäude eignet sich durch seine Größe, Proportion und Konstruktion ideal für eine Sommernutzung. Das Gebäude kann bei Veranstaltungen im Schlosspark viele Funktionen übernehmen und steht bei schlechter Witterung als Ausweichfläche zur Verfügung. Die Baukonstruktion bleibt im Wesentlichen erhalten. Die Fundamentierung muss vor allem straßenseitig ertüchtigt werden. Desweiteren ist geplant, die Dachhaut, den Putz sowie die Holzverschalung samt Tore zu erneuern.

Gärtneriegebäude

Das ehemalige Gärtneriegebäude soll alle Funktionen, die frostempfindlich sind, aufnehmen. Deshalb sind die Sanitäreanlagen und der Ausschank bzw. die Speisenausgabe in diesem Gebäude vorgesehen. Die Baukonstruktion wird von Grund auf in Stand gesetzt. Es sind sowohl eine neue Bodenplatte als auch eine neue Dachhaut vorgesehen. Fenster und Türen sollen erneuert werden. Innenputz und leichte Trennwände werden erneuert. Elektro- und HLS-Installation sind ebenfalls neu zu installieren.



Nutzung Variante 1 - Überdachter Markt, 18 Stände à 5 m2



Nutzung Variante 2 - Festveranstaltung mit 32 Bierischen

Nutzung Variante 3 - Bühnenveranstaltung, Bestuhlung für 150 Zuschauer



IMPRESSUM

Auftraggeber
Gemeinde Wörth a.d. Isar

Zeitraum
2013 bis 2015

Planung
lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut
Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach
iq-Projektgesellschaft Dr. Leiner, München

Betreuung
Regierung von Niederbayern
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation 2016

