Stadt Waldkraiburg

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Abschlussbericht | Juli 2018

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Auftraggeberin:

Stadt Waldkraiburg
Rathaus
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg
Vertreten durch:
Robert Pötzsch, 1. Bürgermeister
Fachliche Betreuung:
Carsten Schwunck und Silvia Amann

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR STADTPLANUNG

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Dipl.-Ing. (FH) Clara Berger, MSc Urban Design
Dipl.-Ing. (FH) Martin Birgel, MSc Urban Design
Architekt ByAK, SRL
Dipl.-Ing. Ariane Rösler, M.A. International Planning and Development

in Zusammenarbeit mit

isr INSTITUT FÜR STADT- UND REGIONALMANAGEMENT

ISR-Institut für Stadt- und Regionalmanagement
Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:
Prof. Dr. Joachim Vossen

15.05.2018	Beschluss über das ISEK im Stadtrat Waldkraiburg und Verlängerung Laufzeit für Sanierungsgebiet „Stadtkern Waldkraiburg“ um 15 Jahre
16.05.2018	Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zum Stadtumbaugebiet
24.05.2018 - 25.06.2018	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §139 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Betroffenen (gem. §137 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB) zum ISEK und Stadtumbaugebiet
10.07.2018	Beschluss über Flächenkulisse Stadtumbaugebiet im Stadtrat Waldkraiburg

Gefördert durch die Regierung von Oberbayern im Programm der Städtebauförderung Stadtumbau West

Gefördert durch: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Bayern. Die Zukunft.

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 2
1.1 Anlass und Zielsetzung 3
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen 4
1.3 Planungsgebiet 4

2 Planungsprozess & Beteiligungsverfahren 8
2.1 Methodik und Projektablauf 9
2.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit 11

3 Bestandsaufnahme 16
3.1 Grundlagen / Übergeordnete Planungen 17
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten 23
3.3 Rechtliche Bindungen 23
3.4 Geschichte, Image und Sozialgefüge 27
3.5 Siedlungsstruktur 28
3.6 Grün- und Freiflächen 31
3.7 Freizeit und Tourismus 34
3.8 Soziale Infrastruktur 37
3.9 Einzelhandel 39
3.10 Gewerbe 59
3.11 Verkehr und Wegebeziehungen 83
3.12 Vertiefungsbereich Stadtzentrum 89
3.13 Bevölkerungsentwicklung und Wachstum 93
3.14 Potenzialflächen für Siedlungsentwicklung 96

4 Integrierte und querschnittsbezogene Analyse 110
4.1 Defizite und Konflikte 111
4.2 Qualitäten und Potentiale 117

5 Handlungsfelder und Ziele 122
5.1 Handlungsfelder 123
5.2 Ziele 124

6 Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen 130
6.1 Steuerung und Organisation 133
6.2 Identität, Image und soziales Miteinander 135
6.3 Hauptort Waldkraiburg 139
6.4 Zentrum Waldkraiburg 145
6.5 Äußerer Landschaftsraum und Ortsteile 153
6.6 Verkehr und Mobilität 157

7 Exkurs: Detailkonzepte Sartrouville-Platz 164

8 Vorschlag Flächenkulisse für die Stadterneuerung..... 174
8.1 Verlängerung des bestehenden Sanierungsgebiets und Festlegung eines Stadtumbaugebiets 175
8.2 Verlängerung Sanierungsgebiet „Stadtkern Waldkraiburg“ 175
8.3 Begründung Stadtumbaugebiet „Waldkraiburg“ 178

9 Ausblick - Die nächsten Schritte..... 188

10 Maßnahmenkatalog mit Kosten- & Finanzierungsübersicht..... 192

11 Abbildungs- und Quellenverzeichnis.....204

ANLAGEN ZUM ABSCHLUSSBERICHT

ANLAGE 1: DOKUMENTATION ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

1. Mobiler Stand

2. Planungswerkstätten

ANLAGE 2: GEWERBEBEANALYSE UND -BEFRAGUNG AUSGEWÄHLTE GRAPHIKEN

ANLAGE 3: PLANWERK IN A3

Einführung

1

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Waldkraiburg steht bei Ihrer zukünftigen Entwicklung einer Reihe städtebaulicher Herausforderungen gegenüber.

Wo und in welchem Umfang zukünftiges Wachstum auf den begrenzten Flächenreserven stattfinden kann, ist eine der zentralen Fragestellungen. Ebenso relevant ist die Weiterentwicklung Waldkraiburgs als Einzelhandels- und Gewerbestandort, die Sanierung von Gebäuden, die Behebung von Leerständen und Reaktivierung untergenutzter Flächen. Zur Attraktivitätssteigerung spielt die Einbindung freiräumlicher und landschaftlicher Qualitäten sowie die gezielte, bauliche Verdichtung der Kernstadt eine wichtige Rolle.

Eine der wesentlichen Fragestellungen der weiteren Entwicklung ist dabei die zukünftige Gestaltung des Stadtzentrums. Wie kann die Vitalität der Innenstadt durch geschickte städtebauliche Neuordnung gefördert werden? Wodurch lassen sich die Aufenthaltsqualität und die Zugänglichkeit und damit die Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer verbessern? Wie kann das innerstädtische Parken verträglicher organisiert werden?

Viele der Planungsthemen betreffen jedoch nicht nur den Hauptort, sondern auch den zugehörigen Landschaftsraum und die kleineren Ortsteile. Neben der baulichen Gestaltung der Siedlungsbereiche spielt besonders der Umgang mit der „Inn-Landschaft“ als Natur- und Naherholungsraum eine wesentliche Rolle. Themenfelder wie Verkehr, Mobilität und Infrastruktur sind dabei ebenfalls relevant.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt die Stadt ein tragfähiges und konsensfähiges Gesamtkonzept, das für die nächsten 15 - 20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Stadtrats zur zukünftigen Entwicklung dient. Das Ergebnis des ISEKs soll die Grundlage für diese zukünftigen städtischen Planungsentscheidungen bilden und die Zielsetzungen des bereits bestehenden Sanierungsgebiets „Stadtkern Waldkraiburg“ erweitern und ergänzen.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat am 15.05.2015 beschlossen, ein **I**ntegriertes **S**tädtebauliches Entwicklungs**K**onzept (ISEK) zu erstellen. Hierfür wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München (Stadt- und Landschaftsplanung, Moderation) gemeinsam mit isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement mit Prof. Dr. Joachim Vossen, für den Fachbereich Einzelhandel und Gewerbe am 30.12.2015 beauftragt.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen, der Rahmenplanung sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft von Waldkraiburg.

1.2 RECHTLICHE AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Für große Teile des Stadtkerngebiets besteht bereits ein Sanierungsgebiet. Dieses wurde 1990 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und zwischen 1994 und 2000 in insgesamt drei Änderungen räumlich erweitert und in seinen Zielsetzungen weiterentwickelt. Im Umgang mit den aktuellen Bedürfnissen und Problemstellungen der Stadtentwicklung ist eine erneute Erweiterung des Fördergebiets der Stadterneuerung im Sinne der Städtebauförderung sinnvoll bzw. erforderlich.

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2017 (VV2017) zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Fördergebiets die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes und unter Umständen auch das formale Verfahren einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) erforderlich. Im Rahmen des ISEKs sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Entwicklung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive einer Kosten- und Finanzierungsübersicht, unter Einbindung und Beteiligung der Bürger*innen, zu erarbeiten.

1.3 PLANUNGSGEBIET

UMGRIFF

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs umfasst das gesamte Stadtgebiet Waldkraiburg inklusive dem zugehörigen Landschaftsraum mit den größeren Ortsteilen St. Erasmus, Niederndorf, Pürten und Ebing. Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt allerdings auf dem Stadtzentrum von Waldkraiburg.

LAGE IM RAUM

Die Stadt Waldkraiburg liegt im unteren Inntal nördlich des Inns und westlich des Mühldorfer Harts im Landkreis Mühldorf am Inn.

Waldkraiburg liegt ca. 65 km (Luftlinie) östlich von München. Die Autobahn 94 Richtung München soll nach aktuellen Erkanntnissen 2019 fertiggestellt sein und damit die Reisezeit nach München deutlich verkürzen.

Das Stadtgebiet wird von zwei Staatsstraßen gequert. Von Ost nach West führt die Staatstraße St 2352 von Aschau nach Mühldorf. Mühldorf ist in ca. 15 Min mit dem KFZ zu erreichen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die St 2091 von dem bereits fertig gestellten Anschluss der A94 bei Ampfing zunächst entlang der östlichen Stadtgrenze zwischen Waldkraiburg und Mühldorfer Hart. Südlich der Bahnlinie führt sie durch die Ortsteile Pürten und Niederndorf über den Inn nach Kraiburg am Inn.

Waldkraiburg hat einen eigenen Haltepunkt auf der Bahnlinie Rosenheim-Mühldorf. Ein Zustieg zur deutlich wichtigeren Linie Mühldorf-München ist jedoch nur im östlich gelegenen Ampfing oder direkt in Mühldorf möglich.

STRUKTUR DES STADTGEBIETS

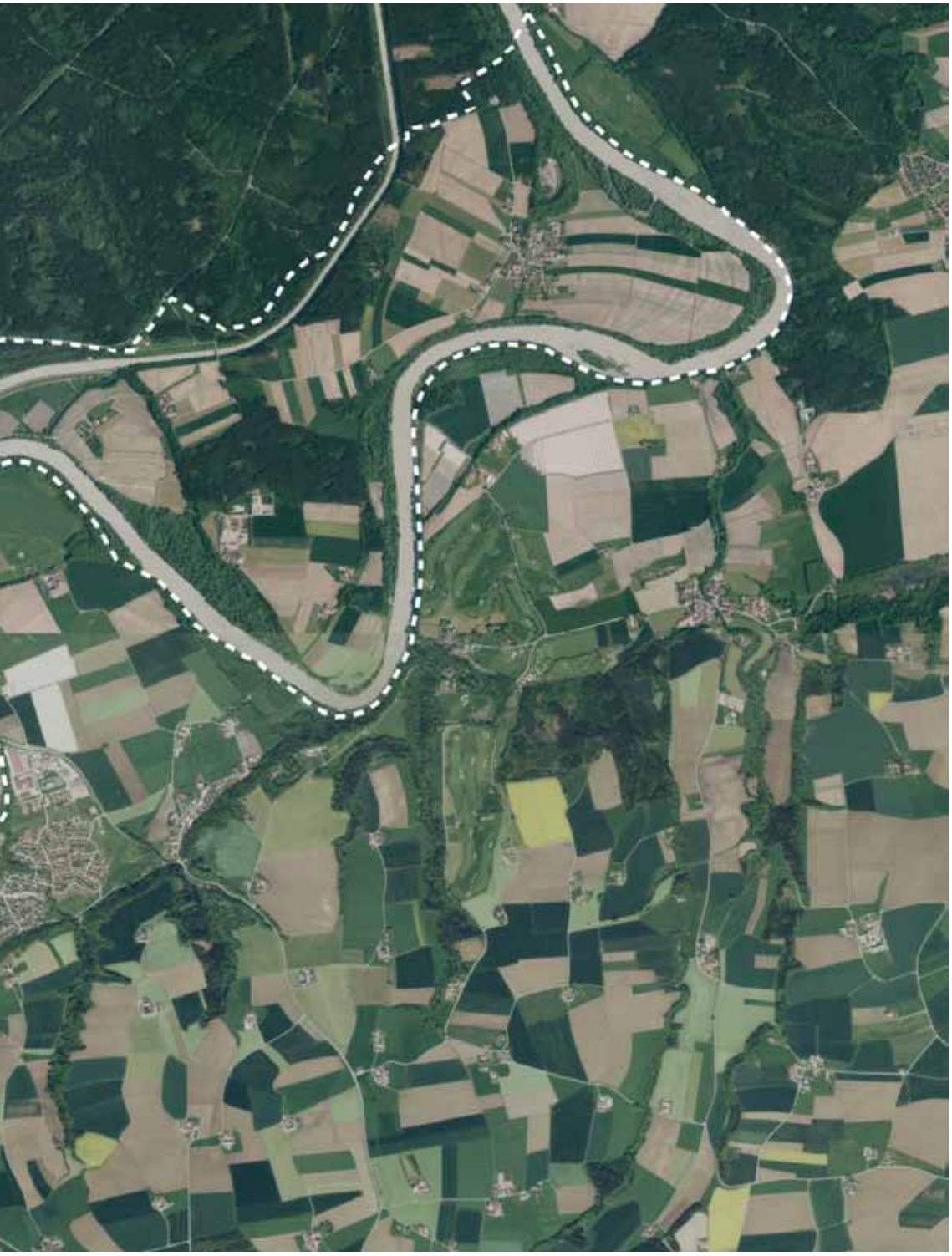
Das Stadtgebiet gliedert sich in den Hauptort Waldkraiburg und die südlich daran anschließende Inn-Landschaft mit den kleineren Ortsteilen.

Waldkraiburg hat derzeit etwas mehr als 24.000 Einwohner (Stand Juli 2017/

Abb. 1: Luftbild Waldkraiburg mit Gemarkungsgrenze; Quelle: Stadt Waldkraiburg

Einwohnermeldamt Waldkraiburg), die sich neben dem Hauptort auf 17 weitere, zum Großteil ländlich geprägte Ortsteile, verteilen. Die größten davon sind Sankt Erasmus, Niederndorf, Pürten und Ebing.

Im Osten des Hauptorts schließt sich - getrennt durch einen Grünzug - das Gewerbegebiet an den Siedlungsbereich an. Aber auch innerhalb des Siedlungsbereichs finden sich mehrere isolierte Teilflächen mit produzierendem Gewerbe.



Planungsprozess & Beteiligungsverfahren

2

Das intergierte städtebauliche Entwicklungskonzept stellt einen komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess dar, der unter anderem die verschiedenen Fachdisziplinen, die lokalen Akteure und die Bevölkerung intensiv einbindet. Dieser Ablauf ist im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

2.1 METHODIK UND PROJEKTABLAUF

INTEGRIERTER PLANUNGSANSATZ UND PLANUNGSABLAUF

Wesentlich für die Erstellung des ISEK ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner-Team gestaltet wird. Beteiligt wurden hierbei Stadt- und Landschaftsplaner sowie Wirtschafts- und Sozialgeographen. Neben der Zusammenarbeit der Planer fand ein regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung, den lokalen Akteuren, den zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen. In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichsübergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusam-

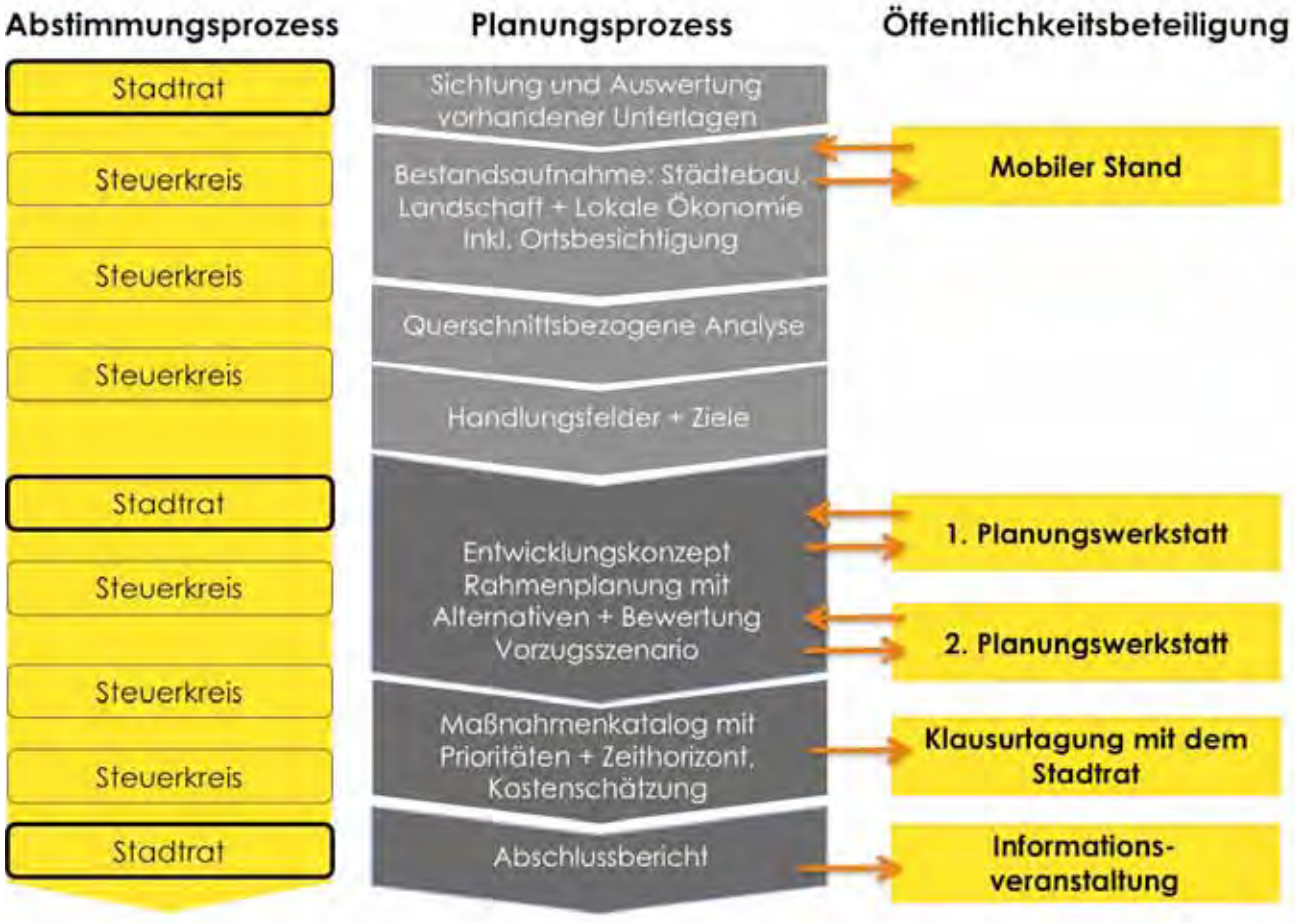


Abb. 2: Ablaufplan ISEK Stadt Waldkraiburg

mengeführt wurde. Auf dieser Grundlage konnten die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Waldkraiburg erarbeitet werden. Die Ziele wurden dem Stadtrat am 14.02.2017 vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen.

In einer zweiten Stufe wurde aufbauend auf diesen Zielen das eigentliche räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst neben der Rahmenplanung für die Gesamtstadt auch einen Vertiefungsbereich für das Stadtzentrum. Für den Stadtplatz / Sartrouville-Platz als Schlüsselbereich der Entwicklung des Stadtzentrums, erfolgte eine tiefergreifende Konzeptentwicklung in mehreren Varianten. Eine abschließende Vorzugsvariante wurde im Rahmen des ISEKs nicht benannt, da hierzu konkrete Flächenentscheidungen gefällt werden müssen, die zum aktuellen Zeitpunkt noch ausstehen. Ergänzend zum räumlichen Entwicklungskonzept wurde ein ausführlicher Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteuren erarbeitet.

STEUERKREIS ZUR LAUFENDEN ABSTIMMUNG

Um den Planungsprozess des ISEKs auf einem weitem Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzt sich u.a. aus Vertretern der Politik, der Stadtverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, der sozialen Einrichtungen, von Vereinen sowie von Vertretern für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Jugendliche und Senioren zusammen. Darüber hinaus konnten sich für die Mitarbeit im Steuerkreis auch engagierte Bürgerinnen und Bürger bewerben, über deren Teilnahme dann mittels Losverfahren im Stadtrat entschieden wurde.

Abb. 3: Zusammensetzung Steuerkreis

2.2 FRÜHZEITIGE UND KONTINUIERLICHE EINBINDUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Neben der Arbeit im Steuerkreis war ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bürgerinnen und Bürger Waldkraiburgs konnten in mehreren Veranstaltungen Ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen einbringen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

Bereits zu Beginn der ersten Stufe der Planung hatten Besucher des Wochenmarkts auf dem Sartrouville-Platz die Möglichkeit, am mobilen Stand Informationen über das ISEK zu erhalten und erste Hinweise zu negativen und positiven Aspekten sowie Anregungen zum Planungsprozess beizusteuern. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Vorschläge wurden nach fachlicher Prüfung in die Bestandsaufnahme und Analyse eingearbeitet.

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in zwei Planungswerkstätten im Haus der Kultur, die sich schwerpunktmäßig einmal mit dem Stadtzentrum und einmal mit der Innlandschaft und den Ortsteilen auseinandersetzen.

MOBILER INFOSTAND AM 23. APRIL 2016

Am mobilen Stand wurden noch keine konkreten Planungsszenarien vorgestellt. Vielmehr ging es darum, über den ISEK-Prozess zu informieren und ein erstes Meinungsbild zu erhalten, welche Themen den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig sind. Ein weiteres Ziel der Veranstaltung war die Aufforderung von interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur weiteren Mitwirkung im Steuerkreis.

Vertreter der Stadt Waldkraiburg und des Planungsteams waren am Infostand vor Ort, um sich mit der Öffentlichkeit auszutauschen. Die Bürgerinnen und Bürger waren aufgerufen, ihre Hinweise und Ideen an das Planungsteam weiterzugeben. Mit Hilfe von grünen und roten Klebepunkten konnten auf Luftbildern der Gesamtstadt und des Stadtkerns Orte markiert werden, die besonders positiv wahrgenommen werden, oder bei denen Handlungsbedarf zur Verbesserung gesehen wird. Das Team von DRAGOMIR STADTPLANUNG befragte die Bürger*innen zur Bedeutung der jeweiligen Klebepunkte und notierte deren Antworten. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, auf Postkarten Ideen, Anregungen und Kritik niederzuschreiben.

Alle, die am weiteren Verlauf des ISEK-Prozesses interessiert waren, konnten ihre Kontaktdaten für einen E-Mail-Verteiler hinterlassen, um über weitere Entwicklungen und Veranstaltungen informiert zu werden. Die Meinungsäußerung war jedoch auch anonym möglich.

Die Ergebnisse der ersten Beteiligung wurden in einer ausführlichen Doku-

mentation zusammengefasst. Sie diente zur Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme und Analyse und wurde auch bei der Entwicklung von konkreten Zielen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt. Die vollständige Dokumentation des mobilen Standes ist in **Anlage 1** zu finden.

Abb. 4: Fotos Mobiler Stand

PLANUNGSWERKSTÄTTEN

In der ersten Planungswerkstatt am 4. Juli 2017 bekamen die Bürgerinnen und Bürger eine weitere Möglichkeit, den Planungsprozess des ISEKs aktiv mitzugestalten.

Nach einer einführenden Vorstellung der aktuellen Planungsüberlegungen konnten die ca. 90 Teilnehmerinnen und Teilnehmer sich in kleinen Tischgruppen bei lockerer Atmosphäre über die bisher erarbeiteten Inhalte des ISEKs informieren und diese mit Ihren eigenen Ideen und Anregungen ergänzen und weiterentwickeln.

Um ein auswertbares Ergebnis zu erhalten, wurden auf den Tischen jeweils Pläne ausgelegt, auf denen die Diskussionsinhalte direkt aufgezeichnet und notiert werden konnten.

Erstes Ziel der Veranstaltung war die Überprüfung der Analysekarten zu Stärken und Schwächen. Nach einer entsprechenden Einführung erhielten die Teilnehmergruppen den Arbeitsauftrag, die auf den Tischen ausliegenden Analysekarten in der Gruppe zu diskutieren und nach Bedarf zu ergänzen und zu korrigieren. Zweites Ziel war es, den Rahmenplan für die Gesamtstadt Waldkraiburg zu überprüfen und mit eigenen Ideen weiterzuentwickeln. Im dritten Teil der Veranstaltung wurden unterschiedliche Konzeptvarianten für den Bereich Stadtplatz / Sartrouville-Platz diskutiert und bewertet.

Das Team von Dragomir Stadtplanung stand für Rückfragen und Diskussionen an den Tischen zur Verfügung. Die während der Veranstaltung gesammelten Themen wurden im Anschluss kurz im Plenum zusammengefasst, sodass alle Teilnehmer ein Überblick über die verschiedenen Themen erhielten. Letzter Programmpunkt war die sogenannte „Bierdeckelabfrage“. Hier konnten alle Anwesenden auf einem Bierdeckel notieren, welches Projekt oder Thema ihnen persönlich besonders am Herzen liegt.

Die zweite Planungswerkstatt am 19. Oktober 2017 lief nach einem ähnlichen Grundprinzip ab, jedoch lag der Fokus bei dieser Veranstaltung vor allem auf dem Landschaftsraum der Inn-Auen und der zukünftigen Entwicklung der kleineren Ortsteile.

Die Ergebnisse der Planungswerkstätten wurden jeweils in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der weiteren Planung nach fachlicher Prüfung soweit wie möglich berücksichtigt. Die vollständige Dokumentation befindet sich in **Anlage 1** zu diesem Bericht.

Abb. 5: Fotos Planungswerkstätten

KONTINUIERLICHE INFORMATION ÜBER DIE HOMEPAGE DER STADT WALDKRAIBURG

Auf der Homepage von Waldkraiburg wurde zum Projektstart eine eigene Rubrik für das ISEK eingerichtet. Dort wurden regelmäßig aktuelle Unterlagen, wie z. B. die Dokumentationen der Bürgerbeteiligungen und die Präsentationen im Stadtrat, veröffentlicht. Hierüber war jeder Interessierte in der Lage sich zu jeder Zeit grundlegende Informationen zum Sachstand ISEK herunter zu laden.

Darüber hinaus wurde im Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht. Zusätzlich konnten sich interessierte Bürger*innen auf einen Informationsverteiler setzen lassen um direkt per E-Mail über aktuelle Veranstaltungen im Rahmen des ISEKs informiert zu werden.

Bestandsaufnahme

3

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie dem Austausch mit der Stadtverwaltung. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.

Aufbauend auf die Bestandserhebung erfolgt die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte in Kapitel 4. Diese querschnittsbezogene Analyse dient als Grundlage zur Erarbeitung der Ziele und des Entwicklungskonzeptes.

3.1 GRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Die im Februar 2018 beschlossene Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern benennt Waldkraiburg nicht mehr als Mittelzentrum, sondern als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf. Damit wird einerseits die regionale Bedeutung Waldkraiburgs hervorgehoben, andererseits aber auch eine verstärkte Kooperation der beiden Städte bei der strategischen Planung zukünftiger Entwicklungen angestrebt.

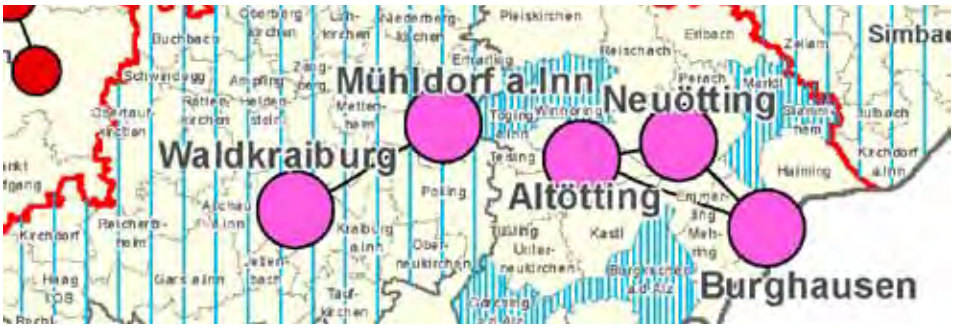


Abb. 6: Ausschnitt LEP: Strukturkarte (2018)

Der aktuelle Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern (Stand Oktober 2000) zeigt Waldkraiburg noch als Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung zwischen Mühldorf und Wasserburg (vgl. Abb. 7). Damit sind die Darstellungen des Regionalplans zum Themenfeld Raumstruktur überholt. Die Zielformulierungen und Darstellungen zu anderen regionalplanerischen Aspekten gelten jedoch weiterhin.

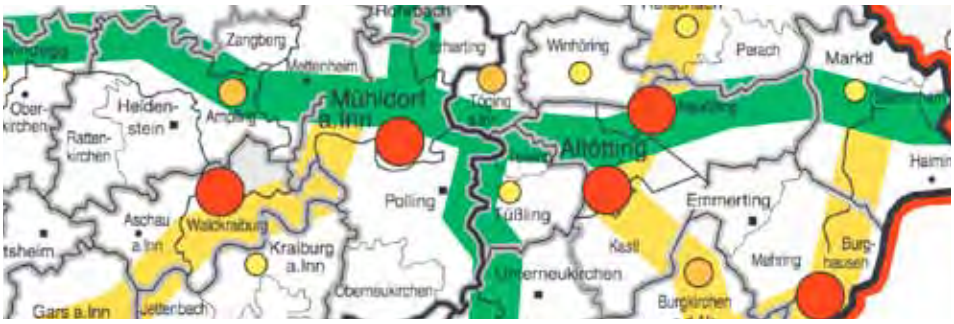


Abb. 7: Ausschnitt LEP: Strukturkarte (2013)

In der Darstellung des Regionalplans zur Siedlungsentwicklung (Abb. 7) wird deutlich, dass insbesondere im Süden der Ortsteile Sankt Erasmus, Niederndorf und Pürten das Überschwemmungsgebiet im Bereich Inn / Innkanal bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen ist. Zudem wird eine potentielle Erweiterung der Gewerbeflächen im Norden durch ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet eingeschränkt. Weiter westlich verläuft die Grenze des Vorranggebiets gemäß Plandarstellung genau entlang der nördlichen und westlichen Stadtgrenzen.

In Abb. 9 – Landschaft und Erholung – ist das nordöstlich an Waldkraiburg angrenzende Waldgebiet Mühldorfer Hart als Landschaftsschutzgebiet so-

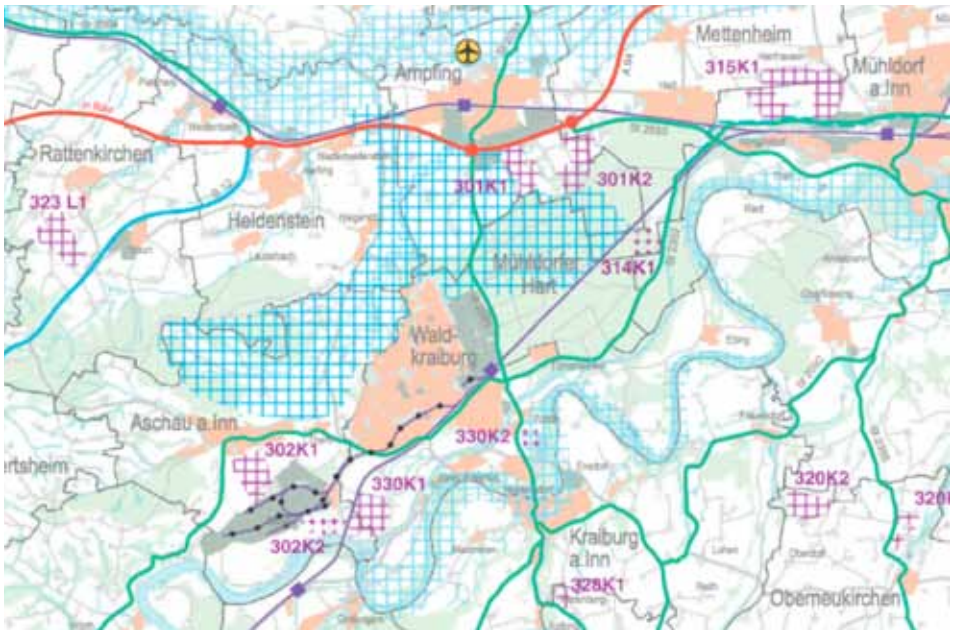


Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan Karte 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionalplan 18 Südostbayen)

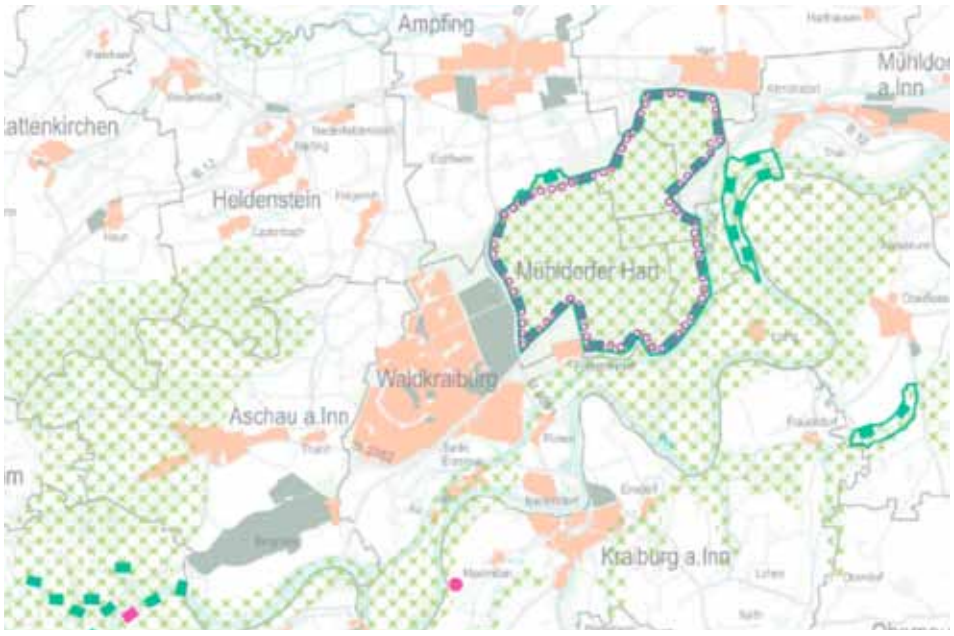


Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung (Quelle: Regionalplan 18 Südostbayen)

wie Bannwald dargestellt. Das Mühldorfer Hart und große Teile des Inn-Landschaftsraums sind zudem als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Zu den Funktionen eines Mittelzentrums gehört gemäß LEP 2013 Ziel 2.1.2 die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen der mittelzentralen Stufe. Dabei sollen alle zentralörtlichen Einrichtungen ein umfassendes Angebot zur Grundversorgung (hier vor allem Nahrungs- und Genussmittel) für die Einwohner ihres Nachbereichs vorhalten (Bekleidung, Sportartikel etc.). Darüber hinaus soll ein Mittelzentrum wie Waldkraiburg darüber hinaus auch die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Ein Mittelzentrum sollte mit dem öffentlichen Verkehr in maximal 45 Minuten erreichbar sein.

Nahbereiche werden aus denjenigen Gemeinden gebildet, für die der jeweilige Ort die zentralörtliche Grundversorgung wahrnimmt. Maßgebend für die Zuordnung ist die räumliche Nähe der Gemeinden zum Siedlungs- und Versorgungskern des Zentralen Orts. Im Falle Waldkraiburgs gehören die nachfolgenden Gemeinden zum Nachbereich (mit Überschneidungen in die Nachbargemeinden):

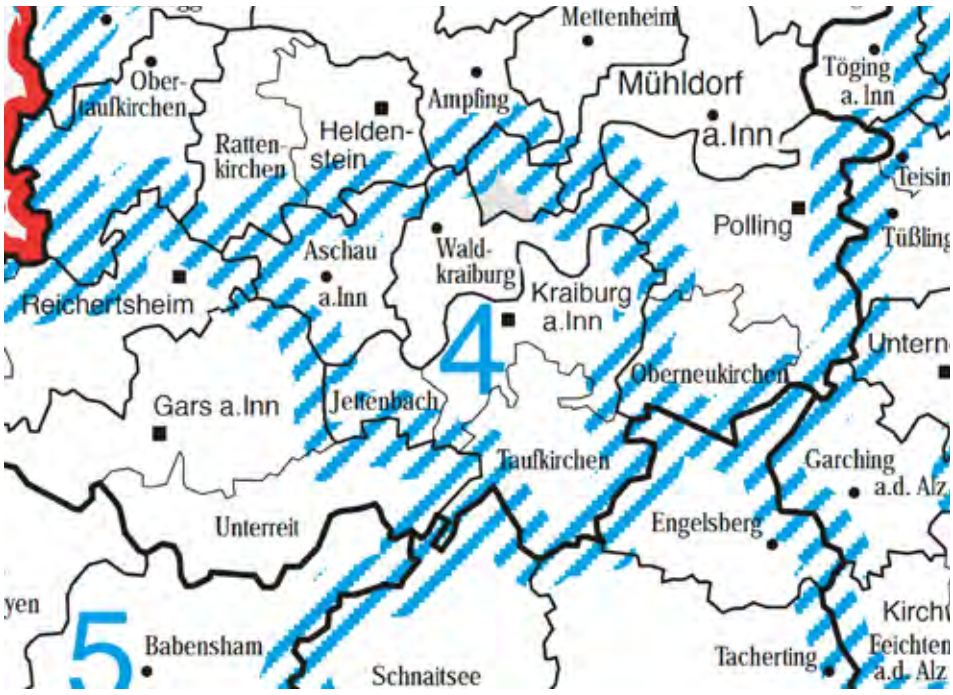


Abb. 10: Nahbereich (Quelle: Regionalplan Südostbayern 2001)

- Aschau am Inn
- Jettenbach
- Kraiburg am Inn
- Taufkirchen

Der Verflechtungsbereich verfügt dabei über eine Einwohnerzahl von 60.740 Einwohner, was den Ansprüchen eines Mittelzentrums entspricht. Das Mittelzentrum Waldkraiburg liegt von den nächsten Oberzentren Landshut ca. 55 km, Rosenheim ca. 54 km, Traunstein ca. 48 km, Freising ca. 68 km und der Landeshauptstadt München ca. 71 km entfernt. Mühldorf liegt als bedeutender Mitbewerber und ebenfalls als Mittelzentrum ca. 13 km oder nur etwa ca. 15 Autominuten entfernt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg liegt in der Fassung von 1985 vor und wurde seitdem mehrfach geändert. Stand der letzten Änderung ist 29.08.2017 (43. Änderung).

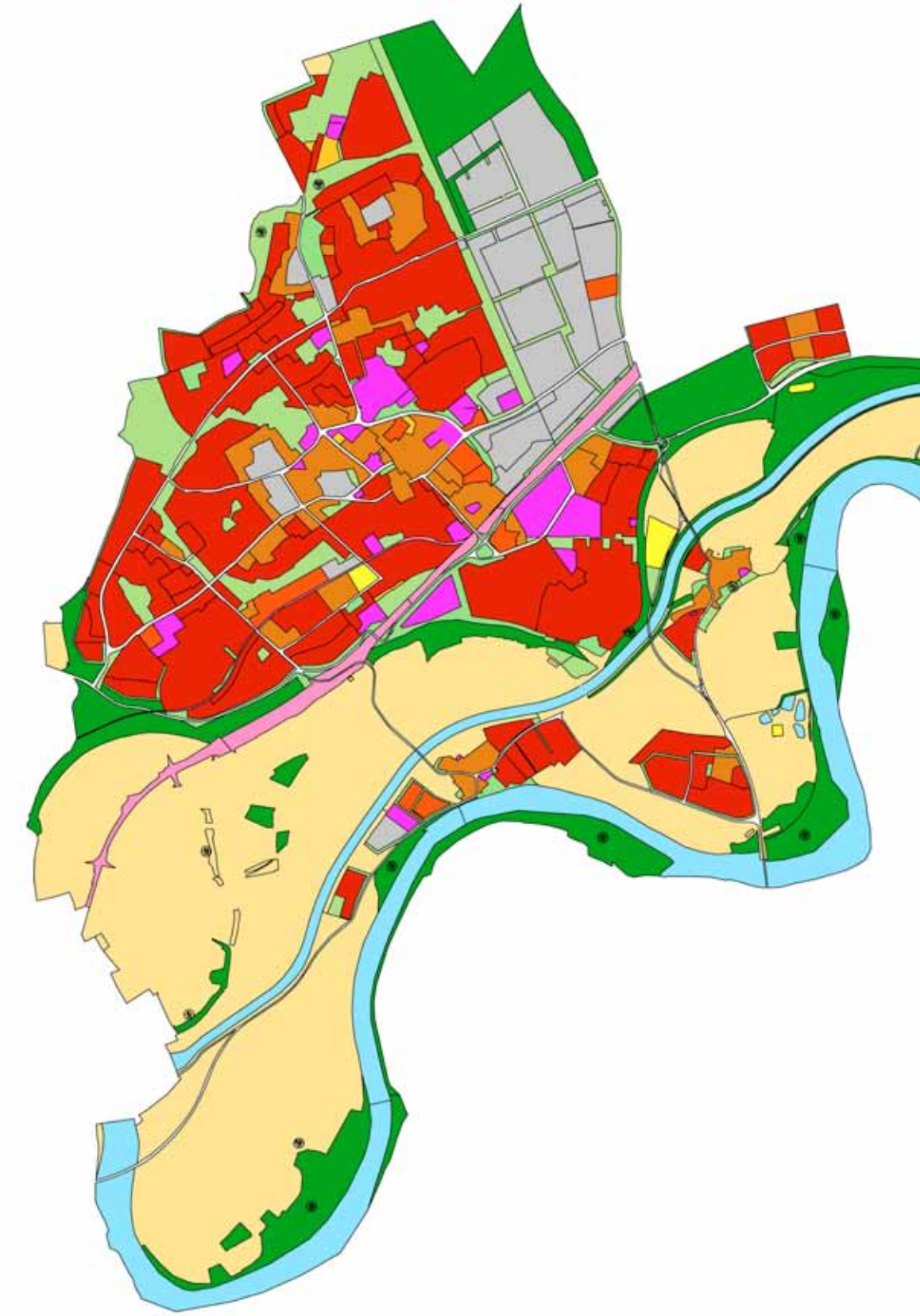


Abb. 11: Flächennutzungsplan Waldkraiburg (Stand 2013)

Der aktuelle Stand des Flächennutzungsplans von 2013 zeigt die Trennung des Hauptortes in ein reines Gewerbegebiet im Osten und überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsflächen im Westen. Im Bereich der Siedlungsfläche mischen sich unter die Wohnflächen diverse andere Nutzungsarten wie Gewerbeflächen, Mischgebiete oder Flächen für den Gemeinbedarf.

Der sogenannte ‚grüne Ring' und andere erhaltenswerte Grünstrukturen im Stadtgebiet sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünflächen dargestellt.

Neben dem Hauptort sind lediglich die Ortsteile Au, Sankt Erasmus, Pürten, Niederndorf und Ebing sowie die Siedlung Föhrenwinkel mit Dorf- oder Wohngebieten als „Siedlungsfläche" gekennzeichnet. Die alten Ortskerne der Ortsteile Sankt Erasmus und Pürten sowie der gesamte Ortsteil Ebing sind dabei als Dorfgebiet dargestellt, die neueren Siedlungsteile als Wohngebiet.

Die kleineren Ortsteile sind Teil der Flächen für die Landwirtschaft.

3.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Die Stadt Waldkraiburg liegt im unteren Inntal, das wiederum Teil der Naturraum-Einheit ‚Unterbayerisches Hügelland und Inn-Isar-Schotterplatten' ist. Die potentielle natürliche Vegetation im Inntal ist Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald. Oberhalb der Inn-Hangkante ist die potentielle natürliche Vegetation Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald.

Die teilweise im Stadtgebiet gelegenen Inn-Auen sind als FFH-Gebiet ausgewiesen. Im Westen des Stadtgebiets, jenseits der Staatsstraße 2091, schließt das Landschaftsschutzgebiet und Bannwaldgebiet Mühldorfer Hart an.

Der Hauptort liegt auf einer Höhe von ca. 436 m ü NN etwa 30 bis 40 m oberhalb des Innwerkkanals und des Inns. Der Großteil des Höhenunterschieds wird über eine bewaldete Hangkante im Süden der Siedlungsfläche überwunden. Stellenweise ergeben sich von dort attraktive Blickbeziehungen ins Inntal.

Südlich der Hangkante schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ländlich geprägten Siedlungsstrukturen an, die sich in ähnlicher Form auch zwischen Innwerkkanal und Inn sowie im östlichen Teil des Stadtgebiets südlich des Mühldorfer Hart fortsetzen.

Das Mühldorfer Hart, die Inn-Auen und auch die Uferwege entlang des Innwerkkanals bieten der Bevölkerung von Waldkraiburg attraktive Möglichkeiten für die Naherholung. Vor einigen Jahren wurde beim Wehr Jettenbach die Inn-Ausleitungsstrecke mit einer Fischtreppe renaturiert und stellt nun ein beliebtes Ziel für Ausflüge und Wanderungen dar.

3.3 RECHTLICHE BINDUNGEN

SCHUTZGEBIETE

In und um Waldkraiburg sind aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage mehrere Schutzgebiete ausgewiesen. Von besonderer Bedeutung für das Planungsrecht sind dabei die auf Europäischer Ebene ausgewiesenen FFH-Gebiete der Inn-Auen.

FFH-GEBIET INN-AUEN

„Der Inn stellt neben Salzach, Isar, Lech und Iller eine wichtige Verbindungsachse und einen bedeutenden Wanderkorridor zwischen Alpen und Donau für Tier- und Pflanzenarten im europaweiten Biotopverbund „NATURA 2000" dar. Aufgrund seiner Länge und Biotopausstattung mit vielen noch naturnahen Waldgebieten, großräumigen Verlandungsbereichen und relativ naturnah verbliebenen Flussabschnitten besitzt das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder" eine herausragende Bedeutung sowohl für die weiträumige

Vernetzung zwischen Alpen und Donau als auch für die Anbindung an benachbarte, kleinere FFH-Gebiete."

Im Kartenteil des Natura-Managementplans ist entlang des Waldkraiburger Innabschnitts ein Biberrevier kartiert. Zudem sind in Teilbereichen Saughabitate ohne Nachweis für die Spanische Flagge (Schmetterling) dargestellt.

Der Managementplan für das FFH-Gebiet formuliert folgende allgemeine Aussagen für den Flussabschnitt zwischen Jettenbach und Mühldorf:

„Im Abschnitt 2 fließt der Inn noch relativ frei in seinem Flussbett. Tiefenerosion und Uferbefestigung beeinträchtigen die Neubildung von Sand- und Kiesbänken, auf denen sich der Auwald verjüngen und die als Standort für seltene Pflanzenarten (wie das Ufer-Reitgras (Calamagrostis pseudophragmites) als Alpenschwemmling) sowie als Laichhabitat für Fische fungieren. Uferrenaturierungen können hier wieder einen Verbund von Offenlandstandorten entlang des Flussufers schaffen und damit Fauna und Flora stärken." (Managementplan FFH-Gebiet 7939-301 „Innauen und Leitenwälder", S. 91 f)

Darüber hinaus ist in den Maßnahmenkarten für großflächige Bereiche die Fortführung der naturnahen Behandlung der Auwälder und die Förderung lebensraumtypischer Baumarten bei gleichzeitiger Bekämpfung von Neophyten vorgesehen.

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET MÜHLDORFER HART

Das Landschaftsschutzgebiet Mühldorfer Hart liegt zwar nicht auf Waldkraiburger Flur, sondern auf dem gemeindefreien Gebiet zwischen Waldkraiburg und Mühldorf, stellt aber trotzdem ein für Waldkraiburg prägendes Landschaftselement dar.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.100 ha. „Sinn und Zweck der Inschutznahme ist es," gemäß dem Landratsamt Mühldorf „die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten, insbesondere schwere Landschaftsschäden zu verhindern und den Erholungswert für die Allgemeinheit zu erhalten." Innerhalb des Gebiets befindet sich darüber hinaus die KZ-Gedenkstätte Mühldorfer Hart.

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Im Norden von Waldkraiburg ist ein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen, welches sich teilweise mit dem Stadtgebiet überlagert. Der zugehörige Trinkwasserbrunnen liegt auf Waldkraiburger Flur nördlich der bestehenden Gewerbenutzungen. Falls langfristig keine Verlagerung des Brunnens erreicht werden kann, sind die Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets dadurch stark eingeschränkt.

BODEN- UND BAUDENKMÄLER

Im Bereich des Hauptortes Waldkraiburg befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Neben den Kirchen und Kapellen der Ortsteile sind vor allem in den alten Siedlungskernen von Ebing und Pürten noch einige denkmalgeschützte Stadel und Hofgebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert erhalten. Im Bereich der Innlandschaft sind zudem einige Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen kartiert.

Östlich des Stadtgebiets im Mühldorfer Hart befinden sich zahlreiche Bodendenkmäler im Zusammenhang mit dem im zweiten Weltkrieg dort angesiedelten Rüstungswerk und den dazugehörigen Zwangsarbeiterlagern.

BEBAUUNGSPLÄNE UND SANIERUNGSGEBIET

Etwa ein Drittel der Bebauung des Hauptorts ist über Bebauungspläne geregelt. Dies gilt insbesondere für die ab den 80er Jahren entstandenen Teilbereiche, z.B. das Gewerbegebiet oder die südwestlichen Erweiterungen des Siedlungsgebiets zwischen der Bahnlinie und dem ‚Grünen Ring'. Die in den 50er bis 70er-Jahren entstandenen Siedlungsbereiche sind bis auf kleinere Einzelflächen weitgehend unbeplant.

Das derzeit bestehende Sanierungsgebiet liegt schwerpunktmäßig über den älteren Siedlungsbereichen, in denen der größte Handlungsbedarf für die Stadtsanierung gesehen wurde. Städtebauliche Ziele der Sanierung im ursprünglichen Umgriff des Sanierungsgebiets waren unter anderem die Verbesserung der Orientierung, bereichsweise Neuordnung und Verdichtung der Siedlungsstruktur, Wohnumfeldverbesserung sowie eine attraktivere Gestaltung des Stadtzentrums.

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes sollten insbesondere „städtebauliche Missstände im Bereich von Gemengelagen zwischen Gewerbe und Wohnen und im Bereich der Baustruktur und Wohnumfeldgestaltung" (Begründung zur zweiten Erweiterung des Sanierungsgebiets „Stadtkern Waldkraiburg", S. 2) noch weitreichender bekämpft werden.

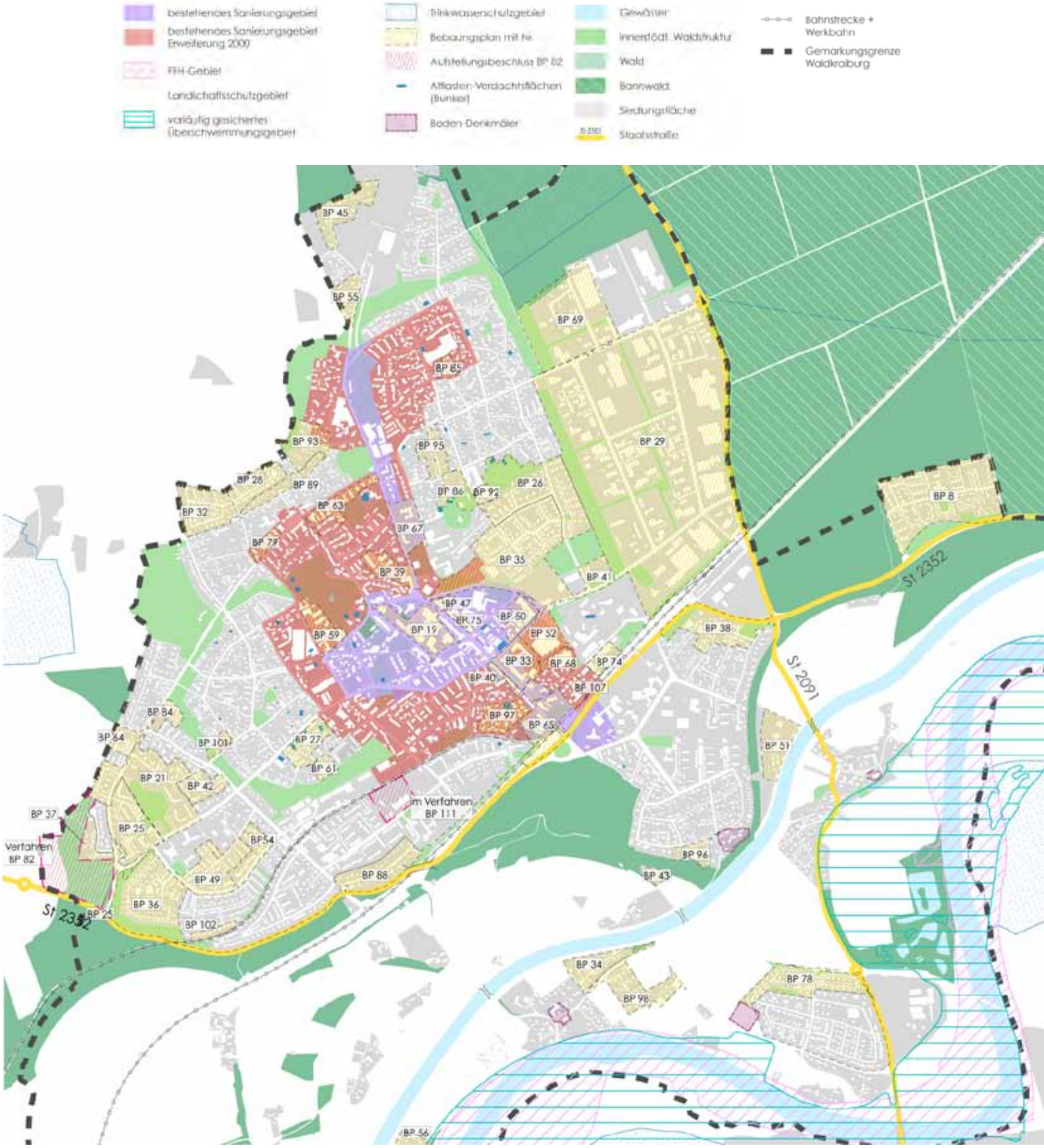


Abb. 12: Bindungen

3.4 GESCHICHTE, IMAGE UND SOZIALGEFÜGE

Anders als viele Städte und Gemeinden in Deutschland kann Waldkraiburg nicht auf eine lange historische Entwicklung zurückblicken. Die Stadtgeschichte begann nach dem zweiten Weltkrieg mit der Ansiedlung von Vertriebenen aus Ost- und Südosteuropa auf dem Gelände des ehemaligen Rüstungswerks Kraiburg. Insbesondere in den ersten Jahrzehnten war der Bevölkerungszuwachs sehr hoch. 1950 wurde Waldkraiburg zur eigenständigen Gemeinde, 1960 zur Stadt. Diese Ursprünge prägen die Identität Waldkraiburgs auch heute noch.

Während jedoch in den frühen Jahrzehnten nach dem Krieg eher der Stolz über die schwunghafte Entwicklung der Stadt vorherrschte, wird heute das Fehlen historisch gewachsener Strukturen stärker empfunden.

Obwohl Waldkraiburg ein historisch bedeutendes Altstadtensemble nicht vorhanden ist und auch die Attraktivität des Stadtbildes insgesamt Defizite aufweist, scheint in der Bevölkerung dennoch eine grundsätzliche Bereitschaft zu bestehen, sich mit der Stadt und ihren Gegebenheiten zu identifizieren. Dies wurde zum Beispiel im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am mobilen Stand deutlich, wo die Anzahl der grünen Klebepunkte mit insgesamt über 50% deutlich höher war, als für solche Veranstaltungen typisch. Überwiegend negativ bewertet wurde allerdings der zentrale Stadtkern um den Sartrouville-Platz und die Berliner Straße. Hier zeigt sich, dass das gerade das Zentrum des öffentlichen Lebens derzeit nicht identitätsstiftend für die Stadt Waldkraiburg wirkt.

Aufgrund der Ursprünge der Stadt als Vertriebenensiedlung ist zu vermuten, dass Solidarität und gegenseitige Unterstützung ein wichtiger Aspekt und Bestandteil der frühen Entwicklungsjahre waren. Waldkraiburg ist eine Stadt, deren komplette ursprüngliche Einwohnerschaft die Erfahrung gemacht hat, als Neuankömmling in einer fremden Umgebung eine neue Existenz aufzubauen zu müssen. Auch heute ist die soziale Struktur der Stadt stark durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland geprägt. Diese Erfahrungen der frühen Stadtgeschichte könnten auch die heutige Bereitschaft zum sozialen Miteinander beeinflussen, unter anderem in Hinblick auf die Unterstützung von Neubürgern bei der Ankunft und Integration in die Stadtgesellschaft.

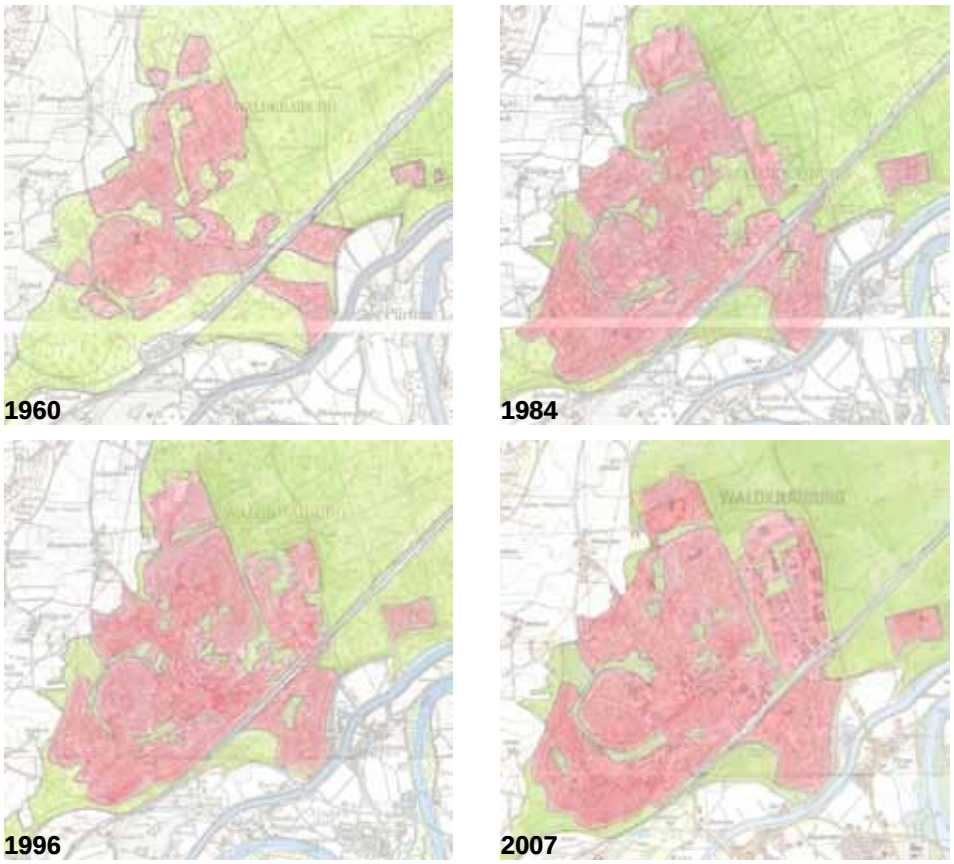


Abb. 13: Siedlungsentwicklung seit 1960

3.5 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die heutige Siedlungsgestalt des Hauptortes Waldkraiburg ist immer noch von den Strukturen des ehemaligen Rüstungswerks und von den frühen Entwicklungen der Nachkriegsjahrzehnte geprägt, als in kurzer Zeit große Flächen bebaut wurden, aber noch kein übergeordnetes stadtplanerisches Leitbild als Orientierung vorhanden war. Daraus resultiert unter anderem die nach wie vor starke Durchmischung von Wohnen und produzierendem, emissionsstarkem Gewerbe.

Innerhalb der von Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche zeigt sich eine starke Durchmischung der Bebauungstypologien. Im Zentrum und in den Bereichen südlich davon ist eine Konzentration von Gebietstypen mit überwiegend Geschosswohnungsbau zu erkennen. Im umgebenden Stadtgebiet jedoch wechseln sich Einfamilienhaus-Gebiete mit verdichtetem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau ohne erkennbare Systematik ab.

Das Straßennetz der frühen Siedlungsbereiche basiert weitgehend auf den ehemaligen Bunkerstraßen und bietet durch seine - aus heutiger Sicht willkürli-

che - Struktur wenig Orientierung im Stadtgebiet.

Die oben genannten Ausgangsbedingungen und die kurze Entwicklungsgeschichte der Stadt hatten auch zur Folge, dass sich kein räumlich oder architektonisch ablesbares, klar definiertes Stadtzentrum herausbilden konnte. Der Schwerpunkt des Einzelhandels und das Zentrum des öffentlichen Lebens der Stadt liegt nicht, wie ein Ortsunkundiger anhand des Luftbildes annehmen würde, innerhalb des ‚Grünen Rings' (siehe Kap. 3.6), sondern nordöstlich davon zwischen Stadtplatz / Sartrouville Platz, Berliner Straße und Braunauer Straße. (siehe auch Kap. 3.12)

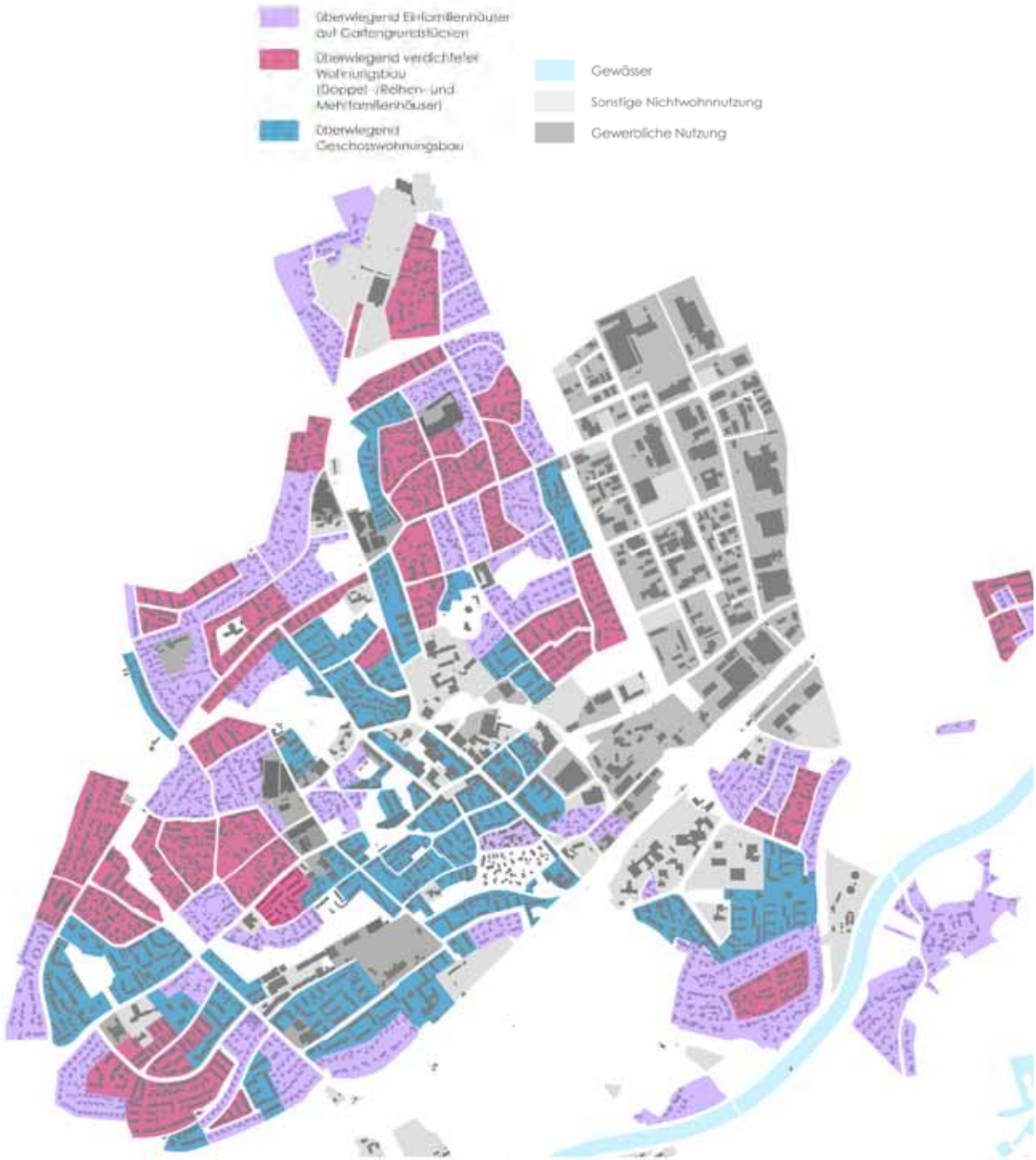


Abb. 14: Gebietstypen

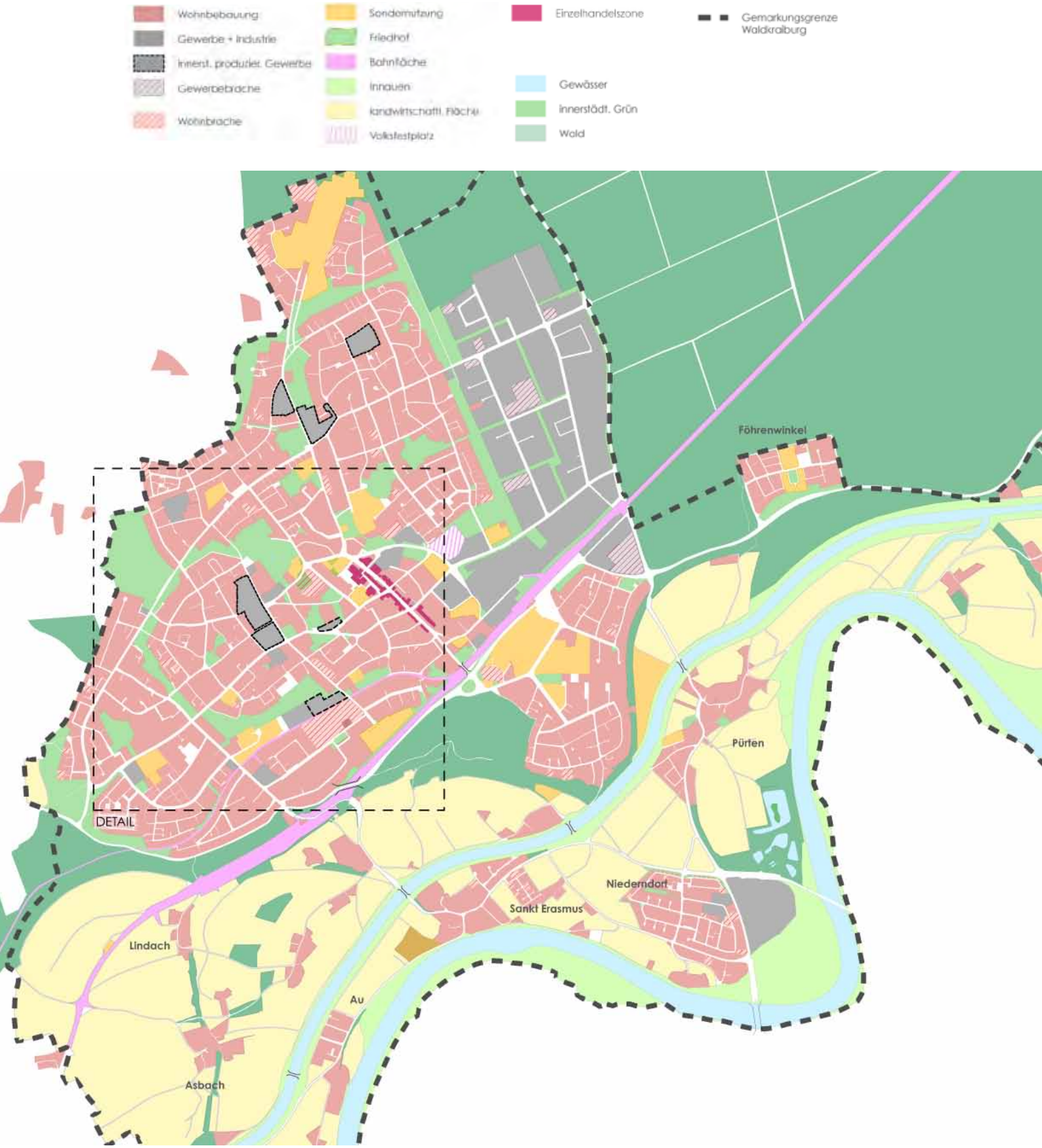


Abb. 15: Nutzungen

3.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Die innerstädtischen Grünstrukturen konnten durch rechtzeitige planerische Zielsetzungen in den 80er- und 90er-Jahren (Grünleitplan Waldkraiburg) in Ihrem Bestand erhalten und entwickelt werden. Sie bieten eine gewisse Orientierung im Stadtgefüge, ermöglichen attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen und stellen die Freiflächenversorgung der Bevölkerung sicher.

Besonders prägend für das Erscheinungsbild der Stadt ist der erhaltene Waldbestand, überwiegend bestehend aus Nadelgehölzen wie Kiefern und Fichten, welcher den gesamten Hauptort umschließt, aber auch nach wie vor den Charakter der meisten innerstädtischen Grünflächen bestimmt. Dieser - für öffentliches Stadtgrün eigentlich untypische - Waldcharakter ist erkennbar identitätsstiftend für die Bevölkerung von Waldkraiburg. Dies wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK immer wieder deutlich. Darüber hinaus besitzen die Grünstrukturen wichtige klimatische Funktionen z.B. als Kaltluftentstehungsgebiete. In Einzelfällen kann der dichte Baumbestand aber auch die Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen einschränken.

Neben verschiedenen im Stadtgebiet verteilten Parkanlagen bildet der sogenannte ‚Grüne Ring' das auffälligste Element der städtischen Freiflächenausstattung. Hierbei handelt es sich um einen von der frühen Siedlungsentwicklung ausgesparten, ringförmigen Waldbestand, der durch spätere planerische Zielsetzungen in seinem Bestand erhalten und durch gezielte Lückenschlüsse weiter entwickelt werden konnte. Er bildet aufgrund seiner Lage und Form eine markante Grünstruktur und eine für große Teile des Siedlungsgebiets attraktiven und gut erreichbaren Anschluss an das städtische Grünflächenangebot. Insbesondere die von Geschosswohnungsbau geprägten Bereiche im Osten und Süden profitieren von ihrer räumlichen Nähe zum Grünen Ring. Aufgrund des dichten Baumbestands dient der Grüne Ring eher als Bewegungsfläche und weniger als Aufenthaltsbereich. Er mündet jedoch im Nordosten in den Stadtpark, der mit seiner intensiveren Gestaltung und Ausstattung ein breites Nutzungsangebot für die städtische Bevölkerung bietet. Dazu gehören unter anderen die Waldbühne und ein großer Spielplatz. Eine ungewöhnliche Ergänzung bildet die vom Verein der Kleinbahnfreunde Waldkraiburg e.V. betriebene personenbefördernde Minidampfbahn.

Der Siemenspark, der Nordpark, der Ostpark und der Westpark ergänzen das Freiflächenangebot im Siedlungsbereich. Neben diesen intensiver gestalteten und gut ins Freiflächennetz eingebundenen Parkanlagen sind noch diverse kleinere, weniger nutzbare Restwaldbestände über das Stadtgebiet verstreut.

Im östlichen Stadtgebiet wurde ebenfalls ein markanter, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Waldstreifen erhalten, welcher vor allem als Trenngrün zwischen

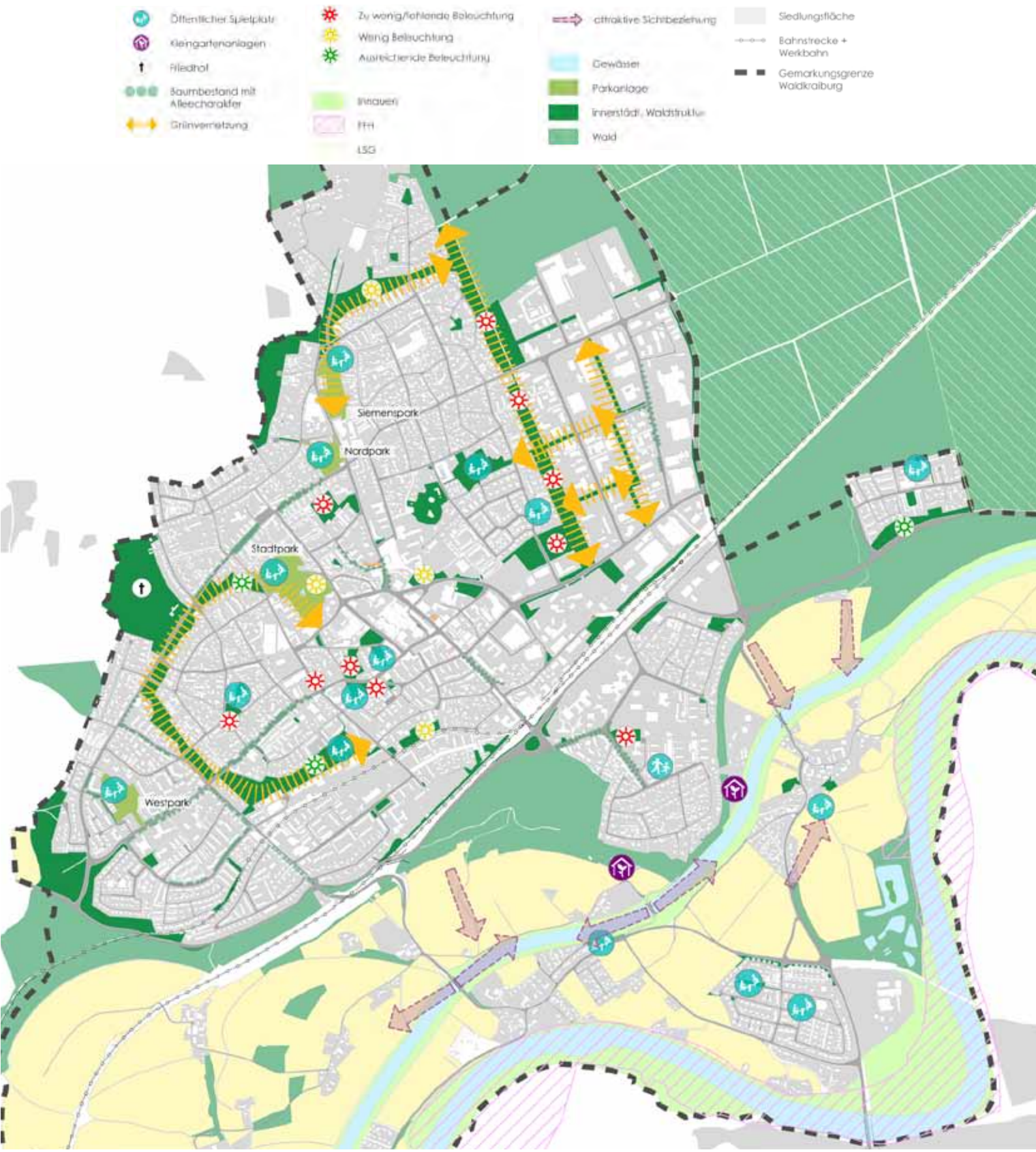


Abb. 16: Grün- und Freiflächen

Gewerbegebiet und Siedlungsbereich fungiert. Auch hier wird Fußgängern und Radfahrern die Fortbewegung im Grünen ermöglicht, aufgrund teilweiser fehlender Wegebeleuchtung ist die Nutzung aber in erster Linie am Tag attraktiv.

Positiv hervorzuheben sind die attraktiv gestalteten Verkehrsinseln rund ums Zentrum, die das Straßenbild durch ihr buntes Erscheinungsbild beleben und aufwerten. Die Baumscheiben im Zentrum sind häufig zusätzlich zur Baumpflanzung mit niedrig wachsenden Rosen o.ä. bepflanzt. Dies beugt einer Vermüllung oder auch Verunreinigung durch Hinterlassenschaften von Hunden vor. Bereits seit 1968 können engagierte Bürger*innen Pflegepatenschaften für Freiflächen im Stadtgebiet übernehmen. Verschmutzungen, erforderliche Pflegarbeiten, aber auch Schäden an Spielplätzen oder ähnliches werden so zurück an die Verwaltung gemeldet. Über den Lions Club Waldkraiburg-Mühldorf gibt es die Möglichkeit, Baumpatenschaften zu übernehmen. Darüber konnten bereits einige hundert Bäume in Waldkraiburg und Mühldorf gepflanzt werden.

Waldkraiburg verfügt über eine weitgehend einheitliche Stadtmöblierung. Die Bänke und Abfalleimer sind aus Holz konstruiert und in einem türkisblauen Farbton in Anlehnung an die Stadtfarbe Blau gestrichen. Die Ausstattung ist in die Jahre gekommen und macht zum Teil einen stark abgenutzten und verwitterten Eindruck.

Abb. 17: Innkanal

Abb. 18: Innauen

3.7 FREIZEIT UND TOURISMUS

Die Stadt Waldkraiburg hat eine gute Ausstattung an Freizeiteinrichtungen und kulturellen Angeboten. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung entstand der Eindruck, dass dies in der Bevölkerung wahrgenommen und geschätzt wird.

ALLGEMEINE FREIZEIT- UND SPORTANLAGEN

Es gibt viele und gut über das Stadtgebiet verteilte öffentliche Spielplätze und diverse Sportmöglichkeiten, wie zum Beispiel das Jahnstadion, die Eishalle, die Kletterhalle und die Mehrgenerationen-Sport-, Spiel- und Freizeitanlage „Me.G.A.Ki.s.S.“.

KULTUREINRICHTUNGEN UND VERANSTALTUNGEN

Mit dem Haus der Kultur, Haus des Buches (Stadtbibliothek), dem Kino, dem Haus der Vereine und mehreren Museen stehen auch vielfältige kulturelle und soziale Treffpunkte zur Verfügung. Entwicklungspotenzial wurde vor allem in der Bespielung der vorhandenen Einrichtungen gesehen. So wurde unter anderem Interesse an mehr und vielfältigeren Veranstaltungen oder Festen im Stadtpark geäußert.

WALDBAD

Ein wesentliches Element für die sommerliche Freizeitgestaltung stellt das Waldbad in Waldkraiburg dar. Aufgrund erheblicher substantieller Schäden besteht allerdings die Notwendigkeit, die Anlage entweder von Grund auf zu sanieren, oder neu zu errichten.

Der Stadtrat Waldkraiburg hat während des ISEK-Prozesses im Februar 2018 mit einer knappen Mehrheit für einen Abriss und Neubau des Waldbades an anderer Stelle gestimmt. Allerdings formiert sich derzeit ein Bürgerbegehren gegen den Abriss des Waldbades, welches ggf. das weitere Vorgehen noch beeinflussen kann.

Für die endgültige Entscheidung spielen verschiedene Gesichtspunkte eine Rolle. Im Falle eines Neubaus gibt es Pläne für eine interkommunale Zusammenarbeit mit Aschau. Als Argumente dafür sprechen vor allem die Aufteilung der Kosten auf beide Kommunen und die Möglichkeit, mit einem ggf. kleineren und im Betrieb günstigeren Objekt die laufenden Kosten und damit zukünftige finanzielle Belastungen dauerhaft zu senken.

Von den Gegnern dieser Lösung wird angeführt, dass der angedachte Standort an der westlichen Stadtgrenze unterhalb der Staatsstraße 2352 weniger gut an die am dichtesten besiedelten Teile des Stadtgebiets angeschlossen ist als das bestehende Waldbad.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass das Waldbad in seiner jetzigen Form auch ein Identifikationsobjekt für die Bevölkerung darstellt. Dies wurde gerade im Zuge der Bürgerbeteiligungen zum ISEK und der dort geführten emotionalen Debatten deutlich.

TOURISMUS

Abgesehen von der attraktiven Innlandschaft im Süden des Stadtgebiets sind die touristischen Potenziale Waldkraiburgs begrenzt. Allerdings bietet der Weg der Geschichte interessante Einblicke in die Vorgeschichte der Stadt. Stationen sind zum Beispiel das alte Bahnhofsgebäude von 1876, ehemalige Bunkeranlagen des Rüstungswerks und das ehemalige Frauenlager in Föhrenwinkel. Auch führen einige überregionale Radwege bzw. ausgeschilderte Freizeitrouten durch das Stadtgebiet, welche auf Teilabschnitten bereits in geschickter Weise mit dem Weg der Geschichte verknüpft sind.

Abb. 19: Station auf dem Weg der Geschichte

Abb. 20: Eingang Waldbad

Abb. 21: Freizeit und Tourismus

3.8 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie medizinische Dienste konzentrieren sich eher im zentralen und südlichen Stadtgebiet, was in Hinblick auf die höhere Einwohnerdichte in diesen Bereichen auch grundsätzlich sinnvoll erscheint. Abgesehen von zwei Grundschulstandorten im westlichen Stadtgebiet verteilt sich der Hauptanteil der Bildungsinfrastruktur auf zwei große Schulzentren. Nördlich des Zentrums, zwischen Dieselstraße und Adlergebirgsstraße, befinden sich eine Grund- und Mittelschule sowie das sonderpädagogische Förderzentrum, südlich der Bahnlinie an der Franz-Liszt-Straße und Beethovenstraße liegen die Realschule und das Gymnasium Waldkraiburg sowie eine Kindertagesstätte.

Unterhaltungsangebote und kulturelle Einrichtungen sind naturgemäß eher im Zentrum angeordnet, mit Ausnahme des Kinos, welches sich etwas abgelegen am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets an der Grenze zum Mühldorfer Hart befindet.

Die Nahversorgung ist mit einer Vielzahl an Vollsortimentern und Discountern in Waldkraiburg prinzipiell gut. Allerdings fällt auf, dass sich insbesondere die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in einer Art Korridor zwischen Stadtzentrum und der südlichen Grenze des Hauptorts gruppieren. In den nördlich gelegenen Siedlungsgebieten im Umfeld der Daimlerstraße gibt es praktisch keine fußläufig erreichbaren Nachversorgungsmöglichkeiten (vgl. Kap. 3.9 Einzelhandel).

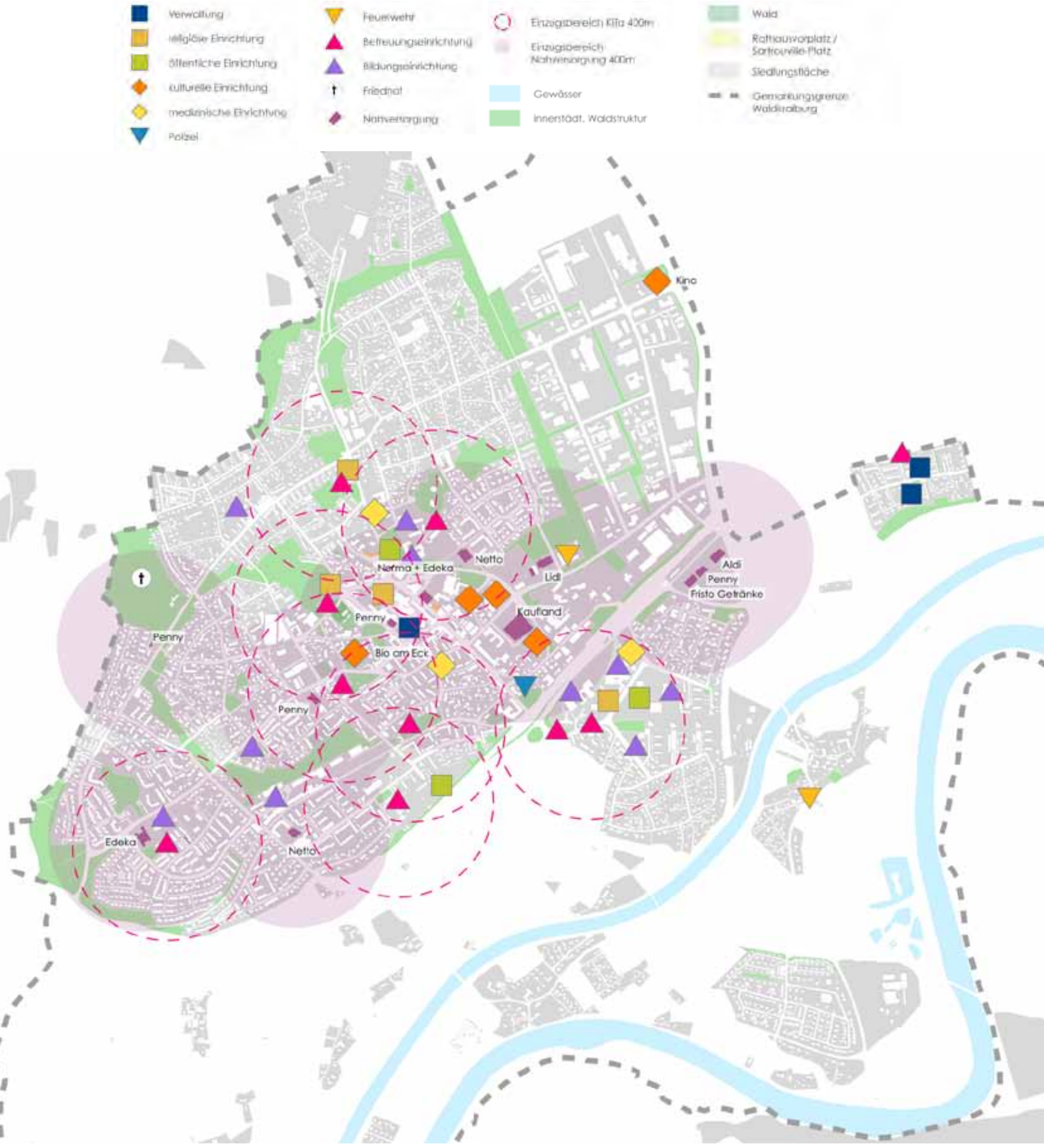


Abb. 22: Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

3.9 EINZELHANDEL

AKTUELLE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL IN WALDKRAIBURG

Der Einzelhandelssektor in Deutschland ist einem enormen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind neben den großen Zentren gerade auch kleinere Städte und Gemeinden betroffen. Mit den sich verändernden Betriebsformen im Einzelhandel hin zu Filialisten, Fachmärkten und Discountern haben sich die Standortentscheidungen längst verändert. Häufig werden die kleineren Kommunen aufgrund mangelnder Kaufkraft vollständig gemieden oder der innerörtliche, eigentümergeführte Einzelhandel wird durch Fachmarktzentren in Ortsrandlagen geschwächt und verdrängt. In den kleinen Gemeinden wird dieser Prozess im Vergleich zu den größeren Städten umso wirksamer, da er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des eigentümergeführten Fachhandels sofort auffällig wird und dieses Angebots oftmals vollständig verschwindet.

Darüber hinaus stellen sich durch die Einführung des Internets tiefgreifende Veränderungen im Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den jährlich steigenden Marktanteil des Online-Shoppings. Hieraus ergibt sich schon seit Jahren eine starke Verbindung aus stationärem Einzelhandel und dem damit verbundenen Onlineangebot, dem sogenannten Multi-Channeling.

Trotz stetig steigender Onlineverkäufe verkauft deutschlandweit der große Teil der Händler in Deutschland immer noch mit ca. 85% über das stationäre Ladengeschäft (Quelle: Der deutsche Einzelhandel 2017 – erste IHK-ibi-Handelsstudie, 2017). Es ist jedoch weiterhin zu erwarten, dass die Umsatzanteile des Vertriebskanals Online-Shop auch in den nächsten Jahren zunehmend an Relevanz gewinnen. Kleinere Händler sind jedoch vor allem durch fehlende Ressourcen in ihren Digitalisierungsaktivitäten behindert.

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen, sondern auch auf Konsumenten- bzw. Nachfrageseite. Vor allem in strukturschwachen Räumen kommt es durch Bevölkerungsrückgang und Kaufkraftverlusten zu enormem Nachfragerückgängen. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel (Internetangebote, leichtere Erreichbarkeit größerer Zentren) auch eine höhere Vergleichsmöglichkeit des Angebotes und dadurch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsumenten. In kleineren Kommunen verstärken diese Aspekte die mangelnde Kaufbereitschaft und damit den Rückgang des lokalen Einzelhandelsangebots.

Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse (z. B. Freizeitaktivitäten) beeinträchtigt den Wirtschaftszweig: Die privaten Einkommen bzw. Konsumaus-

gaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur unterproportional profitiert. Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt kontinuierlich. Auffällig hierbei ist, dass die Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden, prozentual an Bedeutung verlieren. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.

Im Zusammenhang mit dem Kundenanspruch ist ferner eine Polarisierung des Kundenverhaltens feststellbar; weitgehend unabhängig vom Einkommen und/oder Lebensstil werden dieselben Kunden, abhängig vom jeweilig gewünschten Kaufobjekt, sowohl von qualitäts- als auch preisorientierten Angeboten angesprochen (z.B. enorme Preisorientierung beim Lebensmittelkauf, Vernachlässigung des Preises und starke Qualitätsorientierung beim Schuhkauf). Die unmittelbare Folge hiervon sind Verluste im „mittleren" Angebotssegment zu Gunsten von Discountern einerseits und spezialisierten Qualitätsanbietern andererseits (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Entwicklung E-Commerce 2005 - 2015, (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016)

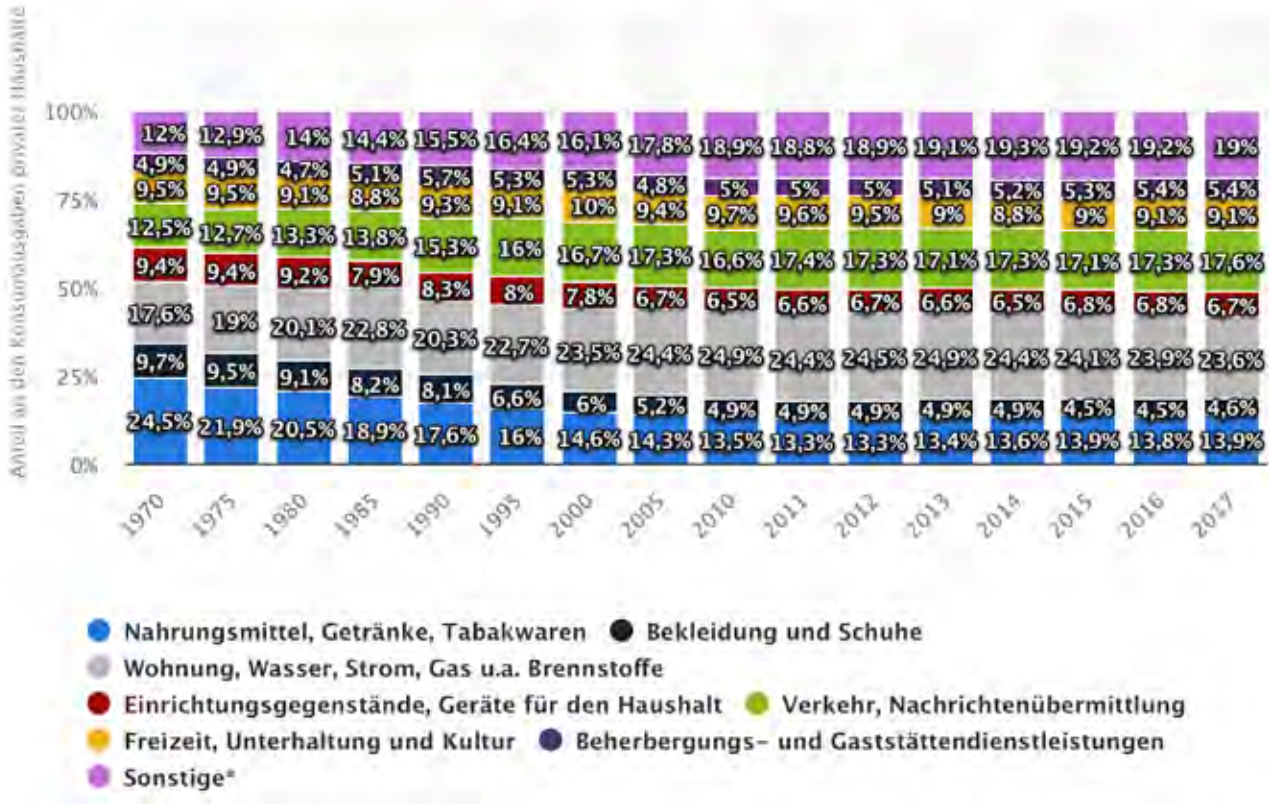


Abb. 24: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015 (Quelle: Statista, 2016)

Abb. 25: Polarisierung des Konsumentenverhaltens (Quelle: Eigene Darstellung 2016)

Durch Veränderungen sowohl auf Seiten des Angebotes als auch auf Seiten der Nachfrage ergibt sich somit ein deutlicher Wandel der Einzelhandelsstruktur in Städten und Gemeinden.

Innerörtlich ist in vielen Kommunen - wie teilweise auch in Waldkraiburg ersichtlich - keine vollständige Grund- oder Nahversorgung im fußläufig erreichbaren Bereich städtischer Wohngebiete mehr gegeben (vgl. Abb. 37). Kleinflächige Supermärkte sind aus den Wohngebieten verschwunden, da der Konkurrenzdruck der großen Filialen in Form von Fachmarktzentren bzw. Einzelhandelsagglomerationen mit der Zeit zu hoch wurde. Hieraus entsteht dann gerade ein Versorgungsproblem für immobile ältere Bevölkerungsteile, das oft nur noch teilweise über das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) eingedämmt wird.

Zu einer qualifizierten Nahversorgung gehört ein ausreichendes Angebot aus dem periodischen Angebotsbereich wie etwa dem von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren oder dem einer Apotheke. Dabei sollten diese Angebote in einer annehmbaren Entfernung zum Wohnort liegen (500-700 m).

GEMEINDEGEBIET UND KAUFKRAFT IM NAHBEREICH WALDKRAIBURG

Das Stadtgebiet von Waldkraiburg umfasst aktuell insgesamt 24.300 (Stand Juli 2017 / Einwohnermeldeamt Waldkraiburg) Einwohner. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft - d. h. die Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht - betrug für die Gemeinde im Jahr 2016 insgesamt 144,6 Mio. Euro, was einem Kaufkraftindex von ca. 97,7 entsprach (Quelle: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels, StWMi; Sortimentskaufkraft 2016, AZ-Direkt GmbH/Bertelsmann). Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung festgelegt. Diese Kennzahl sagt letztendlich auch etwas über die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region aus. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe des Ortes das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Stadt Waldkraiburg liegt dabei mit ihrem Wert von 97,7 nur unwesentlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

GESCHÄFTSFLÄCHENBESTAND UND EINZELHANDELSANGEBOT IN WALDKRAIBURG

Das gesamte Einzelhandelsangebot im Waldkraiburger Stadtgebiet umfasst auf der Grundlage der Einzelhandelskartierung (Stand: Juli 2016) 267 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 21.500 qm.

Ausgehend von der Sortimentsdifferenzierung im LEP Bayern von 2013 entfallen auf den Nahversorgungsbedarf, der nach dieser Klassifikation einzig aus dem Lebensmitteleinzelhandel besteht, 38 Anbieter mit einem Flächenumsatz von ca. 73,5 Mio. €.

Auf die laut LEP als Innenstadtbedarf klassifizierten Sortimente entfallen Sortimente mit deutlich weniger Flächenumsatz. So verfügen z. B. die Betriebe aus der Bekleidungsbranche etwa über einem Umsatz von knapp 5,2 Mio. €.

Insgesamt wird deutlich, dass Waldkraiburg vor allem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sehr gut aufgestellt ist und hier auch mit einer Kaufkraftbindung von ca. 126,9 % gute Werte erreicht.

Der „Non-Food“ Bereich, z.B. in den Sortimentsbereichen Bekleidung (Kaufkraftbindung ca. 41,9%) oder Elektronik ca. 34% Bindung, fällt dahinter stark zurück. Die große Ausnahme bildet das Sortiment Uhren und Schmuck mit 115,2% sowie Drogerie und Parfümerie, das einen Wert von ca. 85,4% Kaufkraftbindung aufweist.

Ausgehend von der bisherigen sortimentsspezifischen Kaufkraftbindung und den derzeit markttypischen Flächenproduktivitäten lässt sich das Verkaufsflächenpotenzial für Waldkraiburg unter den gegenwärtigen Nachfragebedingungen errechnen. Im Rahmen der sogenannten Zielbindung, mit einer Bindungsquote von 100%, ergeben sich in verschiedenen Sortimenten dabei sehr große Verkaufsflächenspielräume, die z. B. bei Bekleidung bis zu ca. 2.500 m^2 Verkaufsflächen ausweisen. Die kalkulierbaren Verkaufsflächenspielräume sind jedoch nur als rein rechnerische Richtwerte zu verstehen, da ein theoretisches Ausbaupotenzial nicht automatisch eine tatsächliche Ansiedlung zur Folge hat bzw. haben kann. Die Ansiedlung einzelner Fachgeschäfte entsprechend dieser Flächengröße würde - unterstellt man eine Verkaufsfläche von 200 qm - zur notwendigen Ansiedlung von 12 neuen Geschäften in diesem Sortiment führen, was nicht realistisch sein kann. Hier soll daher als Orientierung bezüglich des Verkaufsflächenpotenzials vor allem die Kaufkraftbindung für die Sortimente angegeben werden (vgl. Abb. 26).

Es fällt auf, dass gerade im Kontext der Sortimente des sogenannten „Erlebniseinzelhandels“ und hier insbesondere im schon angesprochenen Bereich Bekleidung deutliche Schwächen bestehen. Dies deckt sich auch mit den Aussagen der Kundenbefragung, die ein breiteres Bekleidungsangebot gefordert haben (vgl. Abb. 45).

Die räumlichen Schwerpunkte des Einzelhandels in Waldkraiburg liegen eindeutig im innerstädtischen Bereich. Hierzu zählen vor allem die Berliner Straße, der Stadtplatz sowie der Sartrouville-Platz.

Hier findet sich - was als sehr positiv anzusehen ist - grundsätzlich ein stark vertretenes, dichtes Einzelhandelsangebot, das über ein großes Kopplungspotential bzw. die Möglichkeit von Kopplungskäufen (Multi-purpose-shopping) verfügt. Damit haben die Konsumenten die Möglichkeit, den Einkauf verschiedener Produkte miteinander zu verbinden und senken damit ihren Organisationsaufwand wie z. B. Fahrtkosten und Fahrtzeit. Zudem können aufgrund der Agglomerationslage Preise, Qualität und Angebote verglichen werden, wodurch der Suchaufwand reduziert wird.

Der bedeutende Anteil der Hauptnutzungen in Waldkraiburg lag mit etwa 47%

Sortiment	Einzelhandelszentralität
Nahrungs- und Genussmittel	126,9 %
Uhren und Schmuck	115,2 %
Drogerie- und Parfümeriewaren	85,4 %
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	55,1 %
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	49,5 %
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	43,9 %
Bekleidung	41,9 %
Apotheken	38,4 %
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	36,8 %
Bücher, Zeitungen und Zeitschriften	36,1 %
Elektronik, Medien, Foto	34,0 %
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, textile Bodenbeläge	30,4 %
Schuhe	23,5 %
Fahrräder und Zubehör	13,3 %
Möbel, Küchen	12,0 %

Eigene Berechnungen nach: IFH Köln 2017; BBE Handelsberatung 2017; StmWi 2017; Kartierung isr 2016

Abb. 26: Kaufkraftbindung nach Sortimentsbereichen des Einzelhandels, (Quelle: ISR 2016)

beim Einzelhandel mit großem Abstand gefolgt von Dienstleistungen und Gastronomie.

Die dominierenden Sortimente bzw. Branchen waren Nahrungs- und Genussmittel (29,9%), mit Abstand gefolgt von Bekleidung (15%). Insgesamt weist der Einzelhandel eine zumeist geringe Verkaufsflächengröße auf. Für den Innenstadtbereich entfallen auf den Bereich von bis zu 100 qm Verkaufsfläche allein 74 % der Geschäfte. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Inhaber geführte Einrichtungen, die aufgrund ihrer begrenzten Flächen über eine geringere Sortimentstiefe und Sortimentsbreite verfügen.

Die Leerstandsquote bei den Geschäften in Waldkraiburg lag 2016 bei ca. 11 %. Wie aus Abb. 30 ersichtlich konzentrierten sich die Leerstände vor allem im Innenstadtbereich, wodurch die Qualität der Einkaufssituation stark beeinträchtigt wird. Sehr häufig handelte es sich dabei um betroffene Flächen von über 100 m² Größe.

Leerstände haben grundsätzlich eine negative Auswirkung auf die umliegen-

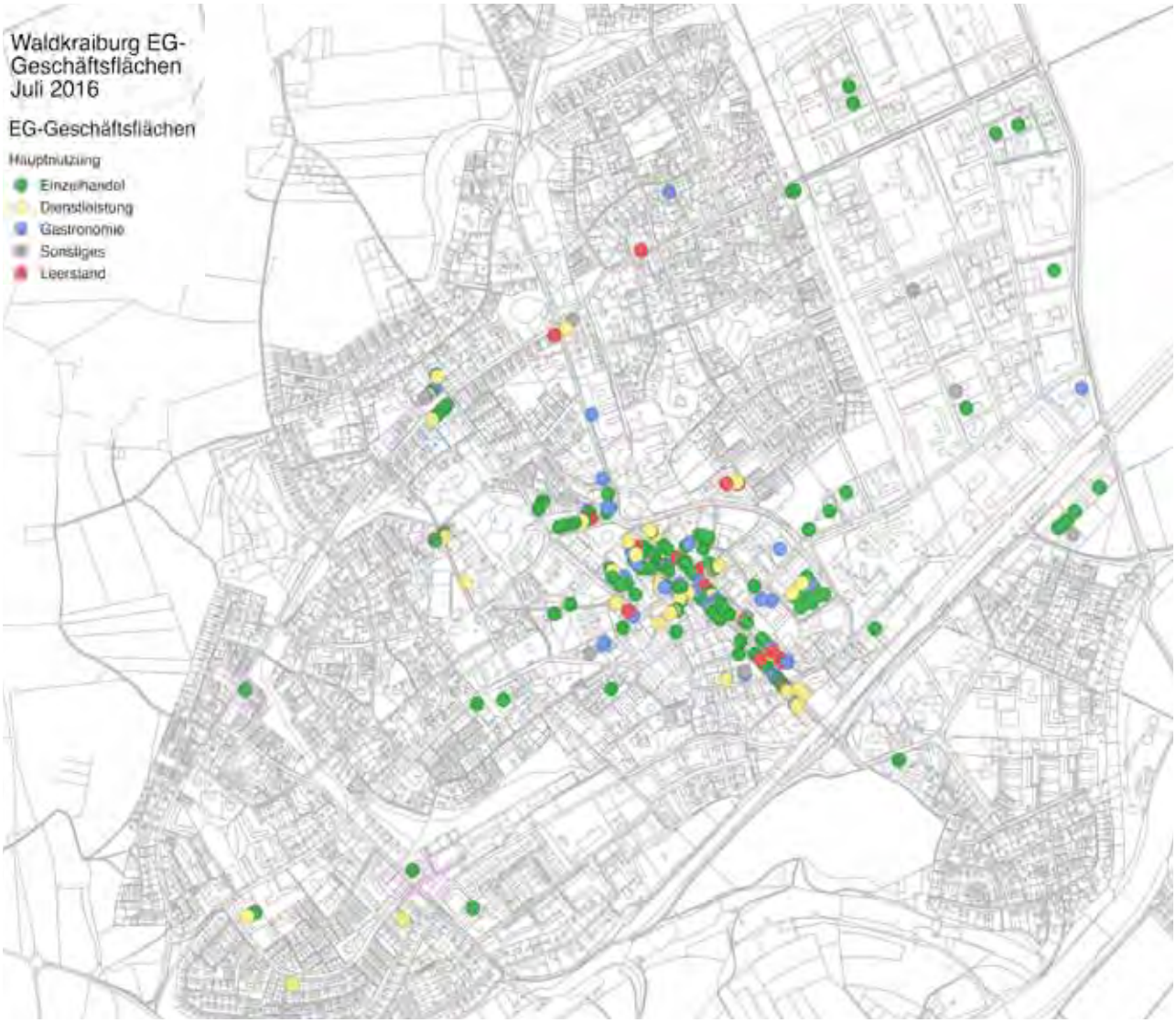


Abb. 27: Hauptnutzungstypen in Waldkraiburg, (Quelle: ISR 2016)

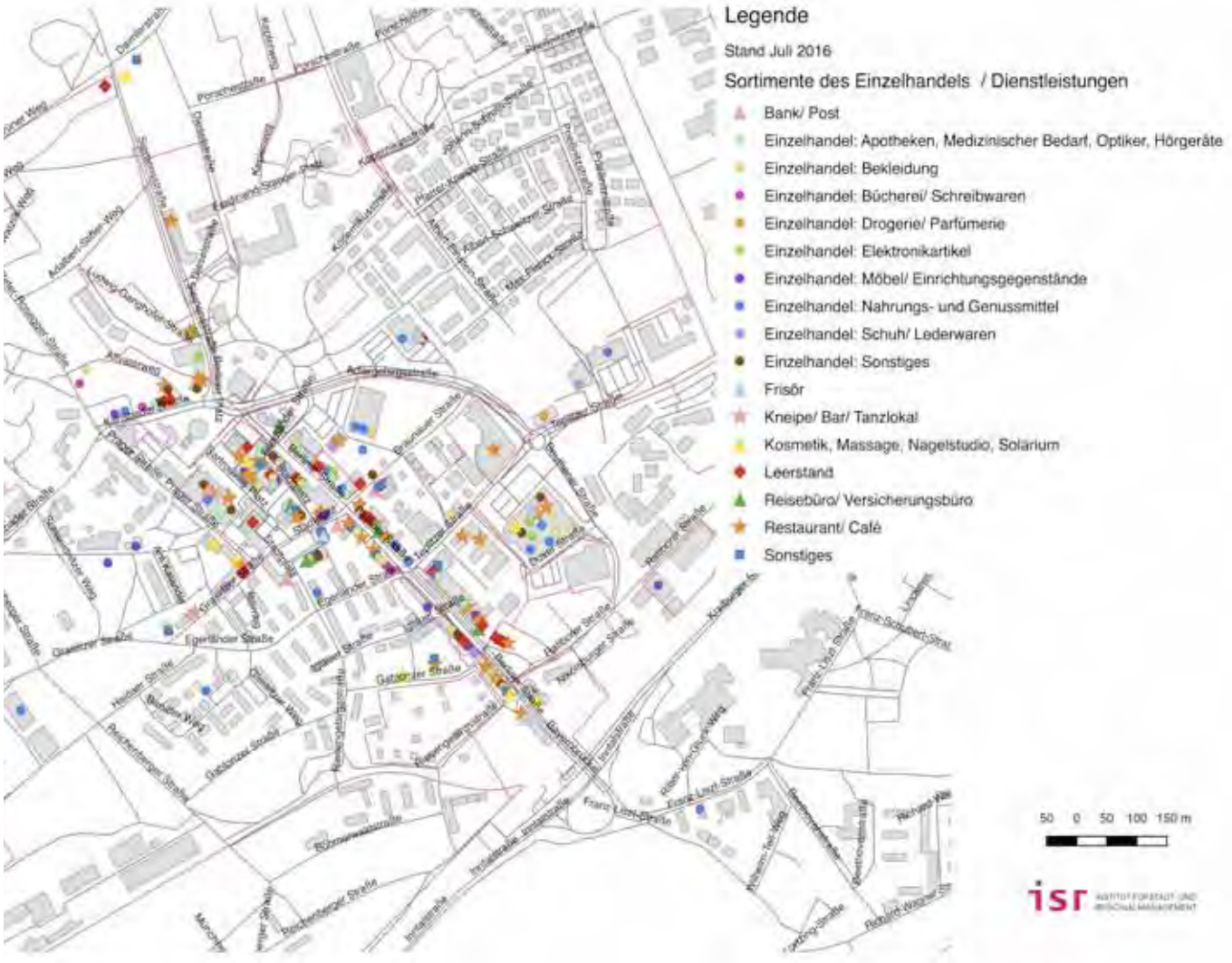


Abb. 28: Sortimente des Einzelhandels, (Quelle: ISR 2016)

de Geschäftssituation und verdeutlichen - wenn ihre Häufung zunimmt - eine „gefährdetes“ Einzelhandelsangebot. Sie sind oft das Ende eines kontinuierlichen „Trading-Down-Prozess“ (vgl. Abb. 32), der zeitweise in der Nachfolge mit minderwertigen oder Fehlnutzungen (Wettbüros, Spielhallen) belegt wird.

Durch einen sich erhöhenden Anteil an Vergnügungsstätten wird die Standortqualität eines Gebietes, insgesamt drastisch gemindert. Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt. Zu Vergnügungsstätten gehören Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Clubs, Bars etc.

Spielhallen verfügen über umfangreiches Störpotenzial innerhalb der Innenstadt. Zum einen verdrängen sie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und verstärken die Trading-Down-Prozess. Darüber hinaus verzerren sie das

Abb. 29: Branchenanteile in Waldkraiburg, (Quelle: ISR 2016)

Abb. 30: Leerstandssituation in Waldkraiburg 2016 (Quelle: ISR 2016)

Mietpreisniveau, verursachen einen Imageverlust - der gerade in der Innenstadt äußerst kontraproduktiv ist und führen zu häufigen Konflikten mit der Nachbarschaft. Bei erhöhter Konzentration kann es zum Verfall von Immobilienpreisen kommen. Eine Flächenbelegung mit Vergnügungsstätten sollte im Innenstadtbereich möglichst vermieden werden.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts und die damit verbundene Verweildauer am Standort ist maßgeblich abhängig von der Gestaltung des öffentlichen Raums und vom Auftritt des Einzelhandels selbst z. B. über Laden- und Schaufenstergestaltung. Für eine hohe Anziehungskraft werden Angebote zum ungehinderten Flanieren, verlockendem Verweilen und Möglichkeiten der Versorgung auch auf ansprechend gestalten gastronomischen Außenflächen benötigt. Hier besteht - vor allem in der Berliner Straße - ein deutlich wahrnehmbares Defizit. Parkflächen, die den Zugang zum Einzelhandel erschweren, unattraktive, unzugängliche Geschäfte bzw. Vorbereiche von Geschäften (teilweise mit Mülltonnen „gestaltet“) prägen in Waldkraiburg das Bild der Haupteinkaufsstraße. Der Einzelhandel findet hier keine ausreichende Unterstützung bezüglich der Aufenthaltsqualität.

Abb. 31: Leerstehendes Geschäft in Waldkraiburg 2016 (Quelle: ISR 2016)

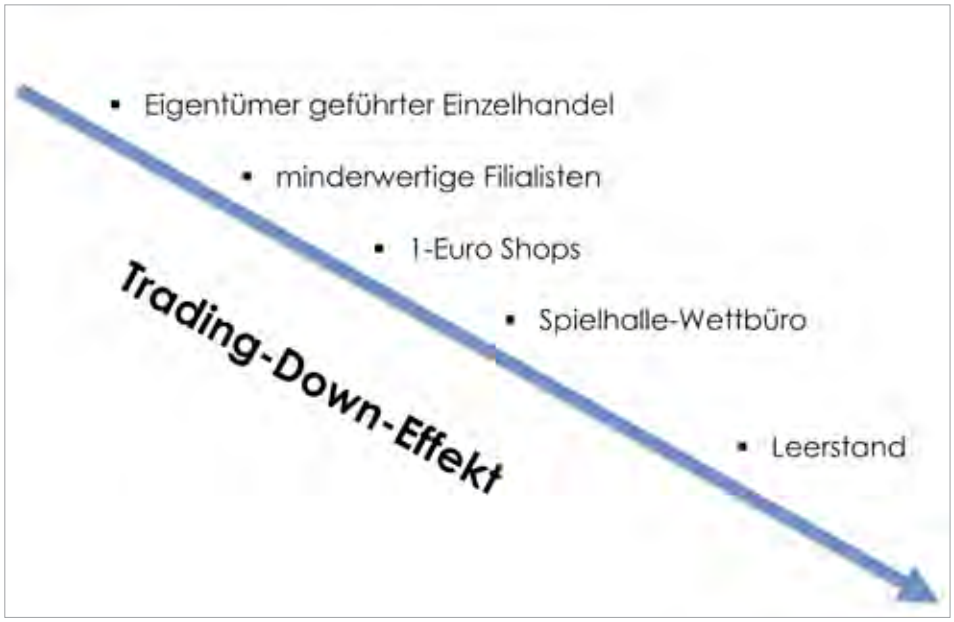


Abb. 32: Der Trading-Down-Prozess (Quelle: Eigene Darstellung, 2016)

Abb. 33: Situationen in der Berliner Straße (Quelle: Eigene Aufnahme, 2016)

Neben den verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsstrukturen und des Einzelhandelsangebots ist auch der „Einzelhandelsauftritt“ in Waldkraiburg ein wichtiger Aspekt der Einzelhandelsattraktivität. Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen, in denen der Verbraucher direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betritt. Hier ist es entscheidend, eine attraktive Einkaufsatmosphäre und eine ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation vor allem für die Innenstadt ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, dass die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität bestimmt. Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird somit schon vor der Eingangstür gelegt.

Über mehrfache Begehungen und fotographische Dokumentation konnte ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels in Waldkraiburg gemacht werden. Insgesamt zeigt sich, dass das Ortszentrum von Waldkraiburg in dieser Beziehung sehr heterogen aufgestellt ist. Neben gut bis sehr gut gestalteten Fassaden- und Schaufensterbereichen lassen aber auch etliche Fassaden und Schaufenster Verbesserungen zu. Hier besteht auf jeden Fall im Sinne eines gemeinsamen qualitativ hochwertigen Außenauftritts Handlungsbedarf.

Die Qualität eines Einzelhandels- oder Dienstleistungsstandortes wird in zunehmenden Maße auch von der möglichst barrierefreien Zugänglichkeit der Gewerbeflächen für alle Personengruppen bestimmt. Für bestimmte Bevölke-

Abb. 34: Schlechte Schaufenster- und Fassadensituationen im Innenstadtbereich (Quelle: Eigene Aufnahme, 2016)

Abb. 35: Gute Schaufenster- und Fassadensituationen im Innenstadtbereich (Quelle: Eigene Aufnahme, 2016)

rungsgruppen ist eine nicht barrierefreie Zuwegung oder Eingangssituation der Geschäftsflächen ein Ausschlusskriterium. Im Kontext des demographischen Wandels wird dieses Thema eine immer größere Bedeutung erhalten. Ca. 76% der Geschäfte waren in Waldkraiburg ebenerdig und ohne Behinderung zu erreichen, was als guter Wert zu bewerten ist.

DIE SITUATION DER NAHVERSORGUNG

Im Rahmen des Einzelhandelsangebots ist das nahversorgungsrelevante Angebot (Planungsbegriff: wohnortnahe Grundversorgung) für die Versorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung. Der Begriff Nahversorgung wird dabei immer mit zwei Aspekten umschrieben: einem inhaltlichen und einem räumlichen Aspekt.

Der inhaltliche Aspekt wird durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel), ggf. ergänzt durch einzelne Dienstleistungen, bestimmt.

Der zweite Aspekt bezieht sich auf die Entfernung zwischen Versorgungsstandort (also Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter) und Wohnort. Hierfür wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit als Bewertungsmaßstab verwendet. Als

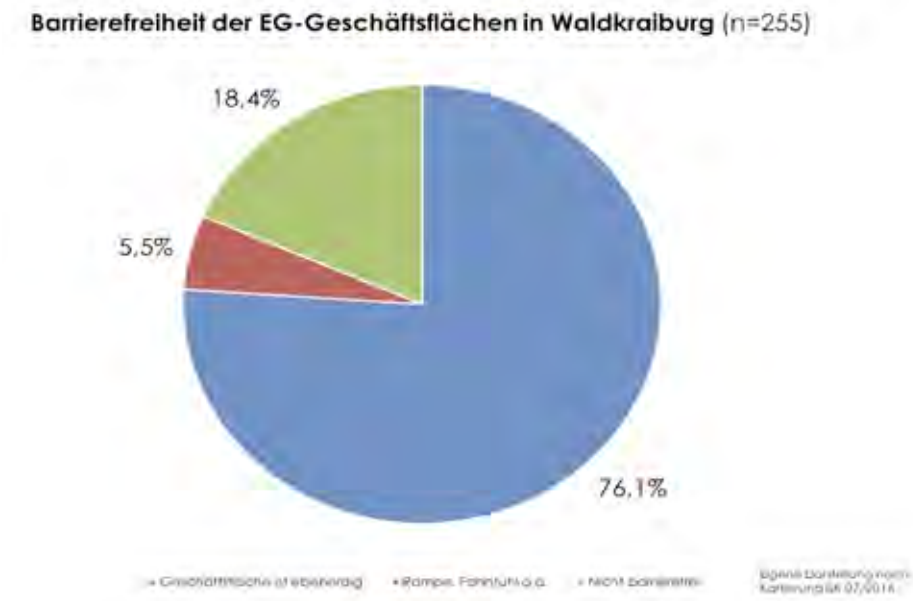


Abb. 36: Barrierefreiheit der EG-Geschäftsflächen in Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016)

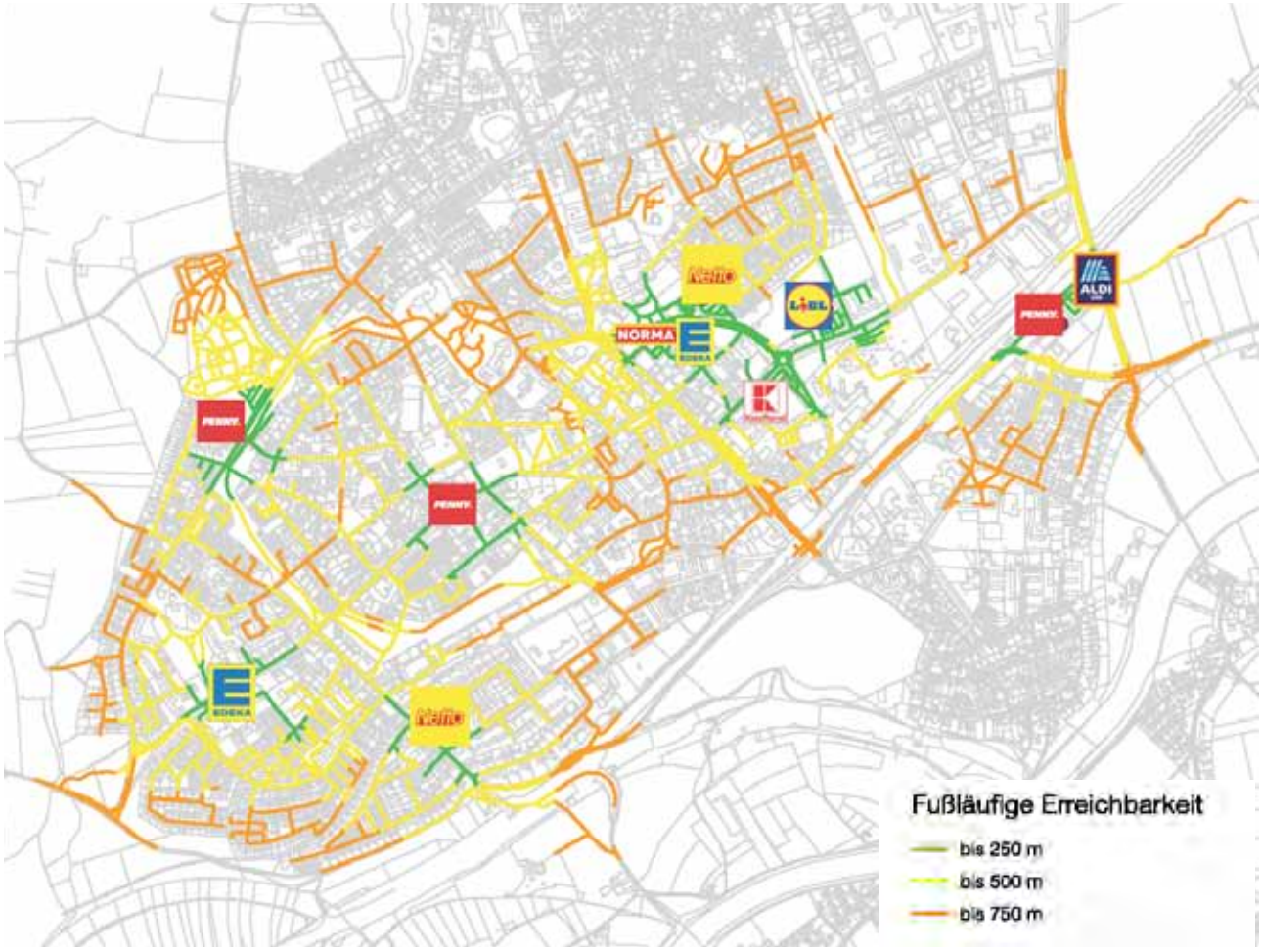


Abb. 37: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte (Quelle: ISR, 2016)

Abb. 38: Fachmarktzentrum in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Aufnahme 2016)

Richtwerte werden dabei entweder Gehzeiten oder Entfernungen in Metern Gehstrecke definiert. Diese liegen häufig bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern Gehstrecke. Diese beiden inhaltlichen und räumlichen Merkmale werden auch in landesplanerischen Vorgaben realisiert.

Abb. 37 zeigt die derzeitige fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in Waldkraiburg, d.h. die quantitative Dimension der Nahversorgung. Die Erreichbarkeit wird in Form von tatsächlichen Wegeentfernungen in Metern gemessen, zoniert in 250, 500 und 750 Meter. Diese Zonierung begründet sich darauf, dass die Nahversorgung (auch: wohnortnahe Grundversorgung) zumindest theoretisch einen fußläufigen Einkauf ermöglichen soll und 750 Meter diesbezüglich für den Großteil der Konsumenten die Obergrenze hierfür darstellt; diese Analyseform ist weit zuverlässiger als ein Rückgriff auf reine Luftliniendistanzen, da im vorliegenden Fall die tatsächliche Wegeführung berücksichtigt wird, was mit Luftlinienradien nicht gewährleistet wird.

Die qualitative Dimension der Nahversorgung bezieht sich auf die Qualität des Angebots im Sinne der dargebotenen Auswahl, insbesondere im Hinblick auf die Vielfalt an Betriebsformen von Anbietern des kurzfristigen Bedarfs.

Das nahversorgungsrelevante Angebot in Waldkraiburg wird durch eine Reihe von Vollsortimentern und Discountern, meist in Agglomerationslage (Fachmarktzentren), geprägt. Es ist zunächst festzustellen, dass acht der zehn Lebensmittelmärkte LM-Discounter sind; das Angebot ist also tendenziell discountlastig ist. Neben den Vollsortimentern EDEKA und Kaufland - der sich selbst nach Kaufland-Chef Patrick Kaudewitz auch als Hybrid zwischen Vollsortimenter und klassischem Discounter sieht (Quelle: Focus Online Money, 26.03.2018) - befinden sich eine Reihe von Discountern wie Penny, Lidl

oder Aldi im Stadtgebiet. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass sich neben ausgesprochenen Solitärlagen (z. B. Penny-Markt in der Graslitzer Straße) auch Märkte gemeinsam an einem Standort ideal ergänzen; insbesondere zwischen Super- und Verbrauchermärkten und „Hard-Discountern“ (z.B. Aldi, Netto) bestehen aufgrund von Kundenaustauschbeziehungen positive Agglomerationseffekte, die die Wettbewerbseffekte zwischen ihnen mehr als kompensieren. Die Betriebsformenvielfalt im Bereich der Lebensmittelmärkte ist in Waldkraiburg also eher vielfältig. Sie bilden im Bereich der Nahrungsmittel ein breites Preis- und Angebotssegment. Die Verkaufsflächengrößen reichen dabei von 1.200 qm bis zu 2.000 qm.

Deutlich zu erkennen ist, dass im Norden bzw. im nordöstlichen sowie teilweise im südlichen Teilen des Stadtgebiets die Versorgung nicht mehr innerhalb der veranschlagten Maximalentfernungen gegeben ist.

EINKAUFSVERHALTEN UND EINZUGSGEBIET

In der 2016 durchgeführten Point-of-sale-Befragung ist die räumliche Einkaufsorientierung der Kunden des Waldkraiburger Einzelhandels abgefragt worden. Es wurden insgesamt 382 Personen an unterschiedlichen Tagen befragt.

Das erfasste Einzugsgebiet verdeutlichen die Abb. 39 und die Abb. 40.

Das wesentliche Kundenherkunftsgebiet ist mit ca. 63% die Stadt Waldkraiburg. Weitere höhere Anteile stammen aus den Postleitzahlgebieten Kraiburg am Inn, Ampfing und Heldenstein. Die Anreise zum Einkaufsstandort erfolgte mit ca. 58 % mit dem PKW, zu Fuß (20,7 %) und dem Fahrrad (15,2 %). Der Anteil der anderen Verkehrmittel ist so gering, dass er vernachlässigt werden kann. Der Zweck des Besuchs entsprach im Wesentlichen dem Wunsch einzukaufen, ein geringer Teil verband seinen Aufenthalt mit einem Arzt- oder Gastronomiebesuch.

Abb. 39: Anteiliges Einzugsgebiet von Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016)

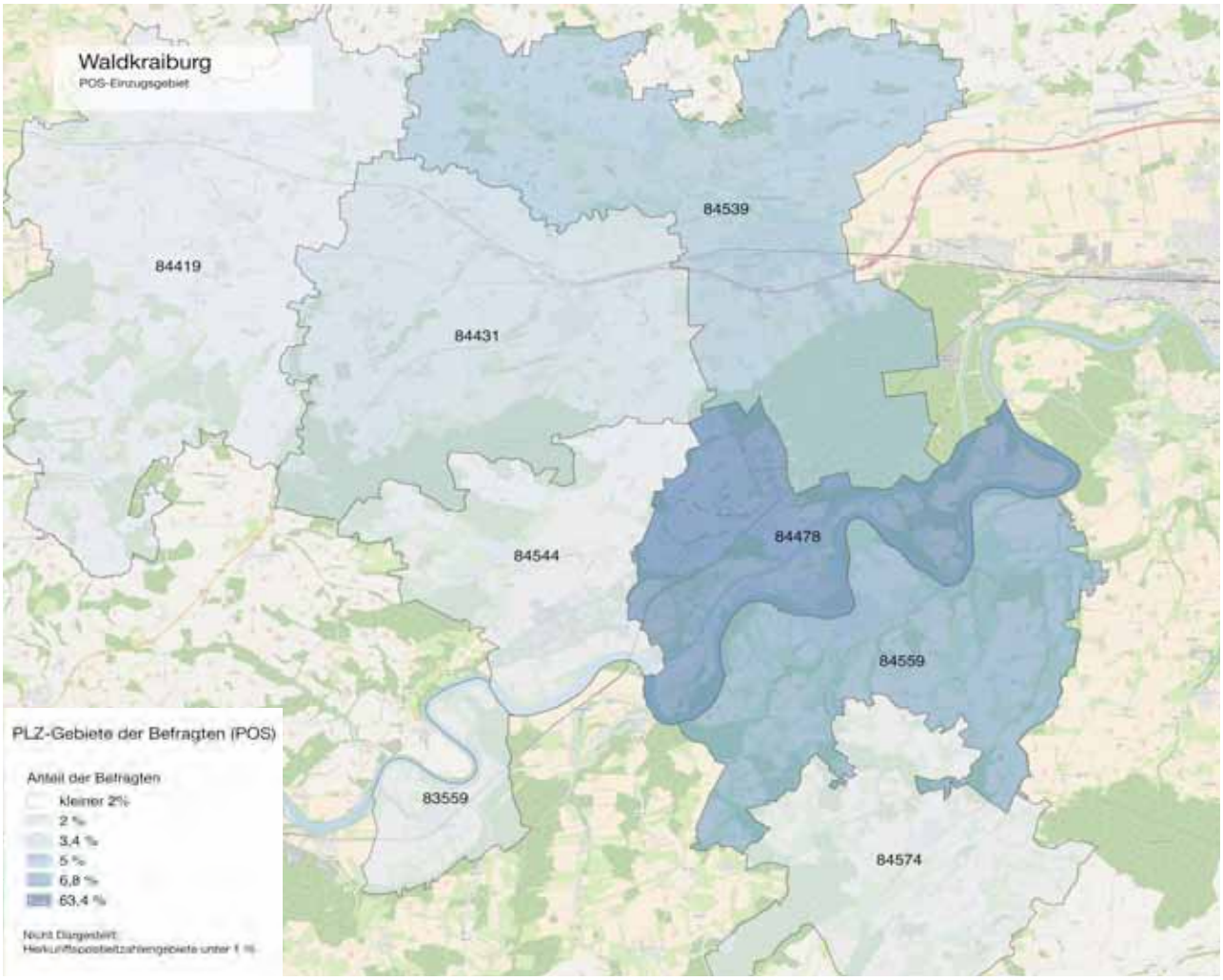


Abb. 40: Kundenherkunftsgebiete Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016)

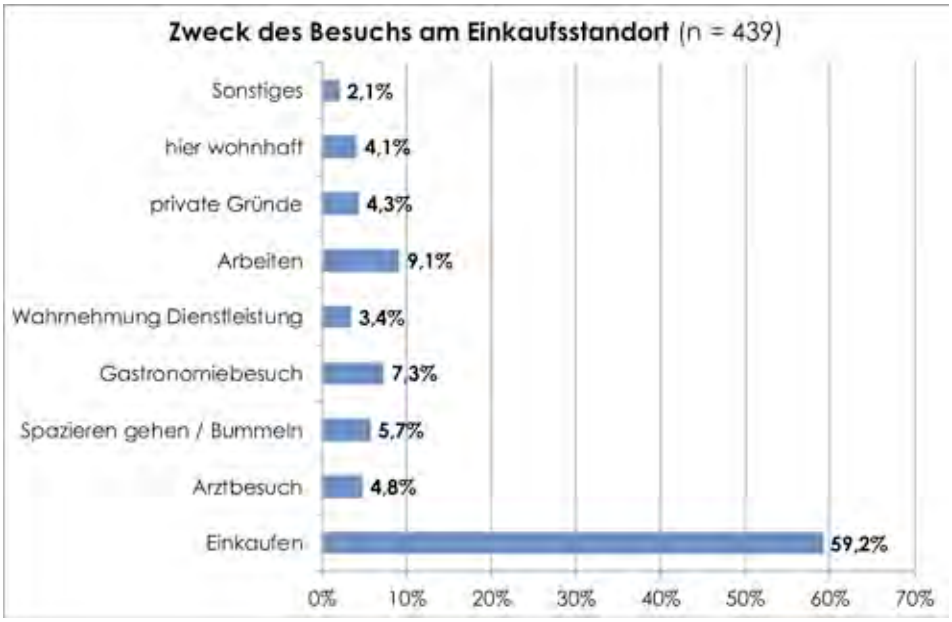


Abb. 41: Besuchszwecke in Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016)

In der Beurteilung des Standorts durch die Kunden fallen die Gesamtbeurteilungen für das Einzelhandelsangebot durchwachsen aus. Auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 10 (sehr unzufrieden) erreichen die Werte nur Größen von 3,46 (Sortimentsvielfalt) und höher bzw. schlechter. Sehr schlecht schneidet die Gestaltung des Zentrums mit einem Wert von 5,13 und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (4,92) sowie die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (5,71) ab. Die Bewertungen der durchgeführten Begehungen und die dabei gemachten Beobachtungen stimmen also durchaus mit den Einschätzungen der Kunden überein.

Abb. 42: Beurteilung des Einzelhandelsstandorts in der Kundengesamtbewertung (Quelle: ISR, 2016)

Abb. 43: Beurteilung des Einzelhandelsstandorts in der Kundengesamtbewertung in der Altergruppe 65 und älter (Quelle: ISR, 2016)

Je nach Altersgruppe können in der Beurteilung der veschiedenen Aspekte durchaus unterschiedliche Gewichtungen auftreten. So fällt in der Altersgruppe 65 und älter die Beurteilung der Öffnungszeiten (1,99) sehr gut, wärend sie in der Altersgruppe der 18 bis unter 30-jährigen wieder schlecht bewertet wird (3,68). Ähnlich unterschiedlich sieht es beim Thema Parkplatzangebot aus.

Abb. 44: Beurteilung des Einzelhandelsstandorts in der Kundengesamtbewertung in der Altersgruppe 18 bis unter 30 Jahre (Quelle: ISR, 2016)

Abb. 45: Häufige Antworten auf die Frage - „Welche Angebote fehlen Ihnen? (Quelle: ISR, 2016)

Auf die Frage nach fehlenden Angeboten in Waldkraiburg wurden durch die Kunden qualitätative bzw. freie Antworten abgegeben. Aus den Beiträgen ließen sich in Form von Wortwolken Häufigkeiten clustern. Je größer der abgebildete Begriff ist, umso stärker wurde ein genanntes Thema nachgefragt. Nachgefragt wurden vor allem mehr Angebot im Sortiment Bekleidung und Elektrowaren. Die Begriffe Aufenthaltsqualität und Qualität der Ortmitte gehörten ebenfalls zu den Themen die aufgegriffen wurden.

3.10 GEWERBE

In dem vorliegenden Kapitel wird mit dem produzierenden Sektor ein Schwerpunkt der Waldkraiburger Wirtschaft behandelt. Ziel ist es, den Informationsstand über das örtliche Gewerbe zu verbessern, Stärken und Schwächen des Standortes zu identifizieren, um dann mit Zielen und Maßnahmen, Handlungsfelder für die kommunale Wirtschaftsförderung aufzuzeigen. Hierzu wurden eine umfangreiche Gewerbebefragung und eine Strukturanalyse des Standorts durchgeführt.

STRUKTURANALYSE

Als ursprünglicher Standort einer Munitionsfabrik während des 2. Weltkriegs, verzeichnete Waldkraiburg in der Nachkriegszeit mit der Ansiedlung von Heimatvertriebenen ein sehr rasches Wachstum als Industrie- und Wohnstandort. Heute stößt die städtische Entwicklung vor allem in Bezug auf die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung an ihre Grenzen.

Als Stärke des Wirtschaftsstandorts Waldkraiburg kann der Branchenmix mittelständischer Unternehmen betrachtet werden. Im Bereich der produzierenden Industrie finden sich aber auch Großunternehmen wie z. b. die NETZSCH Pumpen & Systeme GmbH, ein führender Hersteller von Pumpen und Maschinenbau mit mehr als 3.400 Mitarbeitern in weltweit 210 Vertriebs- und Produktionszentren (Quelle: www. Netzsch.com) sowie der Hersteller von Kardan- und Lenkungsgelenkscheiben wie das weltweit tätige Unternehmen SGF mit ca. 640 Mitarbeitern an drei Standorten in Deutschland und einem Umsatz von 113 Mio. € mit Hauptsitz in Waldkraiburg (Quelle: www.SGF.de).

Die Stadt gehört darüber hinaus zu den wichtigsten Industriestandorten im bayerischen Industriedreieck das, z. B. im Kontext der Gemeinschaftsinitiative der Unternehmen im bayerischen „ChemDeltaBavaria“, und 20 Unternehmen mit ca. 20.000 Beschäftigten insgesamt einen Umsatz von 10 Mrd. € erwirtschaftet (Quelle: www.chemdelta-bavaria.de).

2017 verfügte der Wirtschaftsstandort Waldkaiburg insgesamt über 8.628 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 4.799 im verarbeitenden Gewerbe beschäftigt waren, das den größten Anteil der Angestellten in Waldkraiburg stellt. Die Arbeitslosenquote in Waldkraiburg beträgt akutell 3,4% (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand April 2018).

Die positive Beschäftigtenentwicklung lag in den Jahren 2012-2016 bei einer Steigerungsrate von über 10% und entwickelte sich nahezu parallel zum Landkreis Mühldorf am Inn und dem Regierungsbezirk Oberbayern. Besondere Steigerungsraten verzeichnete das verarbeitende Gewerbe, das vor allem von

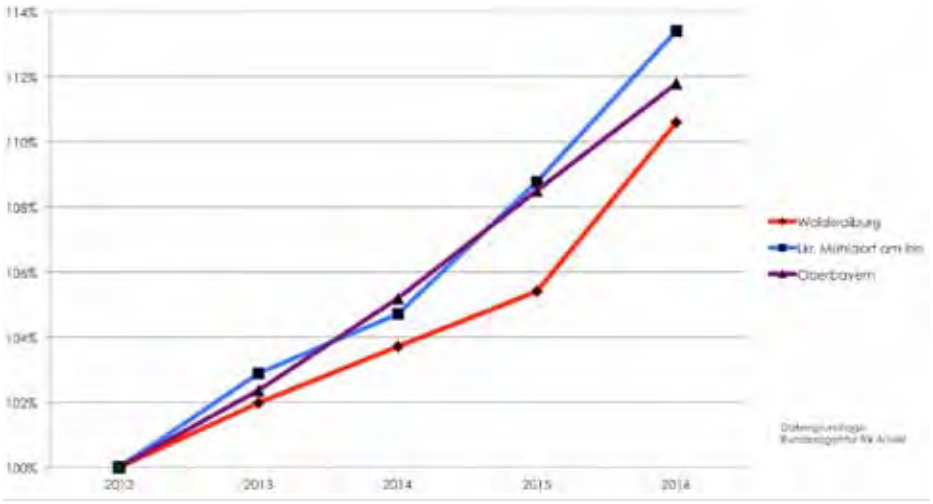


Abb. 46: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort - Stadt Waldkraiburg 2012-2016 (Quelle: ISR, Datengrundlage: Stadt Waldkraiburg, Bundesagentur für Arbeit, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2017)

2015 - 2016 ein sichtbar deutliches Wachstum erreichte. Betrachtet man nur diesen Wirtschaftszweig, so weist Waldkraiburg eine Steigerung der Arbeitskräfte um 12% auf und liegt damit auf demselben Niveau wie der Landkreis Mühldorf am Inn (dessen Werte natürlich von denen Waldkraiburgs wesentlich beeinflusst) und höher als der Regierungsbezirk Oberbayern. Wie stark das verarbeitende Gewerbe in der Region ist, verdeutlicht Abb. 48. Während im oberbayerischen Vergleich in dem Wirtschaftszweig ca. 22% und im Landkreis Mühldorf am Inn ca. 40% Beschäftigtenanteil erreicht werden, liegt er in Waldkraiburg bei fast 55%.

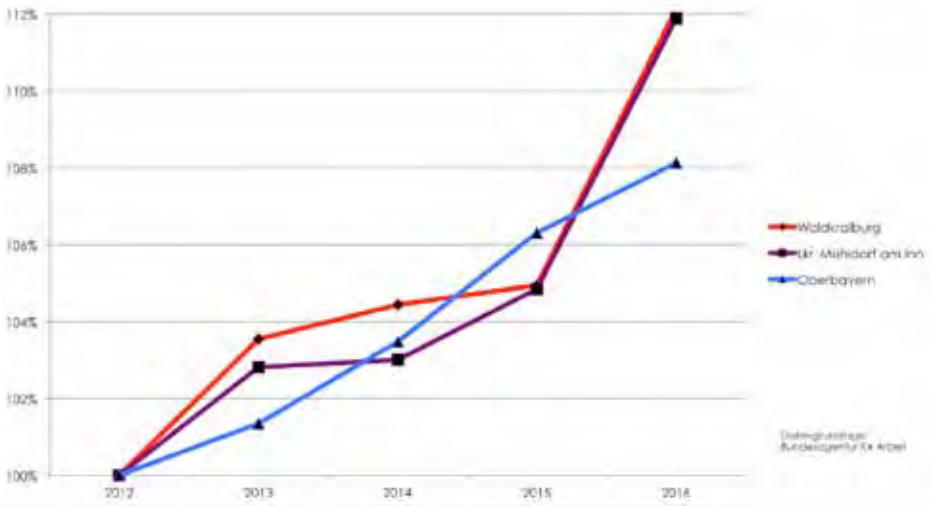


Abb. 47: Beschäftigtenentwicklung im verarbeitenden Gewerbe in Waldkraiburg und Vergleichsregionen 2012 bis 2016 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2017)

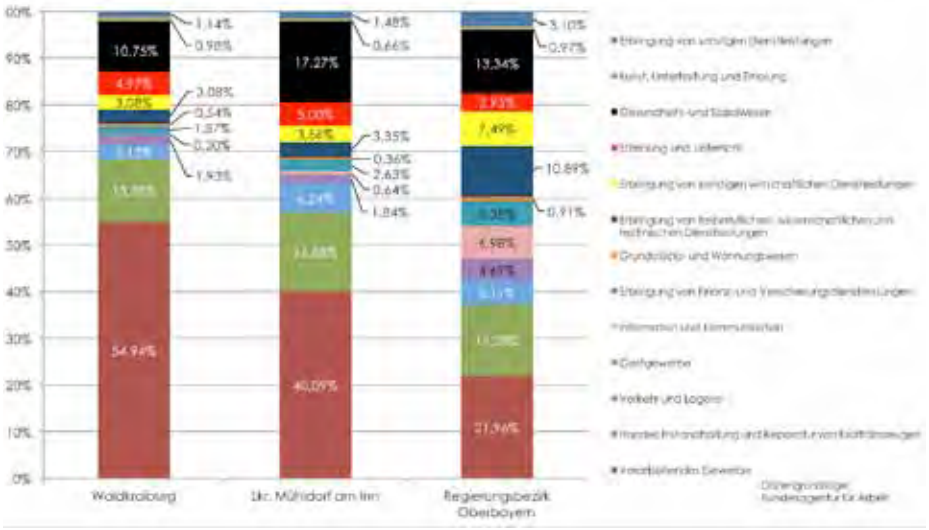


Abb. 48: Beschäftigtenanteile in Waldkraiburg und in den Vergleichsregionen 2016 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2017)

Erst weit dahinter folgen „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ mit ca. 13,4% und das „Gesundheits- und Sozialwesen“ mit ca. 11%.

Auch die Anzeigen neuer bzw. die Abmeldung von Gewerbe ist ein Indikator für den wirtschaftlichen Zustand bzw. die Entwicklung einer Stadt oder Region. Abbildung 49 zeigt den Saldo der Gewerbeanzeigen (z.B. Gewerbeanmeldungen abzüglich der Abmeldungen, Neugründungen, abzüglich Unternehmensaufgaben von 2011 bis 2016 differenziert nach Wirtschaftsabschnitten).

Es zeigt sich, dass insbesondere eine Zunahme von Unternehmen aus dem Bereich „Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ“, im Bereich der „Information und Kommunikation“ sowie der „Freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ zu verzeichnen ist. In den wachsenden Dienstleistungsbranchen sind zumeist nur geringe Zuwächse an Einzelgewerben festzustellen, was in Anbetracht der Beschäftigtenentwicklung eher auf ein Wachstum bestehender Unternehmen und hier insbesondere im verarbeitenden Gewerbe hinweist.

Im Rahmen einer durchgeführten Portfolioanalyse werden ebenfalls die bestehenden wirtschaftlichen Stärken des Standorts deutlich. Die Portfolioanalyse ist ein Instrument zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation der Stadt. Während die vorhergehenden Grafiken zur Beschäftigungsentwicklung lediglich die Wachstumsraten einer Wirtschaftsabteilung darstellen, berücksichtigt die Portfolioanalyse weitere Kriterien in der Beurteilung der lokalen Ökonomie.

Die ISR-Wachstumsanalyse orientiert sich an der Methode der Portfolio-Analyse der Boston Consulting Group, die für das betriebliche strategische Management entwickelt wurde. Das Prinzip basiert auf einer vergleichenden Ge-

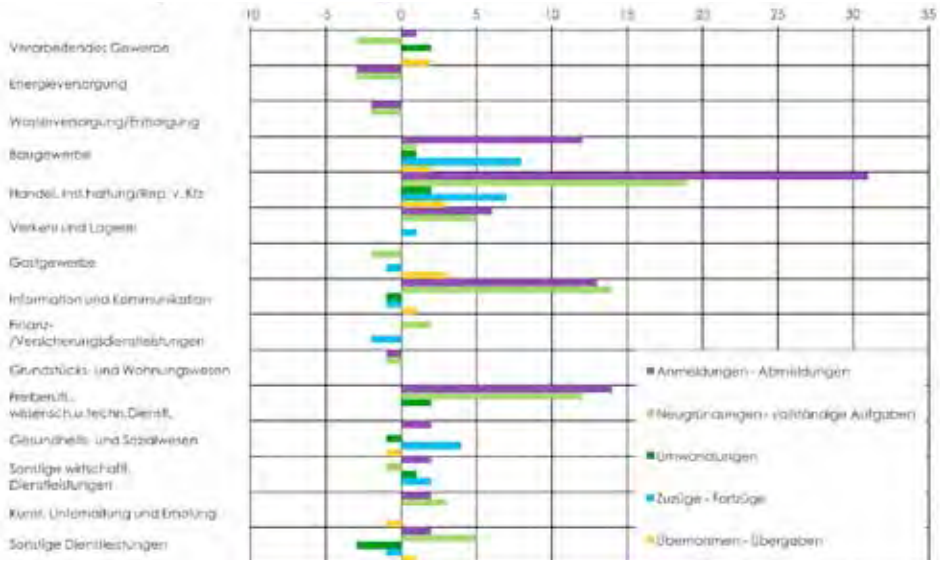


Abb. 49: Gewerbeanzeigensaldo - Stadt Waldkraiburg 2011-2016 (Quelle: ISR, Bayerisches Landesamt für Statistik)

genüberstellung der Gesamtmarktentwicklung und der Marktentwicklung des eigenen Unternehmensstandorts bzw. dessen Produkte. Der Vergleich erfolgt in einer Vier-Felder-Matrix, aus der sich ablesen lässt, welche Teilbereiche des Untersuchungsgegenstandes sich entsprechend bzw. entgegen dem Markttrend entwickeln. Übertragen auf die regionalökonomische Entwicklung lässt sich hiermit aufzeigen, welche Branchen sich wie entsprechend oder entgegen der gesamtwirtschaftlichen Situation entwickelt haben.

Im Portfolio-Diagramm zeigt die X-Achse die durchschnittliche Wachstumsrate der Beschäftigungszahlen, die Y-Achse den durchschnittlichen Anteil der Wirtschaftsabteilungen an der Gesamtbeschäftigung. Die Wirtschaftszweige oberhalb der X-Achse haben demnach einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung; diejenigen rechts von der y-Achse eine überdurchschnittliche Wachstumsrate.

Die Abbildungen 50 und 51 zeigen das branchenspezifische Wachstum in der Stadt Waldkraiburg in Relation zum Wachstum im Landkreis Mühldorf bzw. zu dem von Oberbayern, bezogen auf einen Fünf-Jahres-Zeitraum (2012 bis einschließlich 2017). Die Differenzierung erfolgt hierbei anhand der Wirtschaftszweige (WZ2008-Klassifikation). Zur Identifikation von regionalspezifischen Wachstumsbranchen dient die Einteilung in die vier nachfolgenden Felder:

- Schrumpfung in Waldkraiburg/Wachstum im Vergleichsraum,
- Wachstum in Waldkraiburg/Wachstum im Vergleichsraum,
- Schrumpfung in Waldkraiburg/Schrumpfung im Vergleichsraum,
- Wachstum in Waldkraiburg/Schrumpfung im Vergleichsraum.

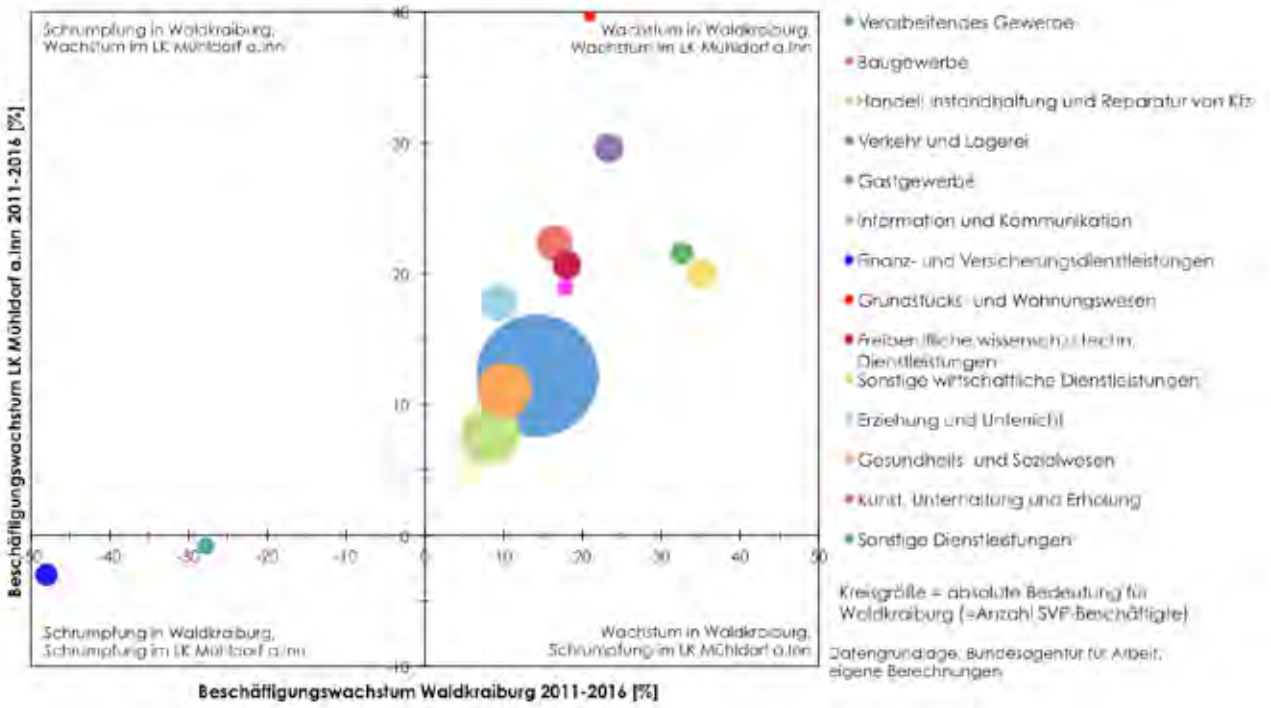


Abb. 50: Wachstumsanalyse Waldkraiburg - Landkreis Mühldorf am Inn (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016)

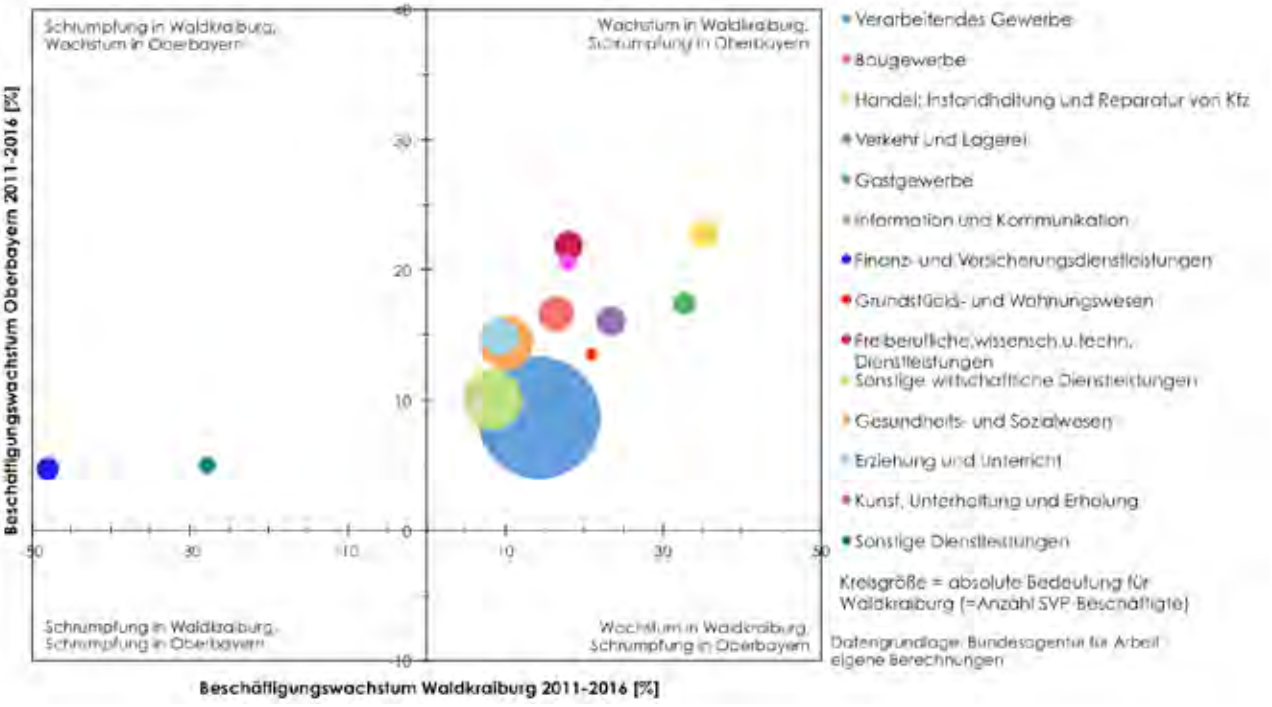


Abb. 51: Wachstumsanalyse Waldkraiburg - Oberbayern (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016)

Problematische Branchen wären etwa jene, die in Waldkraiburg schrumpfen, in den Vergleichsräumen jedoch wachsen. Die Größe der Kreise stellen die absolute Relevanz der Branche – gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – dar.

Aus den Grafiken geht hervor, dass der Wirtschaftszweig „Verarbeitendes Gewerbe", der nach dieser Klassifikation größte Wirtschaftszweig in Waldkraiburg ist (rd. 4.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Gleichzeitig verzeichnete das verarbeitende Gewerbe im veranschlagten Zeitraum ein deutlich stärkeres Wachstum als die Vergleichsräume (Waldkraiburg = 14,3 %; Lkr. Mühldorf am Inn = 12,2 %; Regierungsbezirk Oberbayern = 8,6 %). Hier liegt also definitiv der wirtschaftliche Schwerpunkt der Entwicklung, was auch durch die bisher dokumentierten Daten unterstützt wird.

Im Untersuchungszeitraum wuchsen daneben vor allem die Wirtschaftszweige „Gastgewerbe" (rd. 33%) und „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen" (rd. 35%). Besonders stark geschrumpft sind die Wirtschaftszweige „Information und Kommunikation" (rd. -125 %), „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen" (rd. -48 %) und „Erbringung von sonstigen Dienstleistungen" (rd. -27,8 %).

Generell liegt das positive Beschäftigtenwachstum in den restlichen Wirtschaftszweigen unter den Wachstumsraten der Vergleichsregion Lkr. Mühldorf am Inn. Der Vergleich zwischen Waldkraiburg und dem Regierungsbezirk Oberbayern gestaltet sich sehr ähnlich. Das Beschäftigtenwachstum im Wirtschaftszweig „Baugewerbe" (rd. 16 %) gleicht dem Wachstum im Regierungsbezirk Oberbayern. Zudem liegt das Beschäftigtenwachstum der Wirtschaftszweige „Verarbeitendes Gewerbe", „Verkehr und Lagerei", „Gastgewerbe", „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen" und „Grundstücks- und Wohnungswesen" über denen des Regierungsbezirks Oberbayern.

MODELLTHEORETISCHE GEWERBEBEDARFSANALYSE

Die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für die Erweiterung und Verlagerung, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Erschließung der wirtschaftlichen Potenziale von Waldkraiburg. Dabei steht die Gewerbeflächenpolitk vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen in der Regel nur sofort verfügbare Flächen in ihre Standortentscheidungen einbeziehen. Die städtische Gewerbeflächenpolitk muss daher mit ihrem Angebot in Vorleistung treten und vorausschauend agieren. Die Gründe für den Bedarf von Gewerbe- und Industrieflächen auf Seiten der Unternehmen sind dabei unterschiedlich.

Zu ihnen können gehören:

- Neugründungen von Unternehmen, die neue Flächen benötigen,
- Neuansiedlungen von auswärtigen Unternehmen,
- Expandierende Gewerbe- und Industriebetriebe stoßen an ihre Grenzen und benötigen Betriebserweiterungen vor Ort,
- Betriebe sind am alten Standort Nutzungskonflikten ausgesetzt und in ihren innerbetrieblichen Abläufen behindert,
- Betriebsflächen können aufgrund einer Gemengelage planungsrechtlich nicht ausreichend abgesichert werden.

Bevor es aufgrund dieser Bedingungen zu vollständigen Betriebsverlagerungen oder Auslagerung von Betriebsteilen jenseits der kommunalen Grenzen kommt, muss sich die Stadt bemühen, entsprechende Gebiete als Reserveflächen vorzuhalten. Sie sollte dabei ihre Planungen zur Bereitstellung von Flächen an eine in mindestens fünf oder mehr Jahren zu erwartende Nachfrage ausrichten, denn der Zeitraum vom Planungsbeginn bis zur Veräußerung von Flächen kann durchaus dieses zeitliche Ausmaß erreichen.

Dabei wird es auf kommunaler Ebene jedoch immer schwieriger Flächendispositionen für Betriebe zu schaffen. Dies hat mehrere Gründe:

- Die Kommunen haben in der Vergangenheit (z. B. aus haushalterischen Motiven) nur noch begrenzt eine langfristig orientierte Bodenvorratspolitik betrieben. Die Flächenvorräte sind inzwischen vielfach aufgebraucht.
- Zunehmende Umweltrestriktionen (Artenschutz, Überschwemmungsgebiete, erforderliche Abstandsflächen etc.) grenzen die Spielräume immer weiter ein.
- Die Kommunikation zwischen Betrieben und Kommune lässt sehr häufig zu Wünschen übrig. In vielen Fällen sind die Kommunen erst die letzten, die z. B. von Auslagerungen von Betriebsteilen erfahren.

Für eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung von Waldkraiburg bzw. im Interesse der Stabilisierung der aktuellen Situation hat die Ausstattung mit Gewerbeflächen eine wichtige Bedeutung. Die bestehenden Gewerbegebiete sind bis auf marginale Ausnahmen intensiv genutzt.

Die Ausstattung der Gewerbeflächen ist dabei in vielen Bereichen - so etwa im Gewerbegebiet Nord, Gewerbegebiet Süd und auch in den Bereichen der nördlichen und südlichen Teplitzerstraße - von vorherrschenden Nutzungsarten, z.B. des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes geprägt. Für diese Flächen wurden keine größeren Stör- oder Nutzungskonflikte identifiziert. Hier finden sich teilweise noch Brach- oder Potentialflächen, die auf ihre Nutzbarkeit hin vertieft untersucht werden sollten.

Untersuchungsgebiet		Maßgebliche bauliche Nutzung (GE;GI;MI;WO)	Vorherrschende Nutzungsart (max. 3 Nennungen)	Funktionelle Nutzungen (+ = dominierend; 0 = vorhanden; - = kaum/nicht vorhanden)					Ungenutzte/untergenutzte Flächen		Störfaktoren/Nutzungskonflikte	Verkehrliche Erschließung	Bewertung der Flächenpotentiale (FP) und weitere Nutzungsempfehlung (NE)
									Fläche (ha)			MIV	
Nr.	Bezeichnung			Produzierendes/verarbeitendes Gewerbe	Büro und Dienstleistungen	Logistik und Lagerei	Handel	Sonstiges	Gesamtfläche (ca.)	davon Brache		1 = sehr gut; 2 = befriedigend; 3 = unzureichend	
1	Gewerbegebiet Nord	GE	Produzierendes Gewerbe	+	0	0	0	-	31,05	2,88	-	1	mittleres FP; NE: Bestandserweiterung
2	Gewerbegebiet Süd	GE	Produzierendes Gewerbe	+	+	0	+	0	84,42	5,97	-	1	einzelnes FP; NE: Ansiedlung produzierendes Gewerbe, Dienstleister
3	Nördliche und südliche Teplitzerstraße	GE	Handel, Produzierendes Gewerbe	+	-	-	+	0	20,29	2,99	-	2	vereinzeltes FP; NE: Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe
4	Östliche Berlinerstraße	GE; MI; WO	Handel, Dienstleistungen	-	0	-	+	0	22,8	0,84	Wohnen	2	kaum FP; NE: Bestandserweiterung
5	Solitärlage Liebigstraße	GE	Produzierendes Gewerbe	+	-	-	-	-	2,37	0	Wohnen	3	-
6	Westliche Reichenbergerstraße	GE	Produzierendes Gewerbe	+	0	-	0	-	7,28	0	Wohnen	3	-
7	Östliche und westliche Siemensstraße	GE; MI	Produzierendes Gewerbe	+	-	-	-	0	4,29	0	Wohnen	3	-

Abb. 52: Matrix der Gewerbe- und Industrieflächen in Waldkraiburg 2017 (Quelle: eigene Erhebungen 2017)

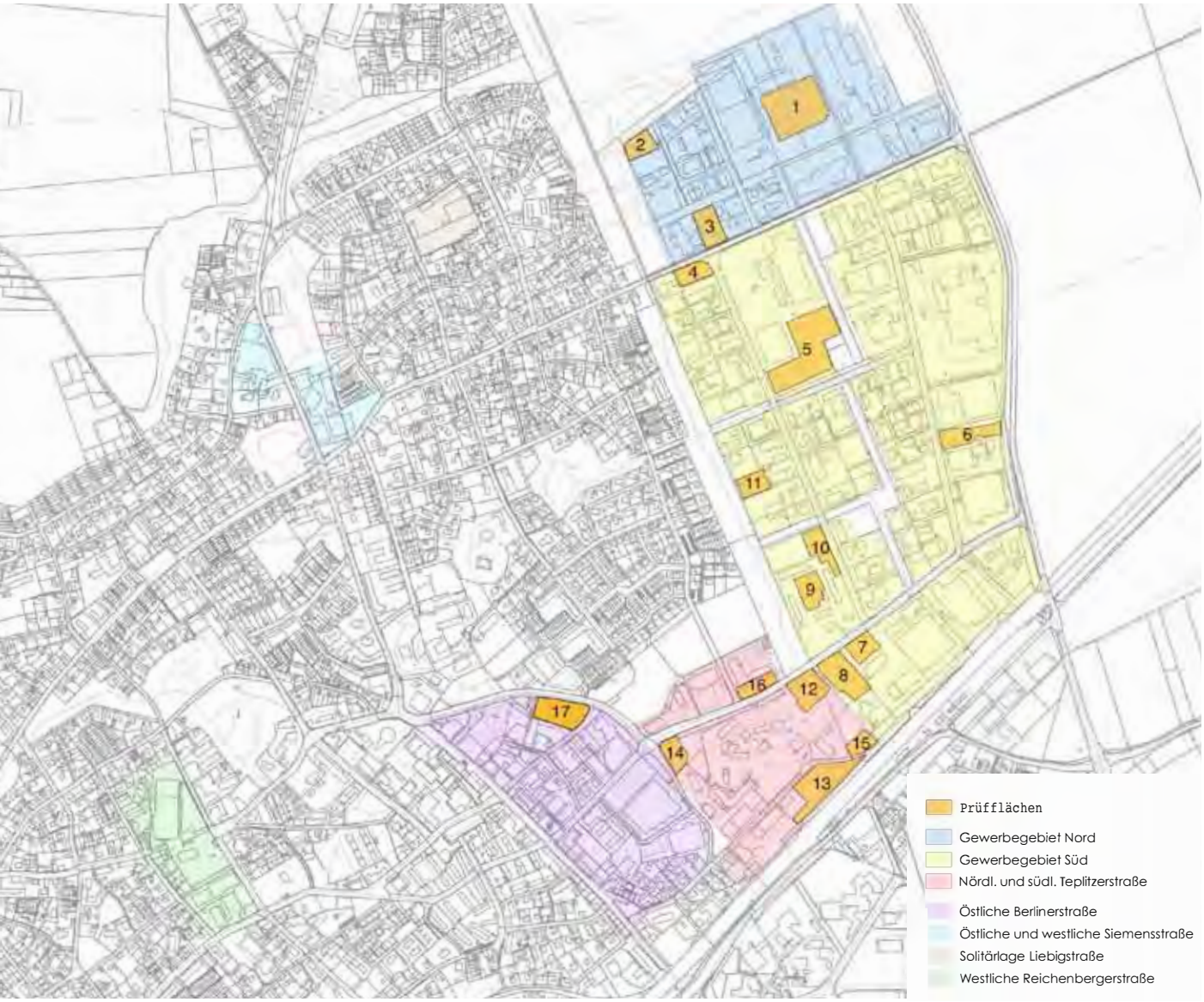


Abb. 53: Prüfflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten von Waldkraiburg 2017 (Quelle: eigene Erhebungen 2017)

Anders sieht es bei den Gebieten der östlichen Berliner Straße, der Liebigstraße, der westlichen Reichenbergstraße und der Siemensstraße aus, die alle Störfaktoren im Kontext von anliegenden Wohnfunktion aufweisen. Hier könnte, wie auch weiter unten angesprochen wird - eine Umsiedlung von Betrieben sinnvoll sein.

Die Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für Waldkraiburg wird auf Grundlage des Gewerbeflächenprognosemodells GIFPO errechnet. Im Rahmen der Bedarfsanalyse von Gewerbeflächen in Waldkraiburg bedient sich das ISR der durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) erweiterten TBS-GIFPRO Analyse (Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose), das schon 1980 entwickelt und seitdem mehrfach verbessert wurde.

Ziel des Modells ist es, regelmäßig auftretenden „Flächenüberausweisungen“ von Kommunen auf ein realistisches Maß zurückzuführen. Es prognostiziert die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Stadt/Kommune als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Dabei werden die spezifischen arbeitsplatzbezogenen Flächenbedarfe für verschiedene Betriebsgruppen bestimmt werden:

- Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe,
- Handel, Verkehr und Lagerei,
- Forschung, Entwicklung, Medien,
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen,
- Sonstige Dienstleistungen.

Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk. In dem fortentwickelten TBS-GIFPRO wird zur verstärkten Berücksichtigung der lokalen Situation für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert.

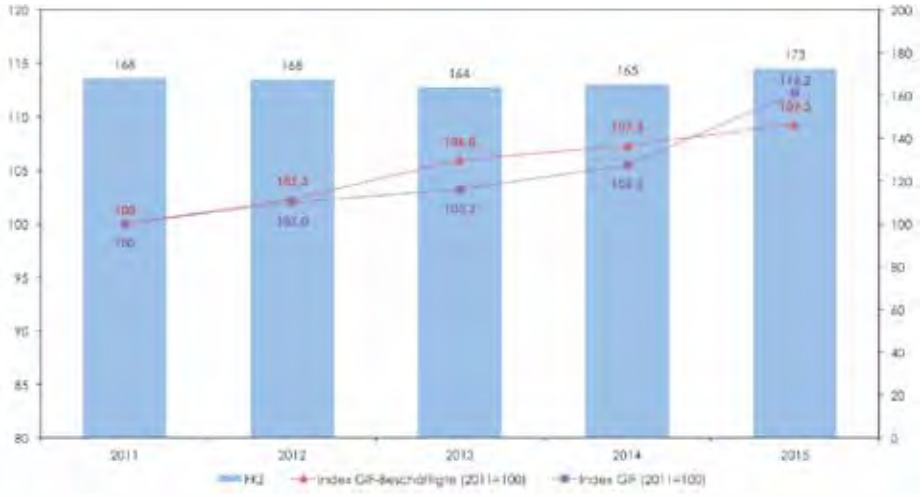


Abb. 54: Gewerbeflächen, GIF-relevante Beschäftigte und Flächenkennziffer 2011-2015 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016)

Abbildung 54 zeigt die Entwicklung der Gewerbeflächen, der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten im Zeitraum von 2011-2015 und – darauf aufbauend – der Flächenkennziffer (FKZ) für Waldkraiburg; Fläche und Beschäftigte werden hierbei zwecks Vergleichbarkeit in Indexform dargestellt (2008=100).

Es ist zu erkennen, dass die relevanten Beschäftigten in diesem Zeitraum gewachsen sind, diesem Wachstum aber kaum ein Ausbau der Gewerbeflächen gegenübersteht. Die FKZ ist mit 173 qm pro gewerbeflächenrelevantem Beschäftigten in Waldkraiburg vergleichsweise gering; beispielsweise werden in konventionellen GIFPRO-Modellen häufig einheitliche Flächenkennziffern von 250-350 qm genutzt. Dieser im Untersuchungsgebiet recht niedrige Wert ist ein Hinweis auf eine tendenziell flächensparende Wirtschaftsstruktur in Waldkraiburg.

Abbildung 55 stellt die darauf aufbauende Prognose der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Waldkraiburg bis 2031 dar. Hierbei zeigen sich für das verarbeitende Gewerbe ebenso wie für die anderen Großbereiche leichte Steigerungsraten. Diese Daten bilden die Grundlage für die Modellprognose mittels TBS-GIFPRO.

Ausgehend von den oben angeführten prognostizierten Entwicklungen ergibt sich für Waldkraiburg in der TBS-GIFPRO-Modellanalyse ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 16 ha bis 2025. In diesem Wert sind sowohl Verlagerungs- als auch Neuansiedlungsquote einberechnet.

Dies bedeutet nicht, dass zu den aktuell ausgewiesenen Gewerbegebieten 16 ha neue Gewerbegebietsflächen hinzukommen müssen. Diese Flächen

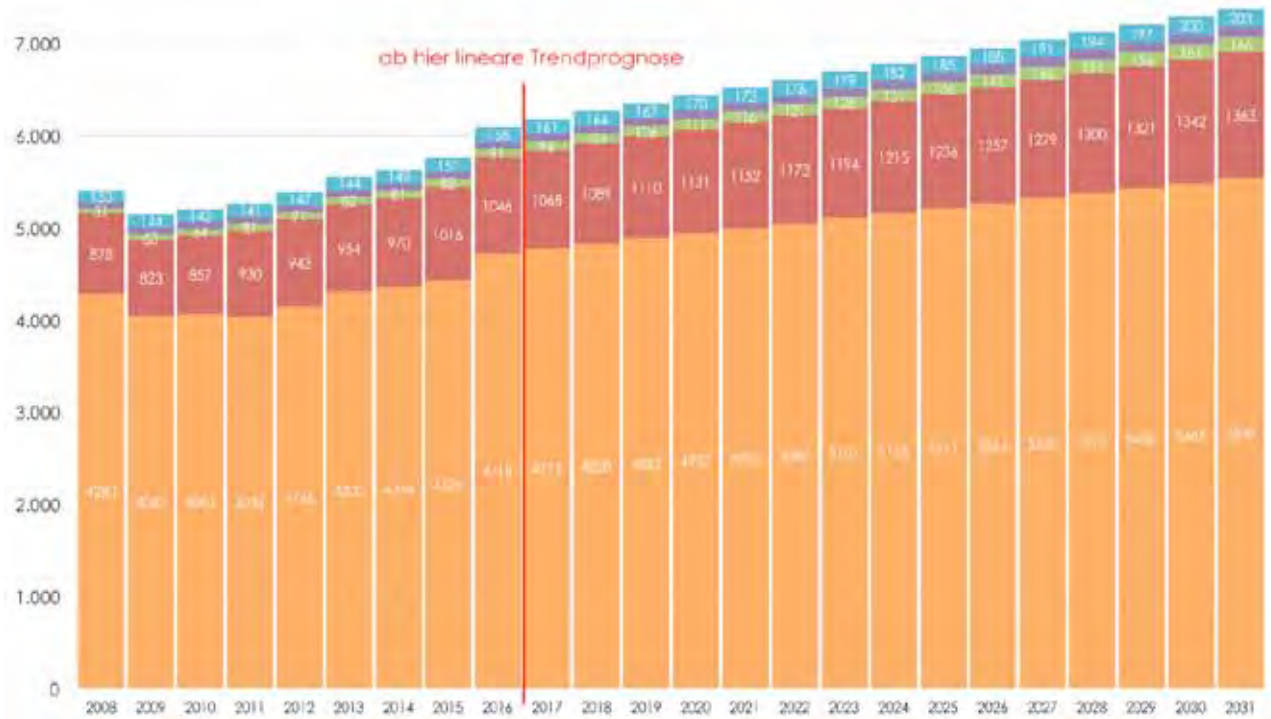


Abb. 55: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte (GbB) und lineare Trendprognose 2008-2031 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016)

können auch - soweit möglich und zumindest teilweise - aus einer besseren oder intensiveren Flächennutzung bestehender Gewerbegebiete resultieren. Voraussetzung ist hier natürlich, dass die funktionalen Ansprüche der Betriebe für die jeweiligen Flächen gegeben sind.

Die Flächenpotentiale für weitere Gewerbeflächenentwicklung sind in Waldkraiburg begrenzt. Lediglich am südlichen und nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets und östlich der Kläranlage sind derzeit noch entwickelbare Flächenreserven vorhanden (vgl. Abb. 91). Insbesondere im Norden sind diese allerdings bereits teilweise als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe vorgemerkt. Auf dem Stadtgebiet nördlich davon ist ein Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt, welches der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen derzeit entgegensteht. Eine Entwicklung wäre hier nur möglich, wenn es gelingt, den Trinkwasserbrunnen zu versetzen. Hier ist Waldkraiburg allerdings auf die Kooperation der Nachbargemeinden angewiesen, welche naturgemäß kein gesteigertes Interesse an einer Versetzung des Brunnens auf ihr eigenes Gemeindegebiet haben. Dennoch sollte auch diese Möglichkeit in Zukunft weiterverfolgt werden. Eine zweite Flächenalternative würde sich östlich der Staatsstraße im gemeindefreien Gebiet des Mühldorfer Hart anbieten. Hier ließen sich fern von bestehenden Wohngebieten und mit guter überregionaler Anbindung neue Gewerbeflächen realisieren. Allerdings ist auch diese Fläche in Ihrer Verfügbarkeit derzeit sehr eingeschränkt, da es sich um ausgewiesenen Bannwald handelt. Als Verhandlungsansatz denkbar wäre hier das Modell eines Bannwaldtauschs. In Frage käme dafür zum Beispiel die Fläche zwischen der Bahnlinie und der Siedlung Föhrenwinkel, die allerdings ebenfalls nicht mehr auf Waldkraiburger Gemeindegebiet liegt. Alternativ könnte die Fläche des bisherigen Trinkwasserschutzgebiets auf Waldkraiburger Flur als Tauschfläche angeboten werden, sofern sich keine Einigungsmöglichkeit zur Verlegung des Trinkwasserbrunnens abzeichnen sollte.

In jedem Fall ist auch die Erschließung neuer Gewerbeflächen eine wichtige Aufgabe der künftigen Stadtentwicklung, da bei dauerhaft geringer Flächenverfügbarkeit die Gefahr besteht, alteingesessene Betriebe zu verlieren, wenn diesen perspektivisch keine geeigneten Erweiterungsflächen für eine mögliche Expansion angeboten werden können.

GEWERBEBEFRAGUNG

Die im Jahr 2017 durchgeführte Gewerbebefragung soll einen Beitrag zur weiteren Professionalisierung der Waldkraiburger Wirtschaftsförderung im Sinne eines Standortmanagements leisten. Dabei sollen die Wechselwirkungen von Standortgegebenheiten und geeigneten Handlungsmöglichkeiten erarbeitet werden.

Die Notwendigkeit zur Förderung und zum Entwickeln von Standorten ergibt sich insbesondere aus dem Wettbewerb der Standorte untereinander. Standortfaktoren sind immer ungebundener geworden und die Verlagerung bzw. Abwanderung von Unternehmen ist - oftmals aufgrund anderer Unternehmensstrukturen - wesentlich einfacher geworden.

Durch kluges Agieren gilt es zusätzliche Wettbewerbsvorteile für Waldkraiburg zu generieren. Dabei geht es um Fragen der Standortvision, Strategie- und Standortentwicklung sowie der Standortmaßnahmen und Leistungsangebote.

Die kommunale Wirtschaftsförderung ist ein zentraler Akteur für die erfolgreiche Umsetzung von Standortmanagement und Standortentwicklung. Ihre institutionalisierten Kontakte zur (lokalen) Politik und ihre Einbindung in Netzwerke von Wirtschaftsakteuren, ermöglicht ihr ein systematisches Regionalmanagement zu realisieren. Auch beim Aufbau von Visionen und Leitbildern kann sich die Wirtschaftsförderung aktiv einbringen. Dabei kann sie als Initiator dienen und auch moderieren.

Den Kern der Gewerbebefragung bildete eine Online-Befragung von Unternehmen, die von der Stadt Waldkraiburg in Form einer Adressdatei zur Verfügung gestellt wurde. Im Zentrum der Befragung standen vor allem Fragestellungen im Kontext der Bewertung von Standortfaktoren und hier insbesondere der gewerblichen Entwicklung und der Gewerbeflächen im Vordergrund.

Als Datengrundlage wurde die vollständige Gewerbeliste der Stadt Waldkraiburg verwendet, für die Befragung als relevant einzustufen waren hierbei 123 Unternehmen. Innerhalb der Gewerbebefragung, vor dem Hintergrund aktueller und zukünftiger Flächenbedarfe an Gewerbeflächen, wurden nicht relevante Gewerbearten, wie z.B. kleine Dienstleister, Freiberufler, Einzelhändler oder Unternehmensberatungsfirmen (z.B. Hausmeisterdienste, Immobilienberater etc.) nicht berücksichtigt. Die Befragung deckte die vor dem Hintergrund des ISEK flächenrelevanten Branchen Industrie, Handel, Dienstleistung und Handwerk ab (vgl. Abb. 56). In den nachfolgenden Grafiken erfolgt eine kurze Beschreibung der befragten Unternehmen hinsichtlich ihres Unternehmensschwerpunktes, der Anzahl der Beschäftigten und der aktuellen Größe der Gewerbegrundstücksfläche.

Abb. 56: Unternehmensschwerpunkt (Quelle: Eigene Erhebungen 2016)

Abb. 57: Anzahl Beschäftigte(Quelle: Eigene Erhebungen 2016)

Die Hälfte der befragten Unternehmen verfügt über eine Beschäftigtenzahl zwischen 10 und 100, knapp ein Drittel der Firmen hat weniger als 10 Mitarbeiter (vgl. Abb. 57).

Die an der Befragung beteiligten Unternehmen setzen sich zu mehr als 35% aus Firmen mit einer aktuellen Gewerbegrundstücksfläche von unter 1.000 qm zusammen. In etwa gleiche Anteile an aktuellem GE-Flächenverbrauch fallen auf die Größenklassen 1.000 bis 5.000 qm, 10.000 bis 30.000 qm und 30.000 bis 50.000 qm, ca. 7% der Unternehmen hat eine Gewerbegrundstücksfläche von mehr als 50.000 qm. In Abb. 58 ist dies kurz dargestellt.

In enger Kooperation mit der kommunalen Verwaltung wurden alle 111 Unternehmen (12 Unternehmen signalisierten im Vorfeld an einer Befragung nicht teilnehmen zu wollen), mit einem offiziellen Anschreibens zur Teilnahme an der Befragung eingeladen Von den 111 haben 27 Unternehmen den Fragebogen

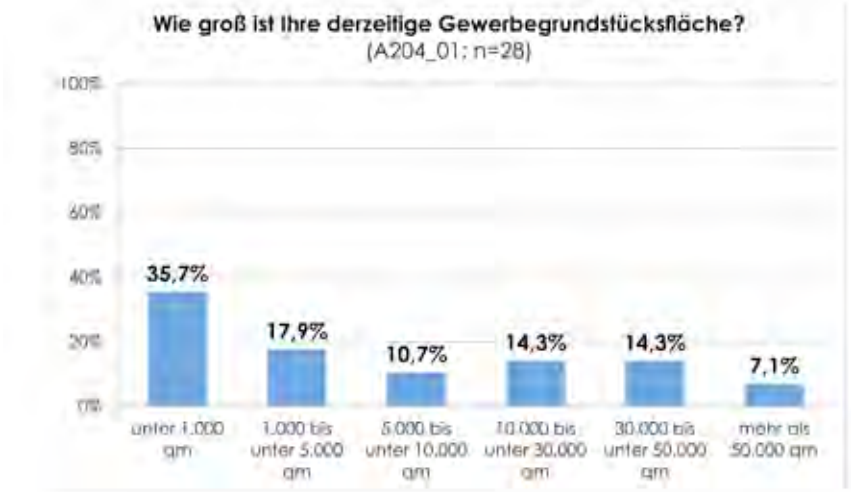


Abb. 58: Gewerbegrundstücksfläche der befragten Unternehmen(Quelle: Eigene Erhebungen 2016)

vollständig (bis Frage 21 hat die Stichprobe eine Größe von n=28) und auswertbar ausgefüllt, das ergibt einen Rücklauf von ca. 24 %. Die Befragung war für 4 Wochen Dauer angesetzt (14.03. – 15.04.2017). Aufgrund des sehr guten Rücklaufes können die Ergebnisse der Befragung als repräsentativ gelten (der Grenzwert liegt aus wissenschaftlicher Sicht bei ca. 12%). Bei der Betrachtung des Gesamtstandortes Waldkraiburg können auf dieser Basis Rückschlüsse aus der Interpretation der Ergebnisse als zulässig gelten.

Die technische Umsetzung der Befragung erfolgte mit Hilfe der für wissenschaftliche Zwecke konzipierten Online-Plattform SoSci Survey GmbH mit Sitz in München. Dieses für Online Befragungen entwickelte Tool bietet seit 2006 beste Voraussetzungen für komplexe Befragungen vor dem Hintergrund wissenschaftlicher Standards.

STANDORTFAKTOREN

Nachfolgend werden zentrale, ausgewählte und wichtige Ergebnisse der Unternehmensbefragung dargestellt. Die vollständigen Ergebnisse bzw. Grafiken befinden sich im Anhang.

Als Standortfaktoren bezeichnet man die Größen, die die Standortwahl beeinflussen und bestimmen. Sie beeinflussen auch eventuelle Abwanderungsinteressen von Unternehmen. Daneben lässt die Bewertung von Standortfaktoren auch Rückschlüsse über die Standortqualität zu.

Das gängigste Differenzierungskriterium von Standortfaktoren bezieht sich auf die Möglichkeit ihrer Quantifizierbar- bzw. Messbarkeit. Standortfaktoren wie z. B. Standortimage oder unternehmerfreundliches Standortklima lassen sich nur schwer messen oder quantifizieren, gehören also üblicherweise zu den „Weichen Standortfaktoren“. Messbare Faktoren wie z. B. das Niveau kommunaler Steuern und Gebühren oder die Ausstattung des Bildungssystems gehören zu den „Harten Standortfaktoren“.

In der Befragung wurden sowohl weiche als auch harte Standortfaktoren thematisiert. Im Kontext der Standortfaktoren wurde einführend immer nach der Einschätzung der Wichtigkeit von Standortfaktoren und anschließend nach der Zufriedenheit mit den jeweiligen Faktoren in Waldkraiburg gefragt. Auf einer Skala von 1 (sehr wichtig) bis 4 (unwichtig), konnten die entsprechenden Standortfaktoren bewertet werden.

Die Bedeutung der aufgeführten Standortfaktoren (Abb. 59) wird von den befragten Unternehmen mit überwiegend „wichtigen" Bewertungen versehen. Besonders herausragend sind die Punkte „Unternehmensfreundliches Standortklima", „Allgemeine Lebensbedingungen" und „Image des regionalen Umfelds".

Stellt man die Bedeutung (Wichtigkeit) der Standortfaktoren mit der Zufriedenheit in Relation, so kann man mittels der positiven oder negativen Abweichung Aussagen über die Zufriedenheit der Unternehmen erhalten.

In dieser „Zufriedenheitsskala" werden deutliche Abweichungen zur Bedeutung (Wichtigkeit) ersichtlich. Schlechte Bewertungen erfahren hier vor allem das Lokale Wohnungsangebot mit einer Abweichung von -0,92 und das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (-1,0 Abweichung). Die „Allgemeine Lebens- und Aufenthaltsqualität" erreicht in der Zufriedenheitsskala mit 2,21 noch gute Werte (-0,56 Abweichung).

Bezüglich dem „Niveau kommunaler Steuern, Gebühren und Abgaben" wird

Abb. 59: Wichtigkeit von Standortfaktoren 1 (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

Abb. 60: Zufriedenheit von Standortfaktoren 1 (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

die Bedeutung mit 1,7 als „wichtig“ bewertet, während die Zufriedenheit mit einem Wert von 2,56 (Abweichung - 0,86) als „weniger zufrieden“ eingestuft wird.

Vergleicht man die tatsächliche Situation dieser Fragestellung, so wird deutlich, dass Waldkraiburg mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 350 im Mittelfeld der Vergleichsgemeinden liegt. Ähnlich verhält es sich im Kontext der Grundsteuer.

Im zweiten Block der Standortfaktoren wird insgesamt im Kontext der „Wich-

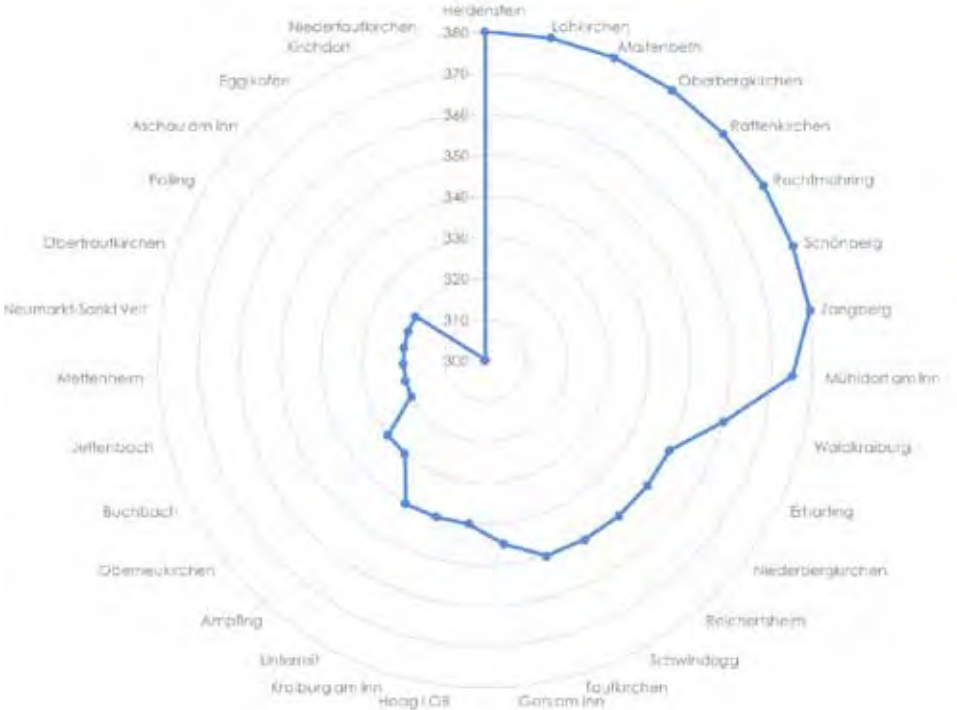


Abb. 61: Gewerbesteuerhebesätze im kommunalen Vergleich - 2017 (Quelle: Eigene Bearbeitung und IHK München und Oberbayern; Gewerbeämter der jeweiligen Standorte 2017

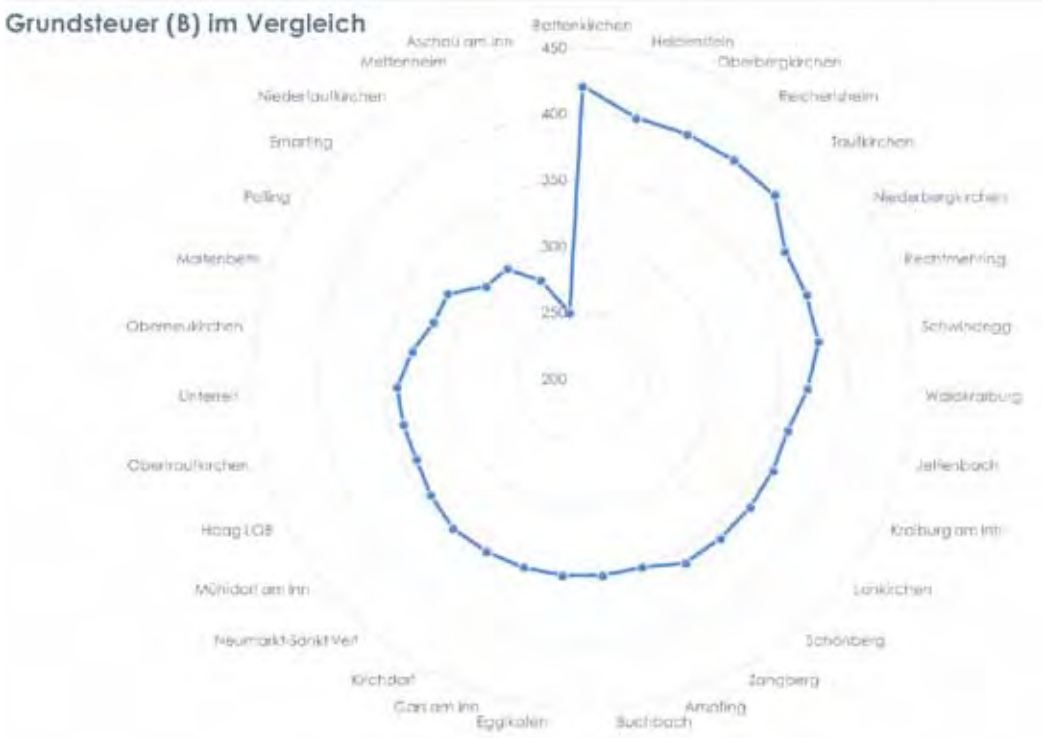


Abb. 62: Grundsteuer (B) im kommunalen Vergleich - 2017 (Quelle: Eigene Bearbeitung und IHK München und Oberbayern; Gewerbeämter der jeweiligen Standorte 2017)

tigkeit“ wesentlich differenzierter bewertet. Als herausragend wichtig wird die Breitbandversorgung mit einem Wert von 1,26 als sehr wichtig bewertet. Der Faktor Breitbandversorgung weist auch die höchste Abweichung zur Bewertung „Zufriedenheit“ (2,85) mit einem Wert von -1.59 auf. Auch die Verfügbarkeit von Fach- und Führungskräften wird mit einem Wert von 1,48 als „sehr wichtig“ gesehen. Die Abweichung beträgt hier -1,38.

Einen Überblick über die Bewertungsabweichung und dem damit verbundenen „Zufriedenheitsindex“ zeigen Abb. 65 und 66. In diesen Ergebnissen ist auch ein erster Ansatz für die Arbeit der Wirtschaftsförderung zu sehen. Leicht positive Werte erzielten das „ÖPNV-Angebot“, die „Verkehrliche Erreichbarkeit über andere Verkehrsträger“ oder die „Erreichbarkeit von Absatzmärkten“. Auch die „Verfügbarkeit und die Kosten von Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien“ wurde von den teilnehmenden Unternehmen noch als positiv bewertet. Ebenso positiv wurden Weiterbildungsangebote und die Angebote im Themenbereich Kinderbetreuungseinrichtungen gesehen.

Ein wichtiger Aspekt für die zukünftige Entwicklung des Standorts ist sicher der

Abb. 63: Wichtigkeit von Standortfaktoren 2 (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

Abb. 64: Zufriedenheit von Standortfaktoren 2 (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

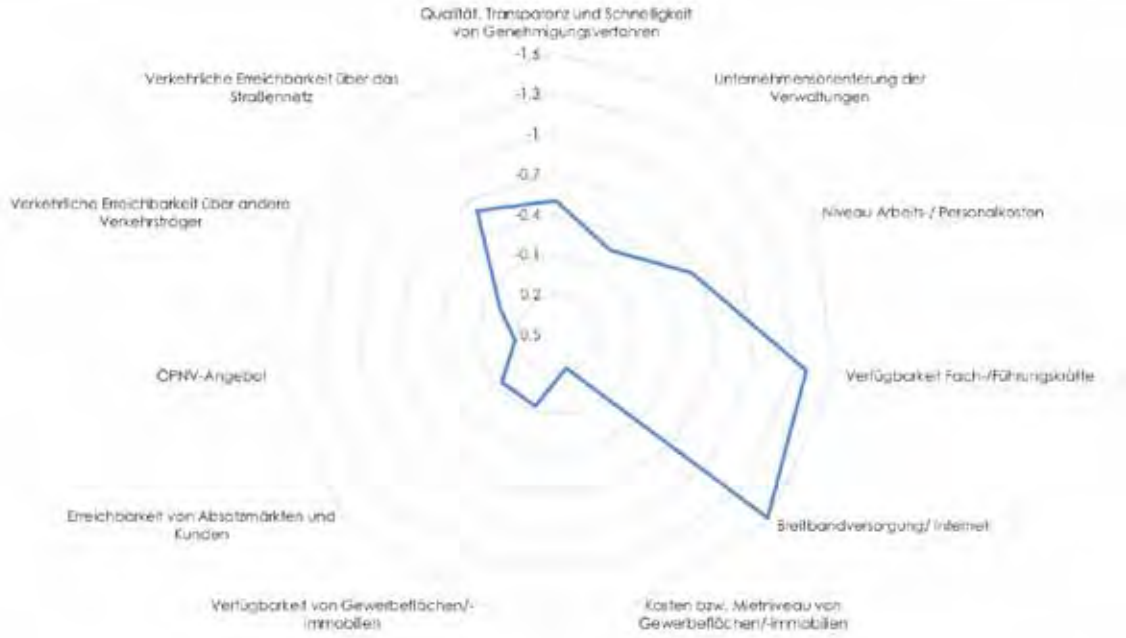


Abb. 65: Abweichungsgrad („Zufriedenheitsindex“) zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit von Standortfaktoren 1 (Quelle: Eigene Erhebungen 2017)

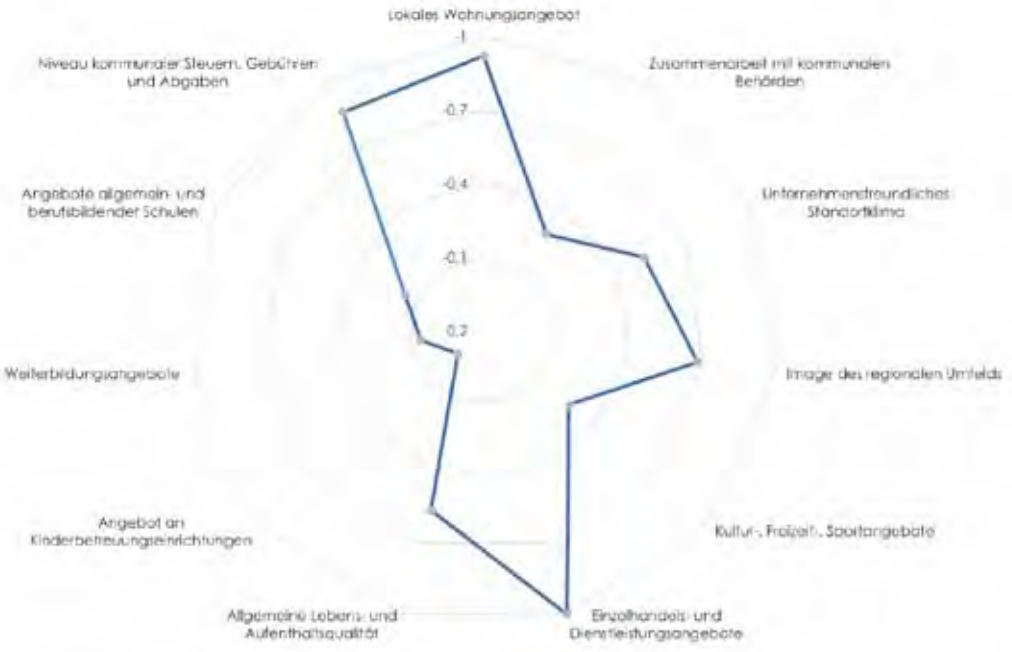


Abb. 66: Abweichungsgrad („Zufriedenheitsindex“) zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit von Standortfaktoren 2 (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften. Die Grafik verdeutlicht klar den kurzfristigen Bedarf der örtlichen Firmen an Arbeitskräften in Waldkraiburg.

Fachkräftemangel ist stark abhängig von dem regionalen Fachkräfteangebot

Abb. 67: Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

und der regionalen Fachkräftenachfrage. Folglich stellt sich die Frage nach der regionalen Wirtschaftsstruktur bzw. dem Branchenmix und der Standortattraktivität. In der Gesamtschau wird langfristig durchweg ein erheblicher Fachkräftemangel erwartet.

Wichtig ist in diesem Fall das Thema Fachkräftesicherung und Arbeitskräftemarketing. Interessen bei Jugendlichen und ihren Eltern können z. B. in der Zusammenarbeit von Schulen und Unternehmen, Betriebsbesuchsangebote etc. geweckt werden. Gleichzeitig nehmen die schon angesprochenen „Weichen Standortfaktoren“ an Bedeutung zu. Bildungssituation, Image und Lebensqualität nehmen einen immer größeren Raum in der Berufsentscheidung von jungen Angestellten und deren Familien ein. Die Wirtschaftsförderung ist hier nicht allein, aber häufig in der Rolle des Moderators, Ideengebers oder Initiators gefragt. Wie wichtig diese Aufgabe in Zukunft sein wird, zeigt die nachfolgende Grafik, die die erwarteten Schwierigkeiten im Kontext des zukünftigen Fachkräftebedarfs in Waldkraiburg deutlich macht.

Im Kontext der Bewertung des städtischen Engagements liegt der Schwer-

punkt der Beurteilungen im positiven Bereich von zufrieden und leicht besser. In den angesprochenen Bereichen könnten aber sicher noch bessere Ergebnisse von Seiten der Stadt erreicht werden. Die Erwartungen an die Wirtschaftsförderung zeigt Abb. 69. Zusätzliches Engagement wird im Bereich der

Abb. 68: Erwartete Schwierigkeiten bei der Deckung des zukünftigen Fachkräftebedarfs. (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

Ansiedlung neuer Betriebe und mit fast 90% im Kontext der Attraktivitätssteigerung der Stadt nachgefragt. Die Unterstützung von Neugründungen erhält 22,2% Zustimmung.

Trotz der teilweise kritischen Bewertung der Standortfaktoren ist die Zufriedenheit der befragten Unternehmen mit dem eigenen Betriebsstandort sehr hoch. Insgesamt fast 95% der Unternehmen gaben an mit dem Standort zufrieden bis sehr zufrieden zu sein. Ein vergleichbares Ergebnis wurde mit fast 93% für das Waldkraiburger Wirtschaftsklima sowie dem unternehmerfreundlichen Standortklima erreicht. Auch für die Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden wird ein positiver Wert von 2,05 angegeben (vgl. Abb. 59). Es besteht für die Wirtschaftsförderung also eine gute und positive Ausgangssituation für eine konstruktive Arbeit mit den Waldkraiburger Unternehmen.

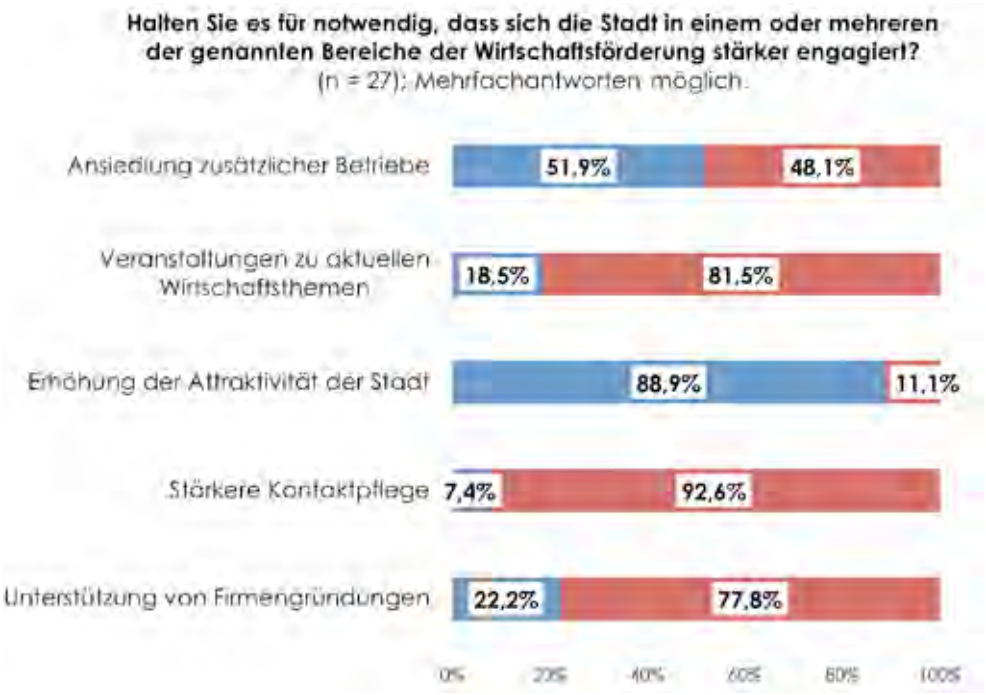


Abb. 69: Stärkeres Engagement auf Seiten der Wirtschaftsförderung für den Standort Waldkraiburg Antwort ja = blau, Antwort nein = rot, (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

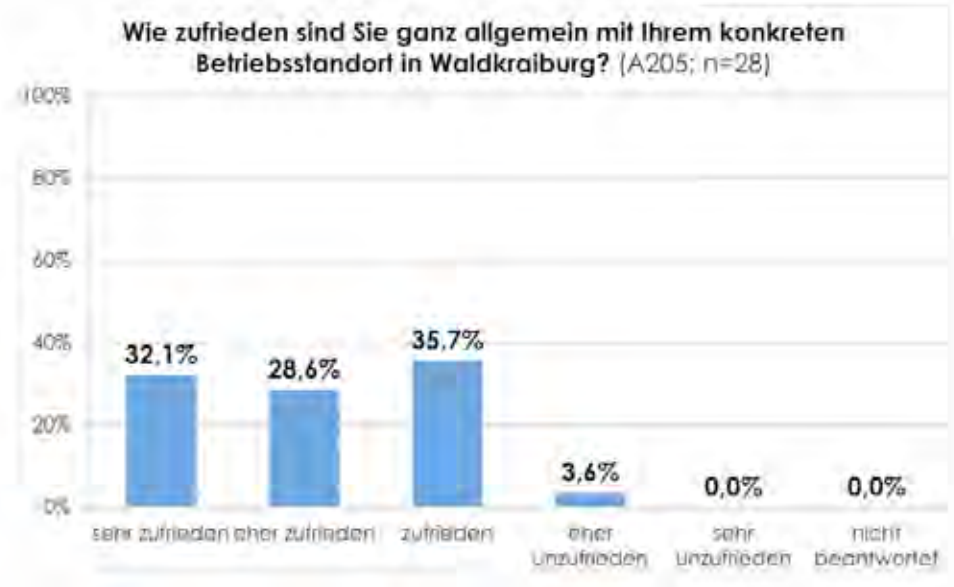


Abb. 70: Allgemeine Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

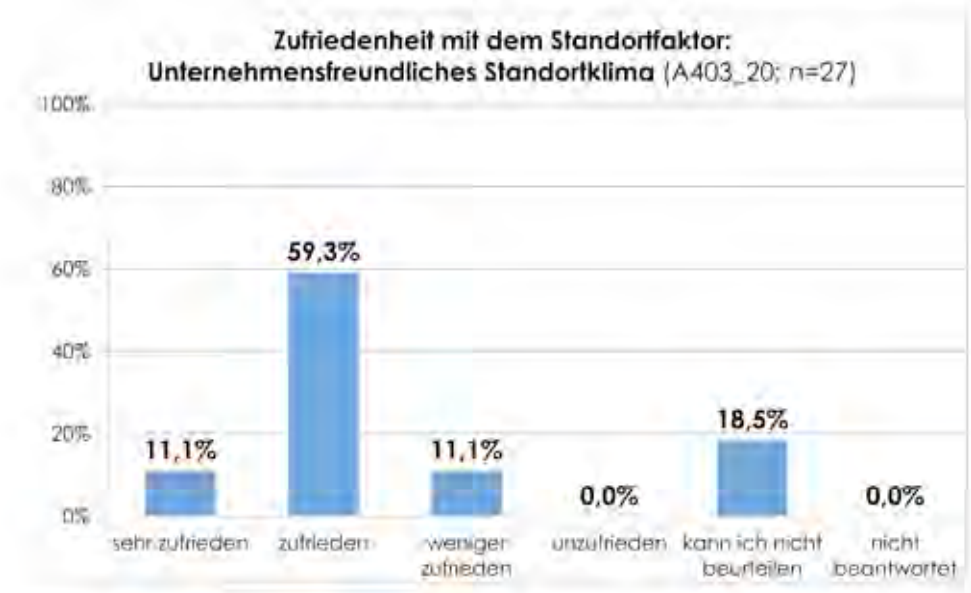


Abb. 71: Allgemeine Zufriedenheit mit unternehmensfreundlichen Standortklima in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

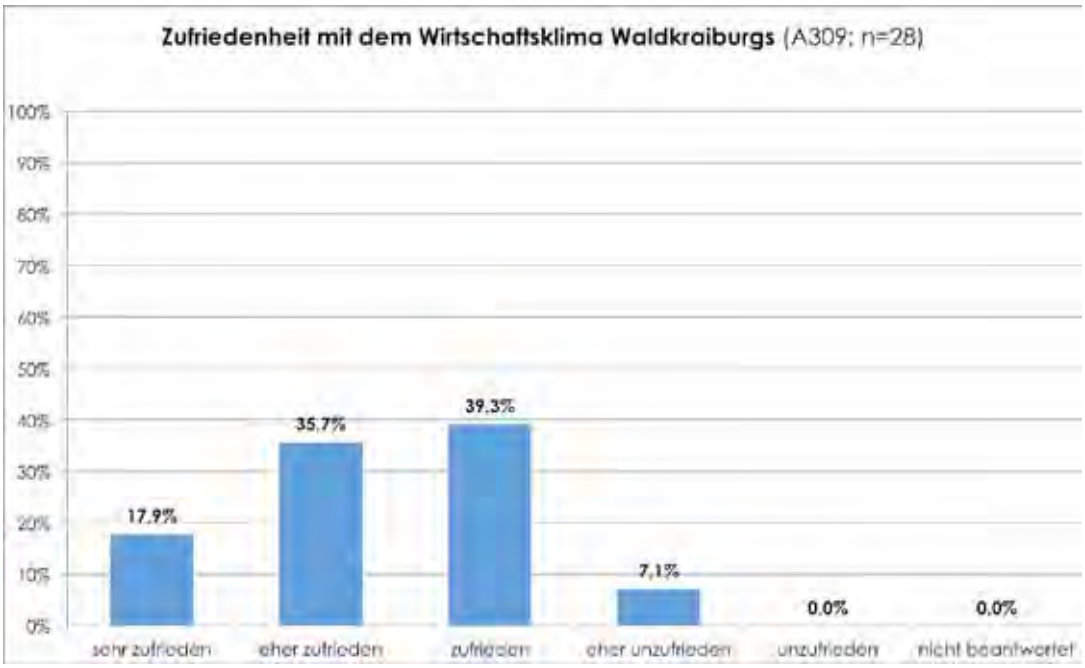


Abb. 72: Zufriedenheit mit dem Wirtschaftsklima in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Erhebung 2017)

3.11 VERKEHR UND WEGEBEZIEHUNGEN

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Waldkraiburg liegt am Kreuzungspunkt zweier Staatsstraßen, der St 2352 und St 2091. Insbesondere in diesem Bereich bestehen Probleme mit dem hohen Verkehrsaufkommen und einer Häufung von Unfällen. Um den Verkehrsfluss zu verbessern und die Unfallgefahr zu reduzieren, plant das staatliche Bauamt Rosenheim derzeit den höhenfreien Ausbau des Knotenpunkts unter Beseitigung des beschrankten Bahnübergangs. Aufgrund der Überlastung dieses Knotenpunkts bilden sich derzeit zu den Hauptverkehrszeiten lange Rückstaus bis durch den Ortsteil Pürten hindurch.

Pürten ist besonders mit Durchgangsverkehr der St 2091 in Nord-Süd-Richtung belastet. Für die Entlastung des Ortsteils liegen bereits Trassenuntersuchungen für eine Ortsumfahrung vor. Aufgrund der geringen Dringlichkeit im Straßenausbauplan ist derzeit aber nicht mit einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung zu rechnen (Dringlichkeitsstufe 2).

Hohe Verkehrsbelastungen bestehen zudem an den wenigen wichtigen Haupteinfallstraßen ins Stadtzentrum, nämlich an der Daimler Straße, der Teplitzer Straße von Osten und an der Abzweigung von der St 2352 in Richtung Süden (Von-der-Tann-Straße/ Graslitzer Straße).

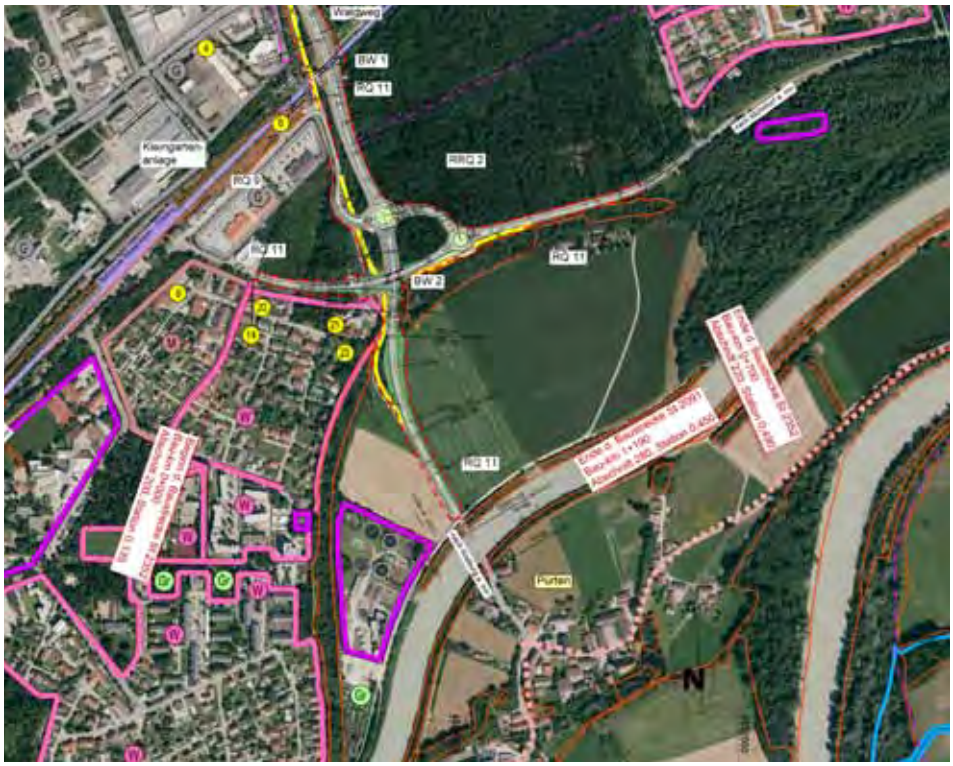


Abb. 73: Übersichtsplan höhenfreier Ausbu Knotenpunkt St. 2352/St2091 (Quelle: Staatliches Bauamt Rosenheim)

Wie bereits im Kapitel Siedlungsstruktur erläutert, basiert ein Großteil des Waldkraiburger Stadtstraßennetzes auf den Bunkerstraßen der ehemaligen Pulverfabrik. Dies erschwert heute noch eine klar strukturierte Verkehrsführung im Stadtgebiet. Die letzte umfassende Verkehrsplanung für Waldkraiburg wurde im Jahr 1988 druchgeführt. Der verkehrliche Rahmenplan enthält wesentliche Planungsgrundlagen für die Optimierung des Straßennetzes, welche in der Zwischenzeit teilweise umgesetzt werden konnten. Einer der zentralen Planungsvorschläge war zum Beispiel, den sogenannten ‚Inneren Ring', bestehend aus Karlsbader Straße, Adlergebirgsstraße, Teplitzer Straße, Graslitzer Straße und Reichenberger Straße stärker herauszuarbeiten und durch Umgestaltung der Knotenpunkte eine bessere Orientierung im Stadtzentrum zu schaffen. Einige Ideen wurden umgesetzt, es gibt jedoch immer noch Potenzial für eine weitere Verbesserung der Ablesbarkeit und Wirkung des Inneren Rings. Insbesondere im Westen wird der Ring noch zu wenig angenommen. Viele Autofahrer wählen weiterhin den Weg durchs Zentrum, anstatt die vorgesehene Umfahrung zu nutzen. Die angestrebte vermehrte Nutzung des inneren Rings steht in engem Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung der Zentrumsstraßen im Sinne einer für den Durchfahrtsverkehr unattraktiven Straßenraumgestaltung. (siehe dazu Kap. 3.12 Vertiefungsbereich Stadtzentrum)

Trotz der guten Ansätze des verkehrlichen Rahmenplans gibt es bei der Verkehrsorganisation im Stadtgebiet weiteren Verbesserungsbedarf. So bedürfen zum Beispiel die allmorgendlichen Probleme im Bereich des Schulzentrums an der Franz-Liszt-Straße einer nachhaltigen Lösung.

Zur Überprüfung der Zielsetzungen und der bereits erreichten Zwischenschritte wäre eine Fortschreibung des verkehrlichen Rahmenplans sinnvoll.

Dafür spricht auch, dass mit der für 2019 angekündigten Fertigstellung des fehlenden Abschnitts der Autobahn 94 in Richtung München ein gänzlich neuer Aspekt in der überregionalen Verkehrsanbindung hinzutritt. Die möglichen Auswirkungen dieser neuen verkehrlichen Entwicklung müssten in einem integrierten verkehrlichen Gesamtkonzept ebenfalls berücksichtigt werden.

WERKSBAHN / INDUSTRIEGLEIS

Zur logistischen Unterstützung des Rüstungswerks der Deutschen Sprengchemie wurde wurde bereits im Jahr 1940 das Industriegleis gebaut. Es zweigt auf Höhe des Bahnhofs in Waldkraiburg nach Norden ab und führt dann nach Westen Richtung Aschau. Die Trasse quert die westlichen Wohngebiete Waldkraiburgs zum Teil in sehr geringem Abstand zur Wohnbebauung. Obwohl diese Bahntrasse eine geringe Frequentierung (Fahrten 3 mal wöchentlich vormittags) aufweist, verursacht die Durchfahrt von Zügen kurzzeitig hohe Lärm- und

Geruchsimmissionen. Im Jahr 2001 wurde eine Studie (VERLEGUNG DES INDUSTRIEGLEISES ZUM WERK ASCHAU | INFRA-INGENIEURBÜRO FÜR INFRASTRUKTUR HAINDL; STEINER & PARTNER; INGENIEURE) zur möglichen Verlegung der Werksbahn vorgelegt. Vorschlag wäre die Bahn im Süden an der Bebauung vorbei nach Aschau Werk zu leiten. Auf der dann aufgelassenen Trasse könnte ein neuer straßenunabhängiger Radweg integriert werden. Nicht zuletzt aufgrund nicht geklärter Kostenübernahmen ist diese Planung nicht verwirklicht worden. Nichtsdestotrotz wäre die Verlegung der Werksbahn aus den Wohngebieten ein großer Gewinn für die dortige Bevölkerung.

FUSS- UND RADVERKEHR

Neben dem motorisierten Individualverkehr bildet auch der Fuß- und Radverkehr einen wichtigen Bestandteil der innerstädtischen Mobilität.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Grünanlagen sind bereits über weite Strecken attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen im Stadtgebiet vorhanden, es fehlt jedoch an vielen Stellen der Lückenschluss für ein attraktives Gesamtnetz.

Auch bei der Anbindung der Schulen besteht zum Teil noch Verbesserungsbedarf, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verringerung des Hol- und Bringverkehrs an den Schulzentren und der Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Bahnlinie in Richtung Schulzentrum. Straßenbegleitende Radwege sind im Stadtgebiet eher selten. Vorhandene Radwege sind zum Teil aufgrund unzureichender Breiten oder ungeeigneter Beläge kaum benutz-

Abb. 74: Übersichtsplan Innerer Ring Waldkraiburg (Quelle: Verkehrlicher Rahmenplan 1988)

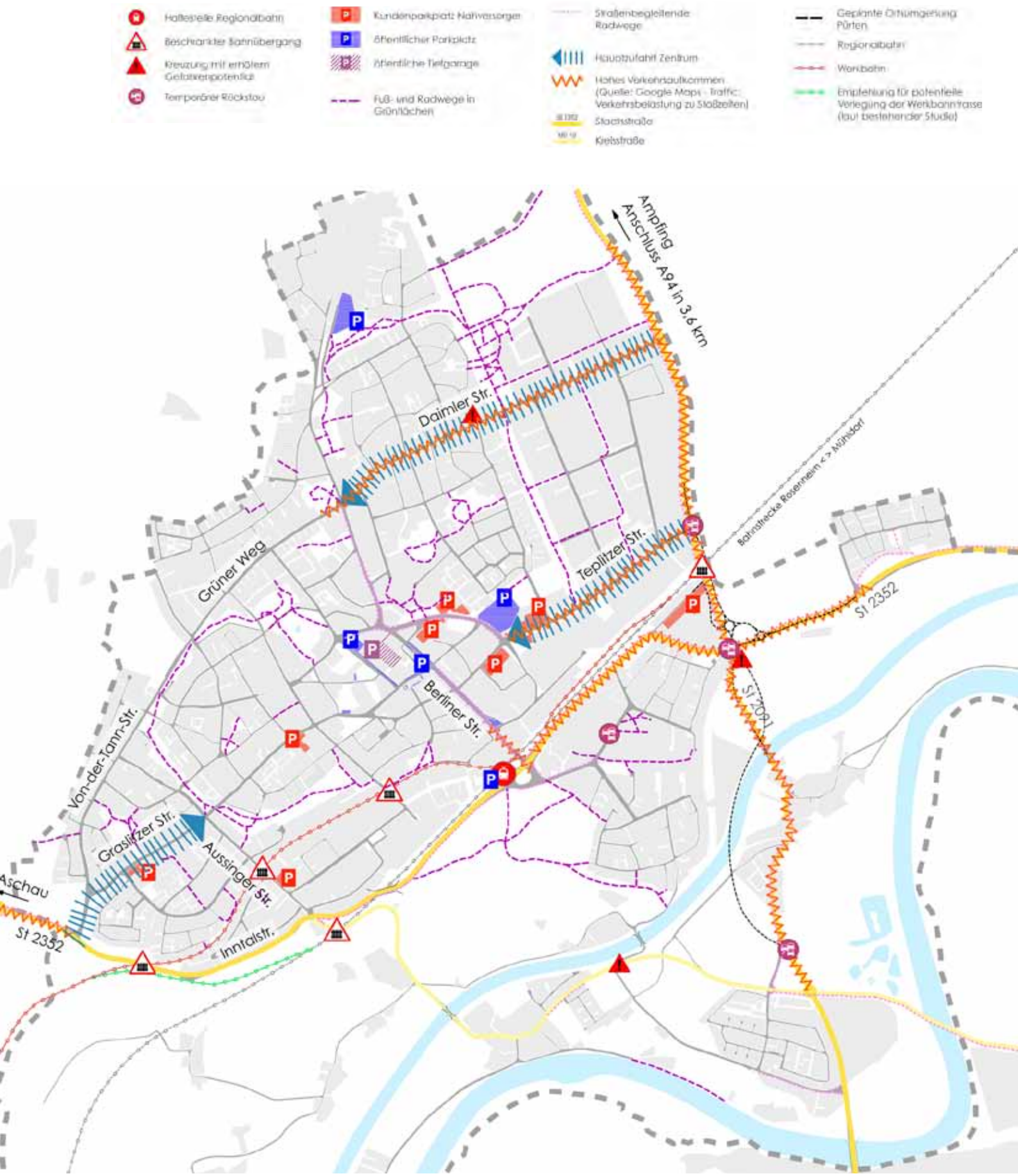


Abb. 75: Verkehr und Wegebeziehungen

bar. Beispiel dafür ist die Radführung auf einem schmalen wassergebundenen Weg entlang der Siemensstraße. Entlang des überregionalen Straßennetzes fehlen straßenbegleitende Radwege, z.B. an der östlichen Inntalstraße.

Im verkehrlichen Rahmenplan von 1988 wurde eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen im gesamten Stadtgebiet vorgeschlagen, diese wurden allerdings augenscheinlich nicht so weitgehend umgesetzt, wie die verkehrlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem ‚Inneren Ring'. Hinzu kommt, dass bezüglich der verkehrssicheren Ausgestaltung von Radwegen in den letzten Jahrzenten ein gewisser Paradigmenwechsel stattgefunden hat. Ergebnisse aus der Verkehrsforschung belegen, dass eine Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn in den meisten Fällen sicherer ist als eine Trennung der Verkehre. Auch gibt es neue Regelungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Ausweisung von Fahrradstraßen. Zukünftige Verkehrsplanungen müssen diese neuen Erkenntnisse und Entwicklungen berücksichtigen.

Während im Stadtzentrum bereits viel für den barrierefreien Ausbau der Fußgängerwege getan wurde (siehe dazu Kap. 3.12 Vertiefungsbereich Stadtzentrum), stellt sich die Situation in den Wohngebieten anders dar. Hier fehlt häufig der barrierefreie Ausbau (Absenkung von Bordsteinen) oder gestaltet sich mangelhaft. Teilweise weisen die Gehwege zusätzlich eine zu geringe Breite auf, was insbesondere für Rollstuhlfahrer oder auch für die Nutzung mit Kinderwägen problematisch ist. An vielen Stellen sind die Beläge sanierungsbedürftig.

ÖPNV

Der Öffentliche Nahverkehr in Waldkraiburg basiert auf städtischen und regionalen Linienbussen. Die Anbindung innerhalb des Stadtgebiets erfolgt über die beiden Linien des Stadtbusses. Linie 1 erschließt den Hauptsiedlungsbereich, Linie 2 bedient vor allem die kleineren Ortsteile.

Die Verteilung der Bushaltestellen über das Stadtgebiet von Waldkraiburg ist augenscheinlich gut. Setzt man Einzugsradien von 400m um die Haltestellen an, wird fast das gesamte Siedlungsgebiet abgedeckt. In dicht besiedelten Bereichen ist die Anbindung in der Regel besser und es stehen mehrere unterschiedliche Linien zur Verfügung. Lediglich die Siedlungsbereiche um das Jahnstadium im Norden und unterhalb des Schulzentrums im Süden haben eine unterdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV. Zu prüfen wäre im Zuge eines integrierten Verkehrskonzeptes gegebenenfalls, ob in Teilbereichen die Taktung verbessert werden könnte.

Der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen ist in Waldkraiburg noch kaum realisiert. Ausbaupläne sind im Zuge anderer Baumaßnahmen angestrebt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen war der innerstädtische ÖPNV eher ein untergeordnetes Thema. Kritisiert wurde überwiegend die regionale und überregionale Anbindung, weniger das innerörtliche Nahverkehrsangebot.

Derzeit verkehrt ein Regionalzug in regelmäßigen Abständen nach Mühldorf am Inn und Wasserburg a.I. bzw. weiter nach Rosenheim. Die Verbindung nach München ist allerdings umständlich, da immer ein Umstieg in Mühldorf am Inn oder Rosenheim erforderlich ist.

Überregionale Busse verkehren in Waldkraiburg eher unregelmäßig. Hauptverbindung ist die Linie 30 bzw. 31 im Stundentakt zwischen Mühldorf am Inn und Aschau mit mehreren Haltestellen in Waldkraiburg. Die Linie 31 fährt über Aschau weiter nach Gars a.I. und Haag i. Ob.. Darüber hinaus verkehren noch einige Buslinien mit geringer Taktung (Schulbusse) in die umliegenden Gemeinden.

Fernbusse fahren Waldkraiburg ebenfalls nicht an. Entsprechende Gespräche mit einschlägigen Betreibern wurden schon mehrmals erfolglos geführt. Die Fernbusse fahren als nächstgelegenen Halt Mühldorf am Inn an.

Von Seiten des Landkreises wird derzeit parallel zum ISEK-Prozess ein überregionales ÖPNV Konzept erarbeitet. 2017 wurde ein Zwischenbericht veröffentlicht, abschließende Ergebnisse liegen aber noch nicht vor.

RUHENDER VERKEHR

Große öffentliche Parkplätze befinden sich in Zentrumsnähe an der Prager Straße, auf dem Volksfestplatz und in der Tiefgarage unter dem Rathaus. Trotz des Angebots an zentrumsnahmen Parkmöglichkeiten wird der ruhende Verkehr im Stadtzentrum besonders problematisch wahrgenommen. (siehe dazu Kap. 3.12 Vertiefungsbereich Stadtzentrum)

Im übrigen Stadtgebiet stehen öffentliche Parkmöglichkeiten am Bahnhof und bei den Sportanlagen Jahnstadion und Eissporthalle zur Verfügung. Auch die großen Nahversorger bieten in der südlichen Hälfte des Stadtgebiets umfangreiche Parkmöglichkeiten an.

Kritisiert wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unter anderem die Parksituation in der Kirchenstraße und Gablonzer Straße sowie das Parkplatzangebot im Bereich des Friedhofs und am Schulzentrum. Ebenfalls wurde bemängelt, dass Parkplätze in Wohnstraßen teilweise durch gewerbliche Fahrzeuge belegt werden.

3.12 VERTIEFUNGSBEREICH STADTZENTRUM

Das Stadtzentrum um die Berliner Straße, Sartrouville-Platz und Braunauer Straße als Schwerpunkt für Einzelhandel, Gastronomie und öffentliche Nutzungen kristallisierte sich schon zu Beginn der Untersuchungen als einer der Schlüsselbereiche der zukünftigen Stadtentwicklung heraus. Um für diesen Bereich eine vertiefte konzeptionelle Betrachtung vorzubereiten, wurde eine detailliertere integrierte Bestandsaufnahme erstellt.

STÄDTEBAU UND GESTALTUNG

An der Darstellung der Gebäudehöhen in unterschiedlichen Rottönen lässt sich ablesen, dass das Stadtbild im Zentrum stark von der unterschiedlichen Höhenentwicklung der Gebäude geprägt wird. Zudem fehlt an vielen Stellen eine klare Linie hinsichtlich der Gebäudefluchten. Die privaten Gebäudevorbereiche wirken mit Ihrer uneinheitlichen und zum Teil auch unattraktiven Gestaltung in den öffentlichen Straßenraum hinein. Bei einigen Gebäuden im Umfeld des Stadtzentrums besteht augenscheinlich hoher Sanierungsbedarf. All diese Faktoren tragen zu einem unruhigen und vielerorts wenig attraktiven Gesamtbild der zentralen öffentlichen Räume bei.

Insbesondere die Funktion des Sartrouville-Platzes als zentraler öffentlicher Stadtraum leidet neben der inhomogenen Bebauungsstruktur auch an den durch Treppen- und Rampen geprägten Randbereichen und der dadurch bedingten räumlichen Trennung vom belebteren Stadtplatz.

Wie im Kapitel 3.4 dargestellt, wird die mangelnde Attraktivität und Identität des Zentrums in der Bevölkerung deutlich wahrgenommen. An der Häufung von Leerständen lässt sich ablesen, dass sie auch die Vitalität des innerstädtischen Einzelhandels beeinflusst.

VERKEHR IM ZENTRUM

Für den Fußgängerverkehr wurden innerhalb des inneren Rings schon diverse Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Barrierefreiheit realisiert. Insbesondere im Bereich Berliner Straße, Stadtplatz und Oststraße konnten bereits viele barrierefreie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger geschaffen werden und weitere sind in Planung. Verbesserungsbedarf besteht im Stadtkern vor allem bei der Ausgestaltung der straßenbegleitenden Gehwege. Diese sind oft sehr schmal, zusätzlich wird der Durchgang durch Aufsteller, Mülltonnen und anderen Hindernissen eingeschränkt. Zudem gelingt die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zugunsten einer attraktiveren Nutzung der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer noch nicht im gewünschten Maße.

Abb. 76: Vertiefungsbereich Stadtzentrum

RUHENDER VERKEHR

Grundsätzlich erscheint das Parkplatzangebot im Stadtzentrum reichhaltig. Gerade entlang des Geschäftszentrums der Berliner Straße, aber auch am Stadtpatz dominieren parkende Autos das Straßenbild. Trotzdem wurden in den Bürgerbeteiligungen und im Steuerkreis die Parkplatzsituation häufig kritisiert. Besonders die Berliner Straße ist deutlich von Park-Such-Verkehr betroffen.

Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept wurde vielfach diskutiert aber bis heute nicht eingeführt. Lediglich für Teile der Innenstadt, wie zum Beispiel den Stadtplatz und die umliegenden Geschäftsbereiche ist eine Kurzparkzone mittels sichtbarer Parkscheibe (max. 3 h) eingeführt. Insbesondere die Einzelhändler befürchten bei Einführung kostenpflichtiger Parkplätze daraus resultierende Einbußen im Kundenverkehr. Derzeit ist allerdings zu beobachten, dass die Parkplätze im Straßenraum vor den Geschäften von den Angestellten der umgebenden Geschäfte, Dienstleistern und Verwaltung sowie von Anwohnern belegt werden, und damit nicht mehr für den Kundenverkehr zur Verfügung stehen.

Die großen Parkplätze im Umfeld des Zentrums werden kaum angenommen. Subjektiv werden sie als zu weit entfernt empfunden, auch wenn die tatsächliche Gehzeit lediglich wenige Minuten beträgt.

Die Tiefgarage unter dem Rathaus enthält anteilig privat vermietete Stellplätze, Stellplätze der Verwaltung und öffentliche Stellplätze. Allerdings ist die bauliche Struktur, vor allem in der Rathausgarage, hochgradig sanierungsbedürftig. Zur Sicherung der Statik wurden bereits Baumstämme - neben Stahlträgern- als Entlastung der tragenden Säulen zwischen Decke und Boden eingespreizt. Dies ergibt nicht nur ein kurioses Bild, sondern ruft auch ein gewisses Unsicherheitsgefühl beim Aufenthalt in der Tiefgarage hervor. Es ist zu vermuten, dass die Tiefgarage auch aus diesem Grund kaum vom Besucherverkehr genutzt wird. Darüber hinaus ist die Tiefgarage sehr unübersichtlich und beengt. Eine umfangreiche Sanierung oder ein Neubau der Tiefgarage ist daher dringend erforderlich. Dies hängt jedoch direkt mit der Grundsatzentscheidung über die Sanierung oder den Neubau des Rathauses zusammen, weswegen dazu derzeit keine vorgezogene Entscheidungen getroffen werden können.

Abb. 77: Höhenversatz zum Rathaus am Stadtplatz

Abb. 78: Verkehrsberuhigte Zone Berliner Straße

Abb. 79: Wohngebäude Sartrouville-Platz

Abb. 80: Tiefgarage unter dem Rathaus

3.13 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WACHSTUM

Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung sind das zu erwartende Bevölkerungswachstum, die Demographie sowie die Entwicklung von Wohnbauflächen. Hierfür wurden Daten aus verschiedenen Quellen für die Gesamtstadt Waldkraiburg ausgewertet.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

GESAMTBEVÖLKERUNG

Die grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 83) seit 1970 zeigt, dass in Waldkraiburg bis zur Mitte der 90er-Jahre ein starkes und relativ konstantes Bevölkerungswachstum stattfand. In den folgenden Jahren bis 2010 sank die Bevölkerungszahl fast durchgehend. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden und anderen Mittelzentren im Landkreis hat Waldkraiburg die größte Einwohnerzahl, aber ein weniger gleichmäßiges Wachstum.

Der starke Einbruch im Jahr 2011 lässt sich auf den sogenannten Zensusknick zurückführen. Der Zensus korrigiert die Angaben aus den kommunalen Melderegistern, indem bei etwa 10% der Bevölkerung eine Haushaltsbefragung durchgeführt wird. Festgestellte Abweichungen von den Meldedaten werden dann auf die Gesamtkommune hochgerechnet. Insofern ist normalerweise davon auszugehen, dass der Zensus akkuratere Angaben zum aktuellen Bevölkerungsstand liefert als die Einwohnermelderegister der Kommunen. Da in Waldkraiburg die Diskrepanz mit über 10 % der Gesamtbevölkerung ungewöhnlich groß ausgefallen ist, stellt die Stadtverwaltung die Zahlen jedoch in Frage und strebt sogar eine Korrektur des Zensus an.

Seit 2011 ist wieder ein positives Wachstum zu erkennen. Die letzte verfügbare Fortschreibung des Bevölkerungsstandes stammt aus dem Jahr 2016 und liegt bei 23.042 Einwohnern.

Laut der Daten des Einwohnermeldeamts Waldkraiburg, Stand Juli 2017, lag die aktuelle Bevölkerungszahl (ohne Zweitwohnsitze) allerdings bereits bei ca. 24.300 Einwohnern. Welche Zahl näher an der Realität ist, lässt sich im Rahmen des ISEKs nicht abschließend ermitteln. Im Interesse einer einheitlichen Datengrundlage wird die Bevölkerungsprognose zunächst auf Basis der Bestands- und Prognose-Daten des Landesamts für Statistik gerechnet, jedoch im zweiten Schritt um ein weniger konservatives Prognose-Szenario ergänzt.

NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WANDERUNGSSALDO

Die Daten zu Geburten und Wanderungssaldo zeigen, dass auch in Waldkraiburg, wie in vielen Kommunen in Deutschland, bereits seit den 70er-Jahren der Zuwachs an Einwohnern nicht mehr durch die natürliche Bevölkerungs-

entwicklung, sondern in erster Linie über Zuzüge von außen generiert wird. Die Geburten und Sterbefälle halten sich ab ca. 1975 in etwa die Waage, seit 1995 geht die Schere langsam weiter auseinander.

Die Zuzüge lagen bis in die frühen 90er-Jahre meist deutlich über den Fortzügen, seit Mitte der 90er-Jahre liegen die Kurven näher zusammen, zuletzt wieder mit stärkerer Entwicklung bei den Zuzügen. Dies korreliert, vom Zensusknick abgesehen, auch weitgehend mit der Gesamtentwicklung der Bevölkerung.

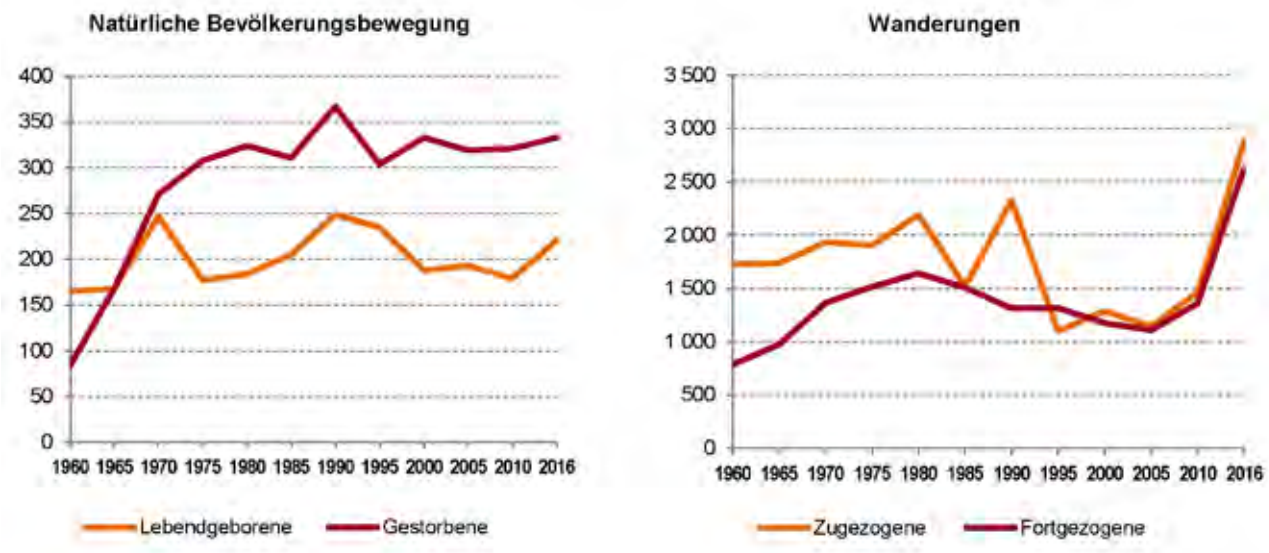


Abb. 81: Geburten- und Wanderungsaldo (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigen graphische Darstellung)

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Stadt Waldkraiburg bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2014 einen Bevölkerungsanstieg auf 23.960 Einwohner. Bis zum Jahr 2023 wird laut Prognose die Einwohnerzahl ansteigen und ab dann stagnieren, bzw. langsam fallen. Damit ergäbe sich für 2030 in Bezug zum Jahr 2016 ein Zuwachs von 918 Einwohnern.

Anhand der aktuellen Datenlage deutet sich allerdings bereits jetzt an, dass die Prognose von der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes abweicht. Hinzu kommt die oben erwähnte erhebliche Abweichung zwischen den Daten des Einwohnermeldeamts und den (auf dem letzten Zensus basierenden) Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik.

Um die Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik zu ergänzen und stärker in Relation zum bisherigen Wachstum zu setzen, wurde daher zusätzlich die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate für den gesamten Zeitabschnitt zwischen 1970 und 2016 berechnet. Diese beträgt 0,57 %. Wenn man diese Rate für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zugrunde legt, ergibt sich bis 2030 ein Zuwachs von 1.908 Einwohnern.

Für die weitere Bearbeitung wird davon ausgegangen, dass der tatsächliche Zuwachs an Einwohnern innerhalb dieses Korridors zwischen der eher konservativen Prognose des Bayerischen Landesamts (918 EW) und der Fortsetzung des (eher hohen) bisherigen Durchschnittswachstums von 0,57% pro Jahr (1908 EW) liegt. Das Problem der unterschiedlichen Ausgangszahlen von Landesamt und Meldeamt ist für die Ermittlung des Bevölkerungszuwachses von nicht ganz so entscheidender Bedeutung. Auch bei Zugrundelegung der höheren Ausgangszahl ergäbe sich lediglich eine Abweichung von ca. 100 Einwohnern)

Ein zusätzlicher Bevölkerungszuwachs durch die aktuelle Flüchtlingssituation ist in der Prognose nicht enthalten. Die aktuellen Ereignisse werden in den nächsten Jahren sicherlich eine Auswirkung auf das Wachstum und die demographische Entwicklung aller deutschen Kommunen haben. Da bisher hierzu keine verlässlichen Zahlen vorliegen und sich die weltpolitische Situation derzeit auch nicht vorhersehen lässt, ist dieser Faktor als Unsicherheit in den Prognosen weiterhin enthalten.

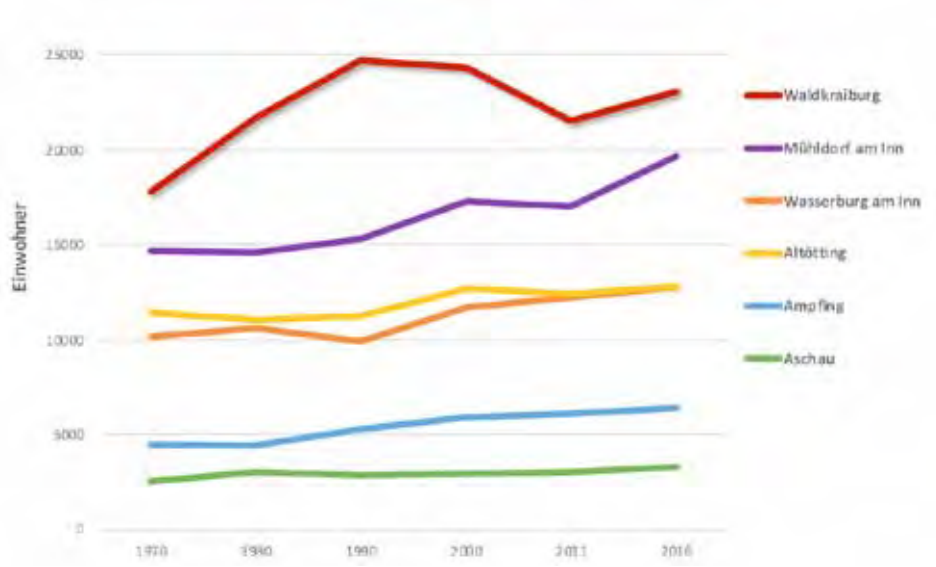


Abb. 82: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigen graphische Darstellung)

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Wie in den meisten Kommunen in Deutschland ist auch in Waldkraiburg in den kommenden Jahren eine fortschreitende Überalterung der Bevölkerung zu erwarten. Während für alle Altersgruppen bis 65 Jahre ein Rückgang prognostiziert wird, wird der Anteil der Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung bis 2034 um über 5 % ansteigen.

Bereits jetzt liegt das Durchschnittsalter mit 44,5 Jahren in Waldkraiburg ca. ein Jahr über dem Durchschnittsalter des Landkreises.

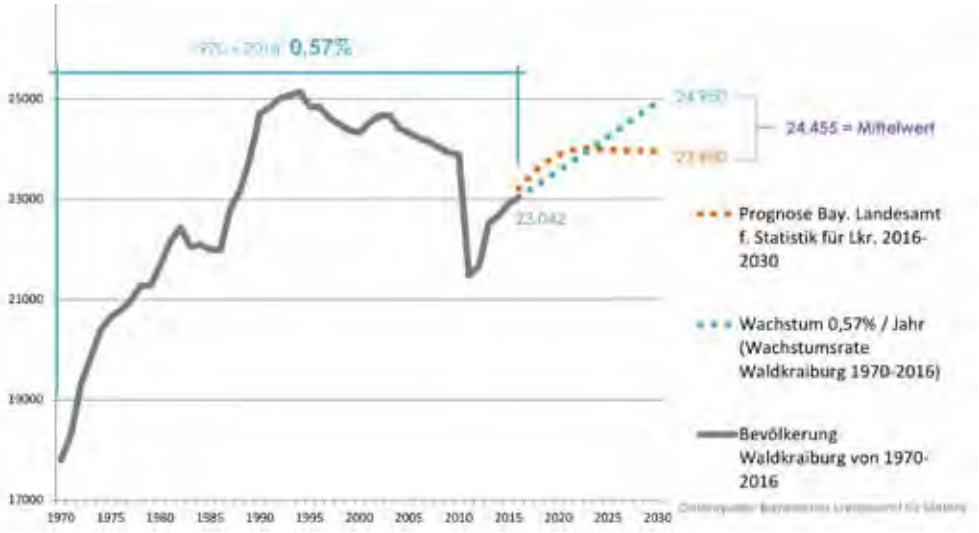


Abb. 83: Bevölkerungsprognose bis 2030 in absoluten Zahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigene graphische Darstellung)

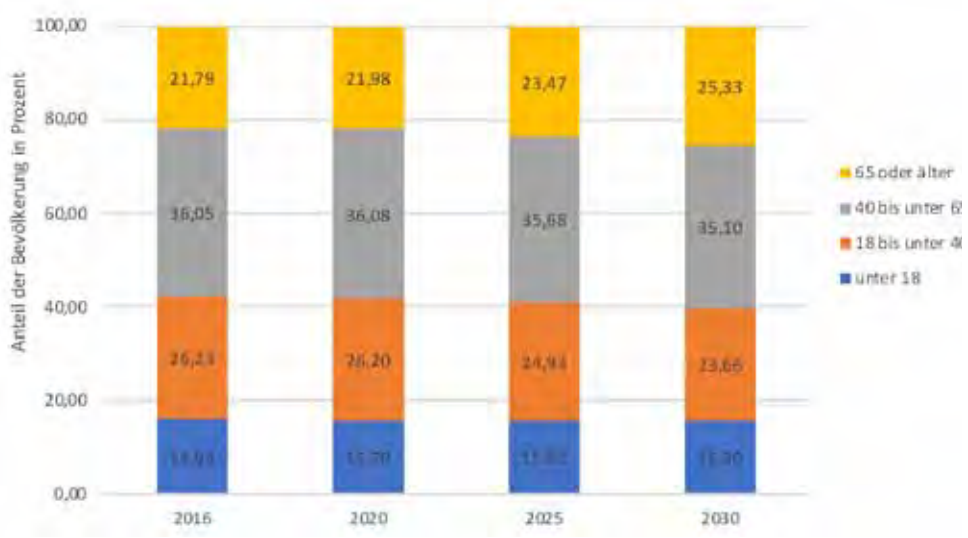


Abb. 84: Prognose demographische Entwicklung bis 2030 in Prozent (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigene graphische Darstellung)

3.14 POTENZIALFLÄCHEN FÜR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

INNENENTWICKLUNG UND NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Wesentlich für die zukünftige bauliche Entwicklung von Waldkraiburg ist die Betrachtung möglicher innerörtlicher Baupotenziale und damit die Möglichkeit in den bestehenden Strukturen nachzuverdichten. Hierzu wurden die noch unbebauten Grundstücke, für welche bereits Baurecht über einen Bebauungsplan oder im Sinne der Innenentwicklung besteht, analysiert. Im Hauptort findet sich noch eine Reihe von Baulücken und Brachflächen, die sich im Sinne einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung primär zur Nachverdichtung eignen. Die Baulücken und Brachflächen sind in Abb. 91 gelb dargestellt.

ÜBERBAUTE FLÄCHE

Um darüber hinaus weitere Aussagen über mögliche Nachverdichtungspotenziale im Hauptort Waldkraiburg zu gewinnen, wurde die vorhandene Bebauungsdichte im Stadtgebiet betrachtet. Dazu wurde das bewohnte Siedlungsgebiet in einzelne Blöcke unterteilt und für jeden der Blöcke der Anteil der bebauten Fläche ermittelt. Nebengebäude sind in die Berechnung mit einbezogen. Flächen für den sozialen, öffentlichen, medizinischen und/oder religiösen Gemeinbedarf sowie Gewerbeflächen sind nicht berücksichtigt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere in den Randlagen ein Großteil der Blöcke nur bis zu einem Anteil von 20% überbaut ist. Hier könnte noch Nachverdichtungspotenzial bestehen. Um das Ortszentrum ist der Prozentsatz höher und die Bebauung damit dichter.

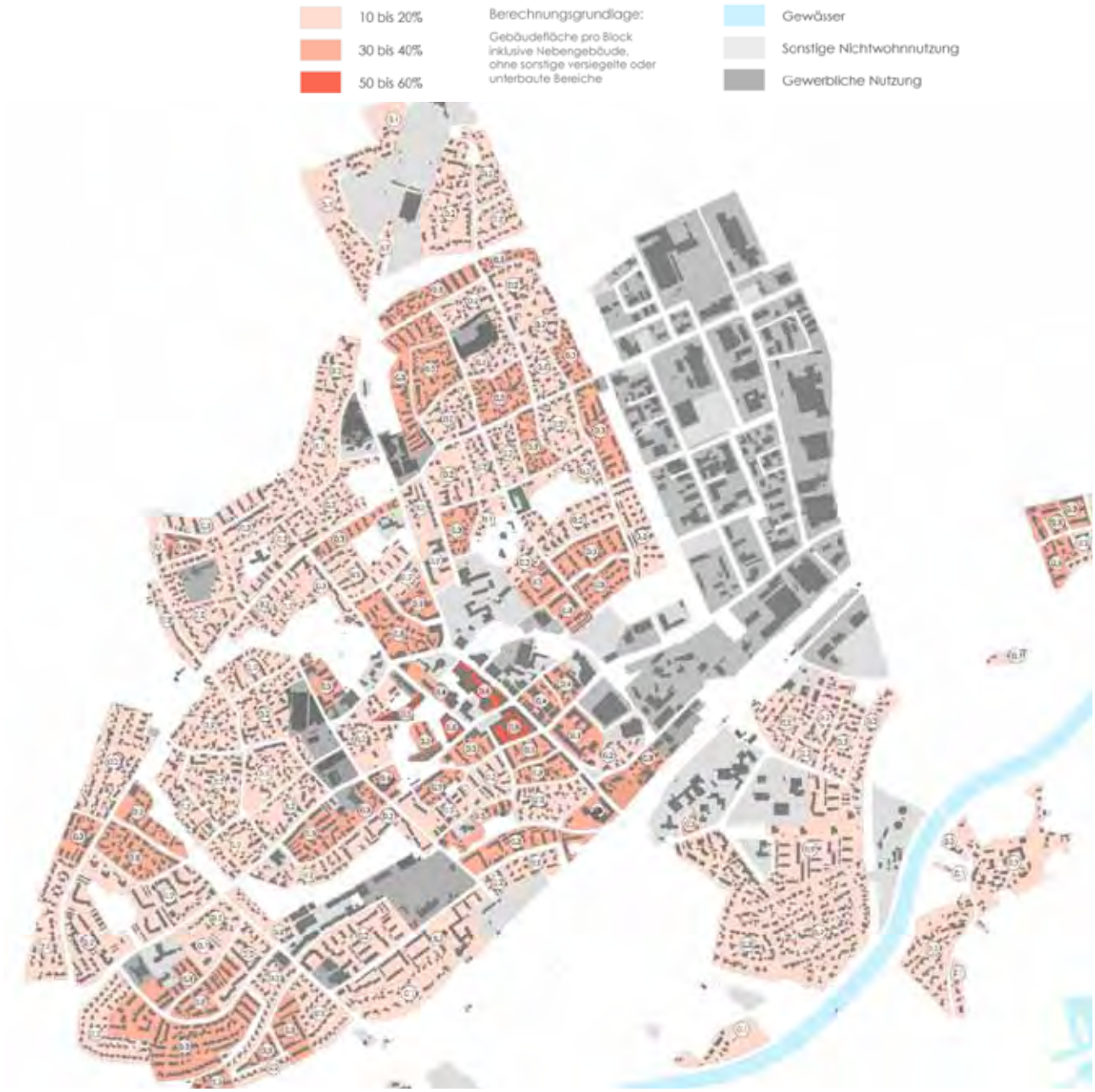


Abb. 85: Überbaute Fläche pro Block

EINWOHNERDICHTE

Auch die Einwohnerdichte, ebenfalls blockweise erhoben, gibt Aufschluss über die Möglichkeit weiterer Nachverdichtung auf den bereits bebauten Grundstücken.

Erwartungsgemäß ist die Einwohnerdichte in den zentrumsnahen, überwiegend von Geschosswohnungsbau geprägten Bereichen mit am höchsten. Hohe Dichten werden jedoch auch in den südlichen und südöstlichen Teilen des Siedlungsgebiets sowie südlich des Schulzentrums erreicht. Vergleichsweise geringe Einwohnerdichten zeigen sich überwiegend innerhalb des grünen Rings und im nördlichen Drittel des Stadtgebiets.

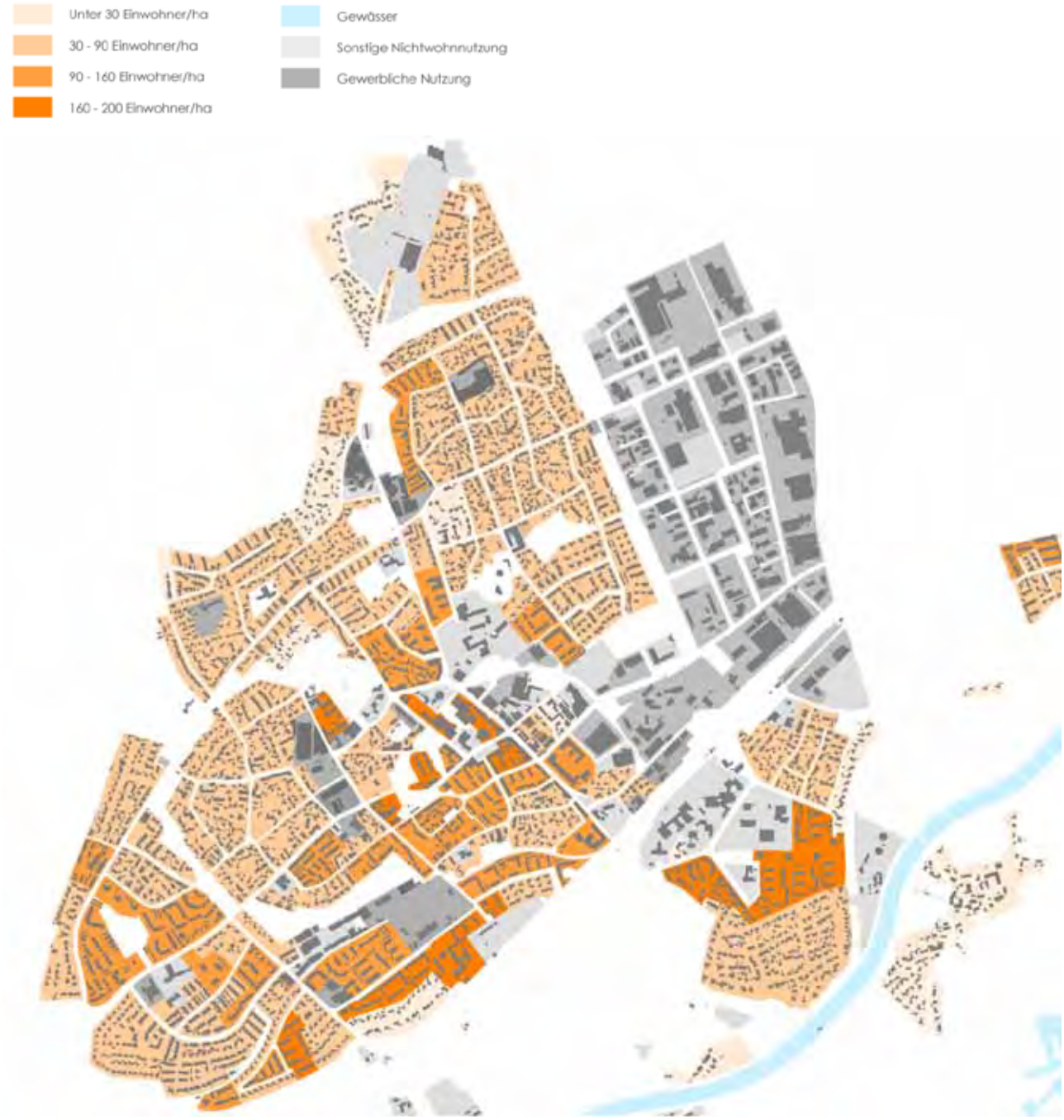


Abb. 86: Einwohnerdichte pro Block

ALTERSSTRUKTUR

Als ergänzende Information zu den beiden oben genannten Themen wurde die Altersstruktur in den jeweiligen Blöcken untersucht.

Die Blockanalyse zeigt, dass die jungen Einwohner relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind. Es lässt sich kein signifikantes Muster ableiten, wo im Stadtgebiet die meisten jüngeren Einwohner leben. Nur in wenigen Ausnahmefällen liegt der Anteil der unter 18-Jährigen bei über 25%. Einen besonders hohen Prozentsatz an Einwohnern unter 18 Jahre findet man einerseits in der relativ neuen Einzelhausbebauung im Westen von Waldkraiburg sowie in einigen Bereichen, die von Geschosswohnungsbau geprägt sind.

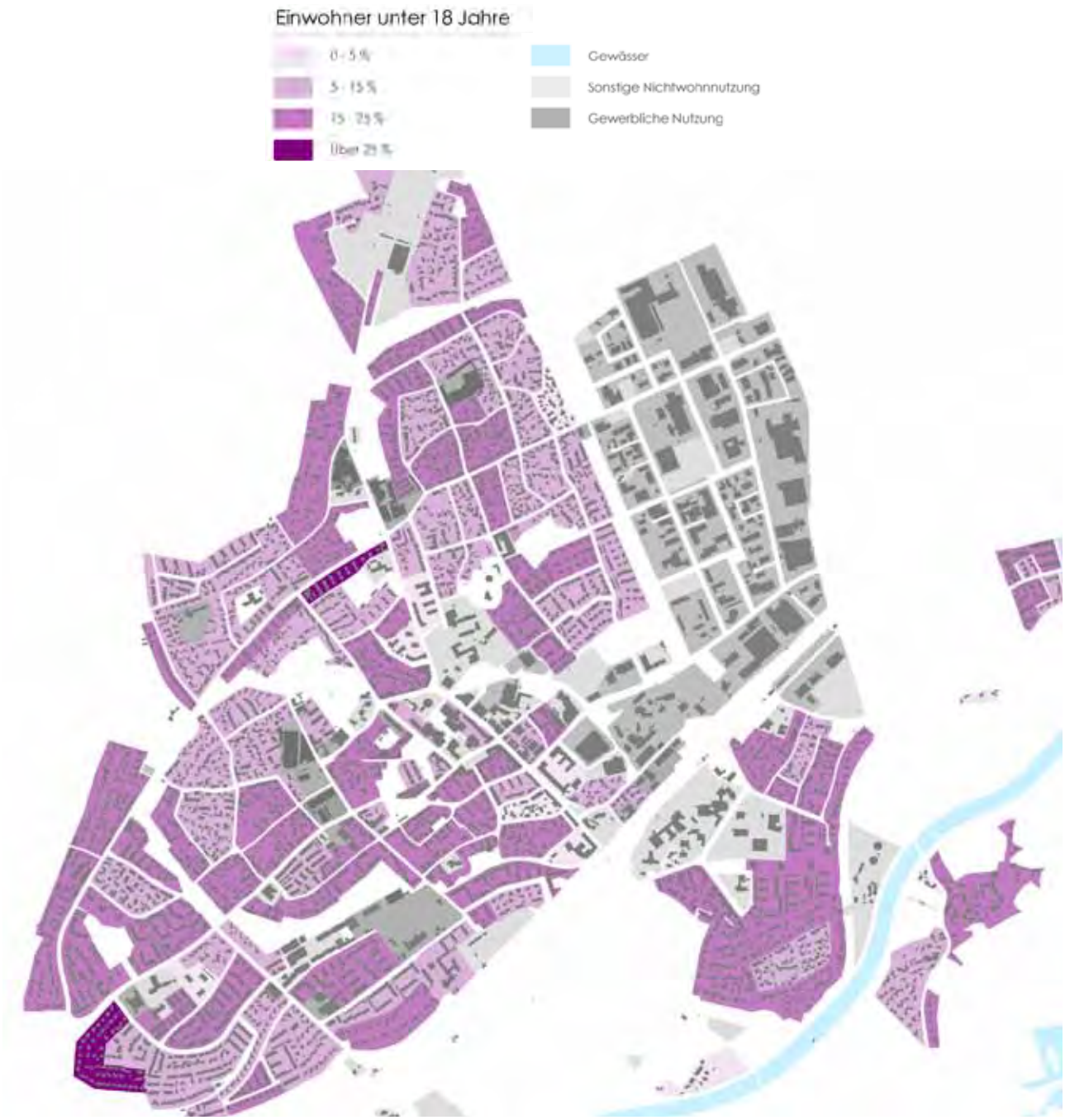


Abb. 87: Einwohner unter 18 pro Block

Für die Altersgruppe der über 65-Jährigen konnten hingegen einige Bereiche ermittelt werden, in denen der Anteil bei mehr als 30% oder sogar bei über 50 % der gesamten Bewohnerschaft liegt, also signifikant höher als der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung. Teilweise ist der hohe Anteil durch das Vorhandensein von Wohneinrichtungen für Senioren zu erklären. Es gibt aber auch Siedlungsbereiche ohne spezielle Senioreneinrichtungen, in denen der Anteil an älteren Einwohnern deutlich über dem Durchschnitt liegt. Bis auf einige Quartiere im Umfeld der südlichen Berliner Straße gruppieren sich die Wohngebiete mit hohem Altersdurchschnitt insbesondere an den östlichen und westlichen Rändern des Siedlungsbereichs.

Abb. 88: Einwohner über 65 pro Block

Wenn man Gebiete mit überwiegend Einzelhausbebauung, geringer Einwohnerdichte und hohem Anteil an Personen über 65 Jahre überlagert, lassen sich Rückschlüsse ziehen, in welchen Stadtbereichen sich in Zukunft vermutlich vermehrt Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken ergeben könnten. (siehe Abb. 89)

Diese Bereiche werden im Rahmen des ISEKs nicht weiter quantitativ erfasst, da die tatsächliche Entwicklung sehr schwer abzuschätzen oder planerisch zu beeinflussen ist. Auch liegen die betreffenden Flächen eher an den Rändern des Siedlungsgebiets, wo eine starke Verdichtung der Bebauung weniger erstrebenswert ist, als in den zentraleren Bereichen. Sie können jedoch bei der Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs zumindest eine unterstützende Rolle spielen.

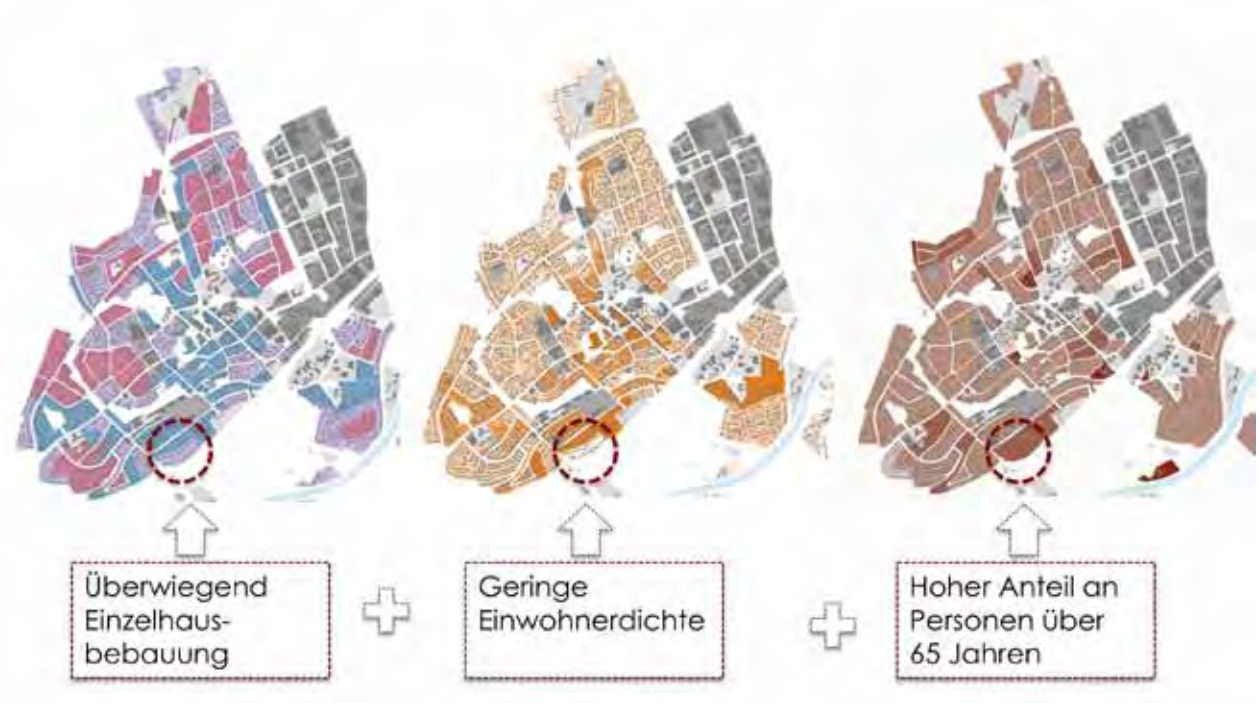


Abb. 89: Beispielhaft dargestellte Nachverdichtungspotentiale aus Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur (Herleitung für Graphik Abb. 90)

POTENZIALE FÜR DIE NEUAUSWEISUNG VON WOHNFLÄCHEN

Bei der Untersuchung zukünftiger Siedlungspotenziale in Waldkraiburg wird schnell deutlich, dass nicht mehr viele offensichtlich geeignete Flächen für größere Neuausweisungen zur Verfügung stehen. Im Norden, Osten und Westen ist die Stadt bereits weitgehend an Ihre Grenzen gewachsen.

Der südlich des Hauptorts gelegene Landschaftsraum des Inntals stellt eine große Qualität dar und sollte in seinem jetzigen Charakter erhalten bleiben. Daraus folgt, dass im Landschaftsraum unterhalb der Hangkante keine großflächige Siedlungsentwicklung weit außerhalb der vorhandenen Siedlungs-

bereiche erfolgen sollte. Diese Ansicht war auch im Steuerkreis und in den Bürgerbeteiligungen vorherrschend. Auch in den Ortsteilen wird nur eine behutsame Entwicklung angestrebt, die den Charakter der Orte erhält und eher eine Abrundung als eine großflächige Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen darstellt.

Unter diesen Prämissen erfolgte die Auswahl der möglichen Potenzialflächen zunächst unter dem Aspekt der städtebaulichen Eignung und landschaftlichen Verträglichkeit. Die Umsetzungswahrscheinlichkeit wurde zunächst nur bedingt berücksichtigt, da die Siedlungsentwicklung über einen langen Zeitraum abläuft und sich die Verfügbarkeit in Abhängigkeit von den Interessenlagen der Eigentümer im Laufe der Zeit ändern kann. Wichtig ist, die Verfügbarkeit in regelmäßigen Abständen zu prüfen, um gegebenenfalls Planungsprozesse rechtzeitig anstoßen zu können.

Abb. 90: Nachverdichtungspotentiale aus Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur (Herleitung vgl. Abb. 89)

Flächen mit besonders schwieriger Verfügbarkeit wurden in der Kartierung der Potenzialflächen heller dargestellt, um deutlich zu machen, dass eine mögliche Entwicklung wahrscheinlich nur mit sehr langfristigem Zeithorizont erfolgen kann. Dies gilt unter anderem auch für einige Waldflächen im Siedlungszusammenhang. Für diese Flächen besteht ein besonderer Zielkonflikt, da der innerstädtische und umgebende Waldbestand für Waldkraiburg ein besonders prägendes Element darstellt und nach Möglichkeit erhalten werden sollte. Hier ist bei einer zukünftigen Entwicklung besonders auf den Erhalt einer ausreichenden Durchgrünung und vor allem einer Randeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes zu achten.

Neuausweisungen mit verhältnismäßig kurzem Zeithorizont finden sich im Umfeld des Hauptortes im Gebiet Waldkraiburg West und westlich der Siedlung Föhrenwinkel, wo perspektivisch auch noch eine großflächigere Erweiterung denkbar wäre. Für den Bebauungsplan Nr. 82 Waldkraiburg West wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Darüber hinaus können sich verhältnismäßig schnell neue Potenzialflächen ergeben, wenn Gewerbebetriebe aus den Siedlungsgebieten ins Gewerbegebiet umgesiedelt werden können (vgl. nächstes Kapitel 3.10).

GEWERBEKONVERSION

Ein für Waldkraiburg besonders relevanter Aspekt der Siedlungsentwicklung ist die Konversion von innerstädtischen Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen. Wie weiter oben beschrieben, wird der Hauptort Waldkraiburg überdurchschnittlich stark durch die Präsenz von produzierendem Gewerbe im Siedlungsgebiet geprägt. Eine Umsiedlung der Betriebe ins Gewerbegebiet hätte einen doppelten Vorteil. Einerseits könnten dadurch bestehende Nutzungskonflikte beseitigt werden, andererseits könnte neuer (meist zentrumsnaher) Wohnraum geschaffen werden. Die Schwierigkeit besteht darin, umsiedlungswilligen Betrieben die entsprechenden Flächen im Gewerbegebiet zur Verfügung stellen zu können, da auch die Gewerbeentwicklung in Waldkraiburg von Flächenknappheit geprägt ist (vgl. Kap. 3.10).

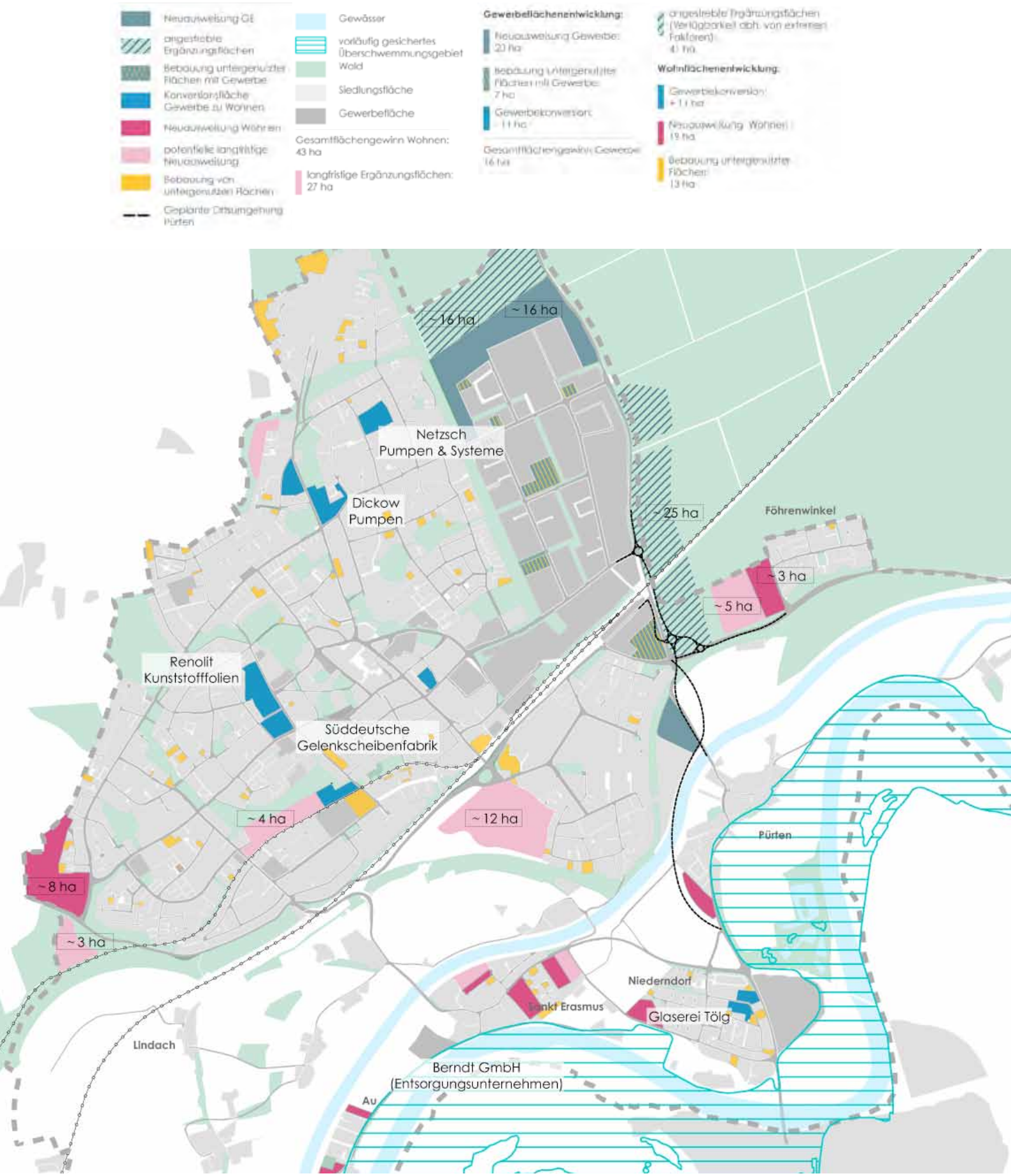


Abb. 91: Potentialflächen für Siedlungsentwicklung

ABSCHÄTZUNG DER ZUKÜNFTIGEN BEDARFSDECKUNG

Wie im Kapitel zur Bevölkerungsprognose bereits beschrieben, gestaltet sich die Ermittlung des Bevölkerungswachstums für Waldkraiburg schwierig. Je nach Prognosemodell liegt der Bevölkerungszuwachs bis 2030 zwischen ca. 900 und 1.900 Einwohnern. Um eine Grundlage für die weitere Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs zu haben, wurde ein Mittelwert aus den beiden Prognosen angesetzt. Daraus ergäbe sich bis 2030 ein Zuwachs von ca. 1.400 Einwohnern.

Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahlen wurde dabei auch der zunehmende Auflockerungsbedarf berücksichtigt, also die sinkende Zahl an Bewohnern pro Haushalt. Diese liegt laut Prognose 2030 bei 2,08 Personen pro Haushalt.

Bei einem Bevölkerungszuwachs von 1.400 Einwohnern, ergäbe sich bis 2030 ein Mehrbedarf von ca. 680 Wohneinheiten.

Der daraus entstehende Flächenbedarf hängt von der Dichte der Bebauung ab. Für Waldkraiburg geeignet erscheinen die Modelle ‚Mittlere Dichte' und ‚hohe Dichte'

Für einen Wohnungstypenmix bei mittlerer Dichte wurde jeweils ein Anteil von 40% Einfamilienhäusern, 30% Reihen- oder Doppelhäusern und 30% Geschosswohnungsbau angesetzt. Diese Verteilung entspräche ungefähr der durchschnittlichen Wohnungstypenmischung im Landkreis Mühldorf (vgl. Abb. 92).

Bei hoher Dichte läge der Anteil von Einfamilienhäusern nur noch bei 20%, Reihen- oder Doppelhäuser würden 25% der Gesamtbebauung ausmachen und der Geschosswohnungsbau würde mit 55% überwiegen. Diese Typenmischung ähnelt der derzeitigen Verteilung im Stadtgebiet Waldkraiburg (inklusive Ortsteile).

Abb. 92: Übersicht der Wohnungstypenverteilgung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/Eigene Darstellung)

Abb. 93: Ermittlung Wohnflächenbedarf bis 2030 in Abhängigkeit unterschiedlicher Dichten

Für die Flächenberechnung wurden ortstypische Größenordnungen für die erforderliche Grundstücksfläche je Wohneinheit inklusive Freiflächen und Erschließungsflächen zugrunde gelegt: 750 m² für Einfamilienhäuser, 270 m² für Reihen- und Doppelhäuser und 120 m² pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau.

Die beschriebenen Potenzialflächen, welche sich aus Baulücken, bzw. untergenutzten Grundstücken, mittelfristig realistischen Neuausweisungen und möglichen Gewerbekonversionen zusammensetzen, betragen in Summe ca. 43 ha. Als Ansatz für die Umsetzungswahrscheinlichkeit wird angenommen, dass ca. 30% der Flächenpotenziale bis 2030 umgesetzt werden können. Daraus ergibt sich eine Entwicklungsfläche von ca. 13 ha.

Dem gegenüber steht, abhängig vom angestrebten Dichtemodell, ein Flächenbedarf von ca. 19 – 28 ha. Der Flächenbedarf wäre demnach nur zu 46 – 68% gedeckt. (Bei Ansatz der konservativen Wachstumsprognose des Landesamts für Statistik wäre der Bedarf hingegen zu 72 bis 100% gedeckt.)

Die Abschätzung der Bedarfsdeckung zeigt, dass die Erschließung der Wohnflächenpotenziale eine der Hauptaufgaben der zukünftigen Stadtentwicklung sein muss, um den voraussichtlichen Bedarf an Wohnraum decken zu können und damit als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu bleiben. Aktuell steht praktisch kein entwickeltes Bauland für Einzel- Doppel- oder Reihenhausbebauung zur Verfügung. Das führt zum Beispiel dazu, dass junge Familien in die Nachbarkommunen abwandern, da Waldkraiburg ihnen keine geeigneten Wohnbauflächen anbieten kann. Allein um dem demographischen Wandel etwas entgegen zu setzen, wäre es wichtig gerade junge Familien in Waldkraiburg zu halten und weiter anzusiedeln.

Um der Flächenknappheit entgegenzuwirken, sind verschiedene Ansätze denkbar, welche im Kapitel 6 Entwicklungskonzept näher erläutert werden.

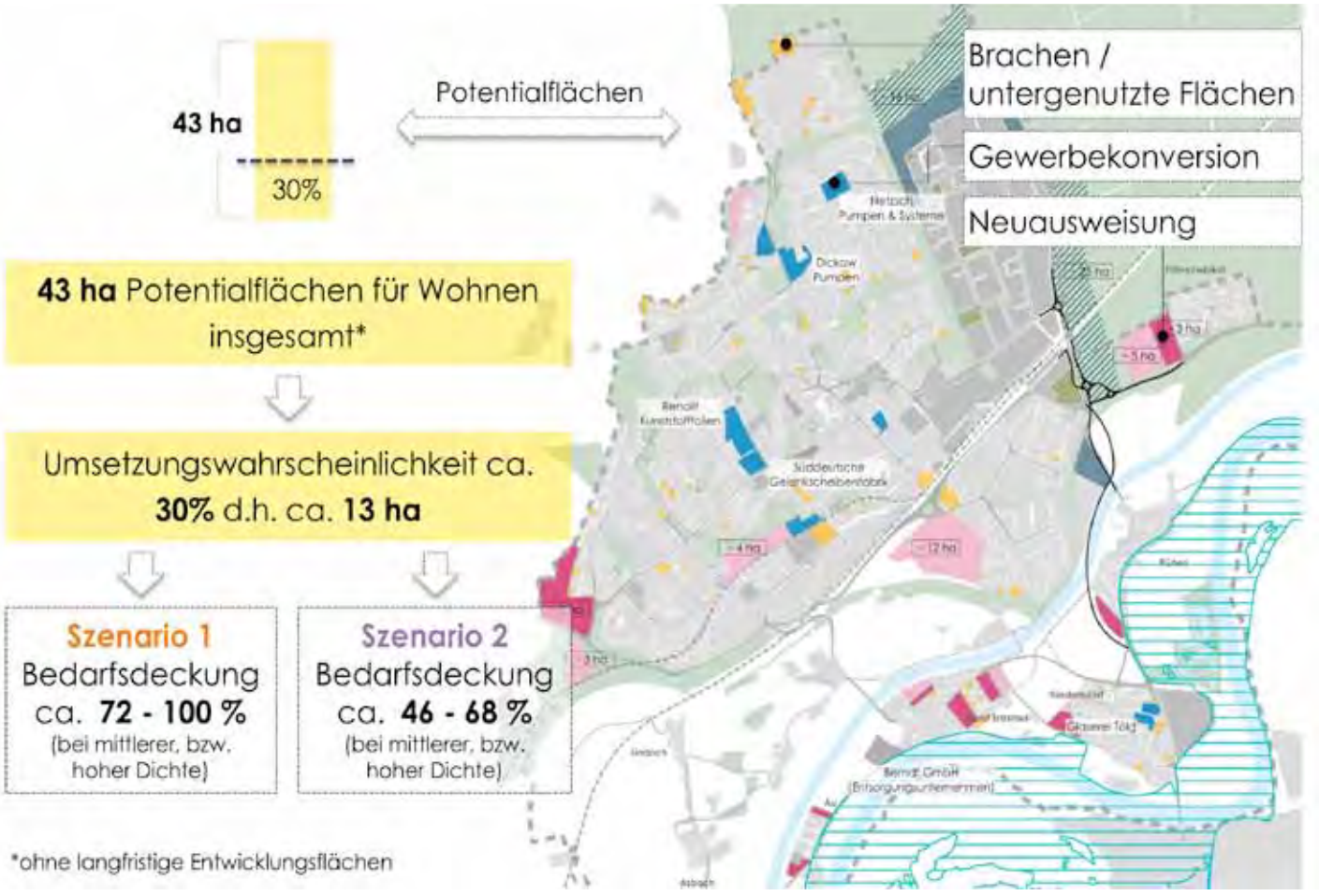


Abb. 94: Abschätzung der Bedarfsdeckung bei unterschiedlichem Wachstum der Bevölkerung

Integrierte und querschnittsbezogene Analyse

4

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 4.1 werden die vorhandenen Missstände als Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 4.2 die derzeitig vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale erläutert.

4.1 DEFIZITE UND KONFLIKTE

Die Defizite und Konflikte Waldkraiburgs erstrecken sich auf die Themengebiete Verkehr und Mobilität, Städtebau und Nutzungsstrukturen, Stadtgestalt und öffentlicher Raum sowie Identität und soziales Miteinander.

Der Schwerpunkt der gestalterischen und städtebaulichen Defizite liegt dabei auf dem Stadtzentrum und in den Wohngebieten. In diesem Zusammenhang spielt auch die nachlassende Vitalität des innerstädtischen Einzelhandels eine wichtige Rolle.

Wie bereits oben angedeutet, wird insbesondere auch die bedarfsgemäße Siedlungs- und Gewerbeentwicklung durch eine Reihe von Einschränkungen und Konflikten erschwert.

Ein weniger offensichtlicher, aber nicht zu unterschätzender Aspekt ist das von vielen subjektiv wahrgenommene Nachlassen von Solidarität und sozialem Miteinander in der Bevölkerung.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

VERKEHR UND MOBILITÄT

MIV + Schwerlastverkehr

- Hohes Verkehrsaufkommen verursacht temporär Rückstau entlang der St 2091 und der St 2352, mit Schwerpunkt im Bereich der ‚Pürtener Kreuzung'
- Hohe Belastung des Ortsteils Pürten durch Durchgangsverkehr mit hohem Schwerlastanteil beeinträchtigt die dort lebende Bevölkerung
- Hohes Verkehrsaufkommen verursacht temporär Rückstau entlang der Haupteinfahrtsstraßen ins Stadtzentrum (z.B. Daimler Straße, Teplitzer Straße)
- Mangelnde Kennzeichnung und Gestaltung des Ringsystems zur Entlastung der Innenstadt und sinnvollen Abwicklung des Verkehrs führt zu einer geringen Akzeptanz und damit einer weiterhin hohen Durchgangsverkehrsbelastung im unmittelbaren Zentrum
- Mangelnde Kennzeichnung und Gestaltung der Haupterschließungsstraßen beeinträchtig die ohnehin schwierige Orientierung im Stadtgebiet (Daimler Straße, Teplitzer Straße, Kreuzung Von-der-Tann-Straße – Graslitzer Straße)

Ruhender Verkehr

- Große Zahl von Parkplätzen im Straßenraum beeinträchtigt das Stadtbild und Parksuchverkehr mindert die Aufenthaltsqualität in der Berliner Straße und am Stadtplatz
- Stark sanierungsbedürftige Tiefgarage unter dem Rathaus wird schlecht angenommen
- große Parkplätze am Rand der Innenstadt werden aufgrund der unattraktiven Wege ins Zentrum und der damit gefühlten Entfernung schlecht angenommen
- Fehlendes Parkraumbewirtschaftungskonzept führt zur Dauerbelegung von Parkplätzen vor den Geschäften

ÖPNV

- Mangelhafte regionale und überregionale Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Fehlender barrierefreier Ausbau der Haltestellen

Fuß- und Radverkehr

- Fehlende Lückenschlüsse im straßenunabhängigen und straßenbegleitenden Radwegenetz mindern die Attraktivität der Fahrradnutzung für kürzere Strecken.
- Die Barrierewirkung der Bahnlinie beeinträchtigt die Fuß- und Radwegeverbindungen zum Schulzentrum und in den attraktiven Inn-Landschaftsraum
- Mangelnde Attraktivität der Fußwegeverbindungen im und um das Stadtzentrum (Wegebreiten, Hindernisse, Gestaltungsmängel, fehlende Barrierefreiheit, Hochborde, Belagsschäden) führen zu einer geringen Akzeptanz und Nutzung
- Teilweise fehlende Beleuchtung entlang von Fuß- und Radwegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen führt zu Angsträumen und eingeschränkter Nutzung

STÄDTEBAU UND NUTZUNGSSTRUKTUREN

- Brachflächen und untergenutzte Flächen im Siedlungsgebiet beeinträchtigen das Stadtbild und stehen aktuell nicht für eine effiziente Innenentwicklung zur Verfügung
- Produzierendes Gewerbe im Siedlungsgebiet steht im Konflikt mit umliegenden Wohnnutzungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, parkende LKWs, Lärm- und Geruchsimmissionen)
- Trinkwasserschutzgebiet im Norden und vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Süden sowie Bannwald im Osten (auf gemeindefreien Gebiet im Mühldorfer Hart) schränken die Siedlungsentwicklung ein

- Zwischen der Erhaltung der identitätsstiftenden Waldflächen im Umfeld des Stadtgebiets und der Erschließung aus städtebaulicher Sicht geeigneter Siedlungsflächen besteht zum Teil ein Zielkonflikt
- Bestehender Flächenmangel für die Ausweisung bzw. Entwicklung neuer Wohngebiete (u.a. fehlendes bzw. leistbares Bauland für junge Familien) mindert die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort
- Werksbahntrasse im Siedlungsgebiet belastet mit Lärm- und Abgasemissionen die angrenzenden Wohngebiete

EINZELHANDEL UND GEWERBE

- Fehlen von fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten im nördlichen Teil des Siedlungsgebiets bedeutet Nachteile für Bevölkerungsgruppen ohne Auto und trägt zur Erhöhung des innerstädtischen Verkehrs bei
- Mangelnde Angebote u. a. in den Sortimenten Bekleidung, Elektronik, Schuhe sowie Defizite im Bereich Schaufenstergestaltung und Warendarbietung
- Durchschnittliche Servicequalität der Geschäfte und durschnittliches Gastronomieangebot
- Mangelnde Verkaufsflächengrößen
- Bereits abzulesender Trading-Down-Effekt in der Berliner Str.
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Unterstützung des Einzelhandels
- Markante, hochwertige Stadtmitte als Kristallisationspunkt für den Einzelhandel fehlt
- Mangelnde Erreichbarkeit von EZH und Gewerbe mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Rückgang Unternehmen im Bereich der Information und Kommunikation sowie leichter Rückgang im „Verarbeitenden Gewerbe“
- Geringe Gewerbeflächenreserven zur Etablierung neuer Betriebe
- Schwächen im Standortfaktor „lokales Wohnungsangebot“
- Mangelndes regionales Image als Standortfaktor sowie fehlende strategische Grundlage der Standortentwicklung
- Geringe Verfügbarkeit von Fach- und Führungskräften
- Mangelnde Breitbandversorgung

STADTGESTALT, ÖFFENTLICHER RAUM

- Häufung von untergenutzten oder städtebaulich unbefriedigend gestalteten Grundstücken im näheren Umfeld mindert die Attraktivität des Ortszentrums
- Sanierungsstau im Bereich des öffentlichen und privaten Geschosswohnungsbaus beeinträchtigt die Wohnqualität und das Stadtbild
- Uneinheitliche Höhenentwicklung, Vor- und Rücksprünge der Fassadenkanten und unattraktive Gestaltung der Vorgärten der Gebäude im Zentrum führen zu einem unruhigen Stadtbild mit negativem Eindruck beim Besucher.
- Zentrale Bereiche des öffentlichen Lebens weisen erhebliche gestalterische und räumliche Defizite auf (Sartrouville-Platz, Berliner Straße, Braunauer Straße) und bedingen damit eine geringe Aufenthaltsdauer
- Fehlende Ausstattung und/oder Anbindung an das Freiflächennetz mindern die Attraktivität und Nutzbarkeit kleinerer quartiersbezogener Grünflächen im Siedlungsgebiet
- Monotone Gestaltung der privaten Freiflächen ohne Zonierung oder attraktive Ausstattungselemente beschränkt die Nutzungsmöglichkeiten in Gebieten mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau
- Mängel in der Straßenraumgestaltung der Wohnstraßen, fehlende Barrierefreiheit und Mängel in der Gehweggestaltung (Belagsschäden, Barrierefreiheit) beeinträchtigen die Verkehrssicherheit und Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer
- Veraltete Stadtmöblierung beeinträchtigt das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums

IDENTITÄT UND SOZIALES MITEINANDER

- Für ein erfolgreiches Standortmarketing als Wohn- und Arbeitsstandort fehlt der Stadt eine klare Positionierung
- Negative Wahrnehmung des Stadtzentrums mindert die Identifikation der Bewohner und der Unternehmer mit ihrer Stadt
- Die ständige Konkurrenzsituation zu den Nachbarkommunen schwächt die eigene Identität und erschwert interkommunale Projekte
- Das Fehlen geeigneter Begegnungsorte und -möglichkeiten für Menschen aus unterschiedlichen Kulturen schürt soziale Konflikte bei der Nutzung der bestehenden öffentlichen Räume und Einrichtungen. (z.B. im Haus des Buches)
- Spezielle Bedürfnisse der alternden Bevölkerung stellen Waldkraiburg kontinuierlich vor soziale und infrastrukturelle Herausforderungen, vor allem im Bereich Wohnen, Betreuungsangebote und Barrierefreiheit
- Brüchige soziale Netzwerke erschweren den Alltag für ältere und / oder sozial schwächere Mitglieder der Gesellschaft

Abb. 95: Brache/untergenutzte Fläche

Abb. 96: störendes produzierendes Gewerbe im Wohngebiet

Abb. 97: Aufwertungsbedarf öffentliche Grünfläche

Abb. 98: Sanierungsbedarf Wohngebäude

Abb. 99: Neuordnungsbedarf im Zentrum

Abb. 100: Unattraktiver Aufenthaltsbereich in der Berliner Straße

Abb. 101: Defizite und Konflikte

4.2 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

Trotz der oben genannten Defizite hat Waldkraiburg auch einige Qualitäten und große Potenziale, die es zu entwickeln gilt. Diese liegen vor allem in den städtischen Grünstrukturen mit ihrem ungewöhnlichen und für die Bürger von Waldkraiburg besonders identitätsstiftenden Waldcharakter, sowie im attraktiven Landschaftsraum des Inns. Darüber hinaus besteht in der Bevölkerung weitgehend Zufriedenheit mit dem breiten Angebot im Bereich Kultur und Freizeit.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

VERKEHR UND MOBILITÄT

ÖPNV

- Grundsätzlich gut ausgebautes innerörtliches Busnetz ermöglicht Mobilität für die meisten Bevölkerungsgruppen ohne auf das KFZ angewiesen zu sein.
- Bahnhaltepunkt auf der Strecke Mühldorf – Rosenheim bietet Anschluss an das nationale Zugverkehrsnetz

MIV + Schwerlastverkehr

- Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (zukünftig noch besser durch Autobahnanschluss nach München) trägt zur Attraktivität als Wohn - und Gewerbestandort bei

Ruhender Verkehr

- Vielzahl an Parkmöglichkeiten in der Innenstadt
- Fußgänger + Radfahrer
- Grundsätzlich gutes Wegenetz vorhanden inkl. reizvoller überregionaler Radrouten entlang des Inns
- Bestehendes Netz an öffentlichen Freiflächen ermöglicht viele Fuß- und Radwegeverbindungen abseits der Straßen

STÄDTEBAU UND NUTZUNGSSTRUKTUREN

- Für eine weitere Baulandentwicklung sind noch potenzielle Entwicklungsflächen im engeren Siedlungszusammenhang vorhanden, die für eine weitere Entwicklung primär genutzt werden sollten

EINZELHANDEL UND GEWERBE

- Breites Angebot von Betriebsformen im Bereich der Nahversorgung
- Große Kaufkraftbindung im Bereich Nahversorgung, Uhren und Schmuck, Drogerie- und Parfümwaren
- Hohe Geschäftsdichte im Innenstadtbereich - Kopplungskäufe
- Große Anzahl an bestehenden Gastronomiebetrieben im Zentrum
- Große Anzahl inhabergeführter Geschäfte
- Günstige Ausgangslage für barrierefreie Zugänge
- Positive Beschäftigtenentwicklung
- Stabile wirtschaftliche Situation vor allem im „Verarbeitenden Gewerbe“
- Teilweise positive Bewertung der Standortfaktoren durch die Gewerbebetreibenden selbst
- Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort, dem Wirtschaftsklima und der kommunalen Betreuung der Gewerbetreibenden

FREIZEIT

- Breit gefächertes innerstädtisches Sport- und Freizeitangebot bietet Möglichkeiten für alle Altersgruppen
- Vielzahl an Vereinen (Haus der Vereine) unterstützt das soziale Miteinander in der Stadt
- Attraktiver Landschaftsraum des Inns und Innkanals bietet stadtnahe Erholungsmöglichkeiten
- Haus der Kultur und andere kulturelle Einrichtungen bereichern das Freizeitangebot und dienen als sozialer Treffpunkt
- Beliebtes Volksfest fördert das Zusammentreffen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und stärkt die Identität der Stadt

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, FREIFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHER RAUM

- Historische Siedlungskerne und Gebäude prägen die Identität der Ortsteile
- Reizvolle Siedlungsränder der Ortsteile tragen zur Attraktivität des Landschaftsbildes im Bereich des Inns bei
- Attraktive Sichtbeziehungen und Aussichtspunkte ermöglichen die Wahrnehmbarkeit und Wertschätzung des Landschaftsraums um den Inn
- Innerörtliche Waldbestände wirken stadtbildprägend und identitätsstiftend
- Grüner Ring und andere innerstädtische Grünstrukturen bieten eine gute Freiflächenversorgung und Grünvernetzung
- Bestehende Tradition der Pflegepatenschaften für Grün- und Freiflächen
- Hohe Qualität in der Gestaltung des innerstädtischen Straßenbegleitgrüns wertet das Straßenbild auf

Abb. 102: Stadtpark

Abb. 103: Straßenbegleitgrün

Abb. 104: DAV Kletterzentrum Waldkraiburg

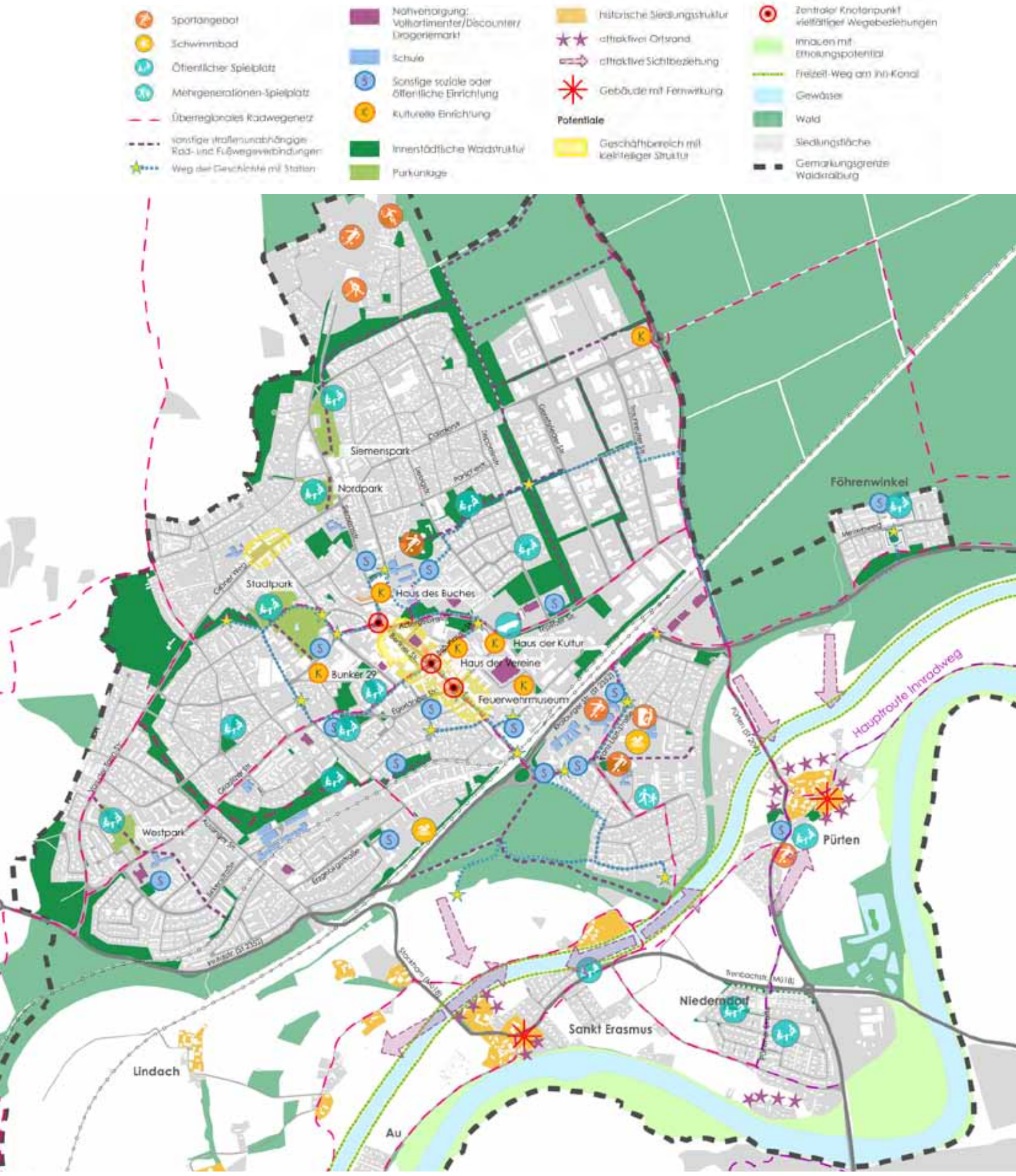


Abb. 105: Qualitäten und Potentiale

Handlungsfelder und Ziele

5

Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs. Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und der Bestandsanalysen.

5.1 HANDLUNGSFELDER

Für die Gesamtstadt Waldkraiburg wurden fünf übergeordnete Handlungsfelder erarbeitet, die in nachfolgender Grafik dargestellt sind. Die Handlungsfelder sind zum Teil räumlich definiert, zum Teil beziehen sie sich aber auf übergeordnete Zusammenhänge und Themen, die die gesamte Stadt betreffen. Bewusst vorangestellt wurde das räumlich abstrakte Handlungsfeld ‚Identität, Image und soziales Miteinander', welches für die Stadt Waldkraiburg mit Ihrer Entstehungsgeschichte, ihrer vielschichtigen Bevölkerungsstruktur und den damit verbundenen Problemstellungen besonders relevant erscheint. Räumlich definierte Handlungsfelder bilden der Hauptort Waldkraiburg mit den Themenfeldern Siedlungs-/Gewerbeentwicklung und Stadtbild, das Zentrum als Versorgungsschwerpunkt und Schauplatz des öffentlichen Lebens sowie der äußere Landschaftsraum und die Ortsteile, deren Bedürfnisse und Entwicklungsziele sich naturgemäß stark von denen des dicht besiedelten Hauptorts unterscheiden. Das Handlungsfeld Verkehr und Mobilität hingegen muss im gesamtstädtischen und auch regionalen Zusammenhang betrachtet werden.

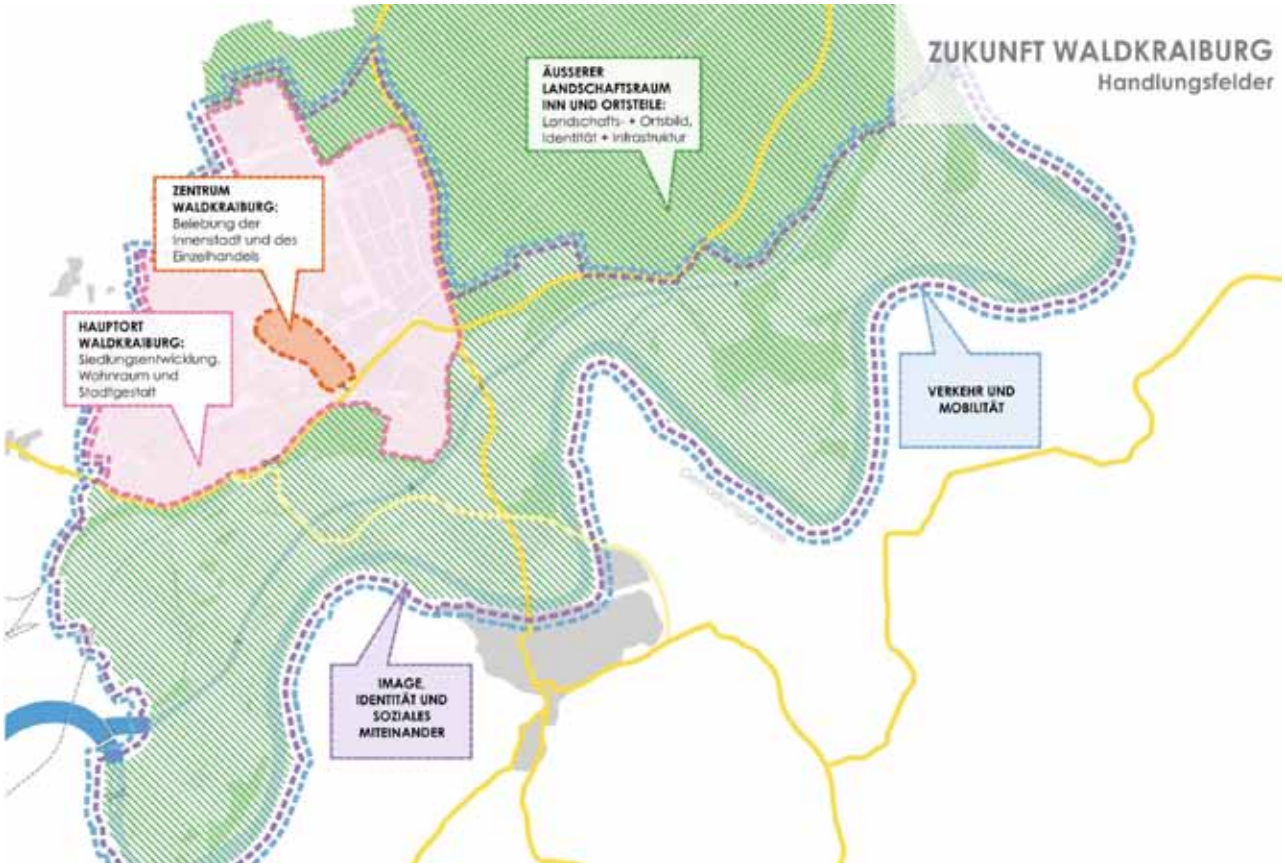


Abb. 106: Übersicht Handlungsfelder mit ihrem räumlichen Bezug

5.2 ZIELE

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 2) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 3 und 4), grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Stadt Waldkraiburg formuliert, welche in intensiven Diskussionen mit dem Steuerkreis weiterentwickelt und verbessert wurden.

Als Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts nahm im Februar 2017 der Stadtrat die Ziele des ISEKs zur Kenntnis. Diese wurden in einer Broschüre zusammengefasst und den Bürgerinnen und Bürgern auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt. Mit der Veröffentlichung der Ziele wurde die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt. Die Ziele sind Im Folgenden je Handlungsfeld dargestellt:

WALDKRAIBURG
DIE STADT.

IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER

ZIEL I.1

STÄRKUNG DER IDENTIFIKATION MIT DEM ORT WALDKRAIBURG

Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls aller Waldkraiburger und der Identifikation mit Waldkraiburg als lebenswertem Wohn- und Arbeitsstandort.

ZIEL I.2

POSITIVE POSITIONIERUNG DER STADT IM KONTEXT IHRER MULTIKULTURELLEN VIELFALT UND DER DAMIT VERBUNDENEN VIELFÄLTIGEN POTENZIALE

Die Vielfalt der vorhandenen kulturellen Hintergründe in Waldkraiburg birgt ein großes Potenzial, das aktiv gefördert und kommuniziert werden soll. Vielfalt macht die Stadt reicher, beweglicher und spannender. Die Potenziale müssen entdeckt und das damit verbundene Alleinstellungsmerkmal prominent kommuniziert werden.

ZIEL I.3

ATTRAKTIVE ANGEBOTSERWEITERUNG FÜR JUNGE FAMILIEN, KINDER, JUGENDLICHE UND JUNGE ERWACHSENE

Die Attraktivität Waldkraiburgs für Familien soll insbesondere auch durch ein erweitertes Angebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene gesteigert werden. Dazu gehören Aktions- und Aufenthaltsbereiche genauso wie geeignete Veranstaltungen und kulturelle Angebote.

ZIEL I.4

FÖRDERUNG DER INTEGRATION UND TEILHABE FÜR SENIOREN

Dem demographischen Wandel in der Gesellschaft soll auch durch ein verbessertes Angebot für Senioren Rechnung getragen werden. Dies betrifft sowohl Unterhaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten als auch praktische Unterstützung im Alltag (zu Hause alt werden).

HAUPTORT WALDKRAIBURG

ZIEL H.1

RESSOURCEN- UND FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG MIT FOKUS AUF NACHVERDICHTUNG, INNENENTWICKLUNG, GEWERBEKONVERSION UND ORTSABRUNDUNG

Aufgrund beschränkter Flächenverfügbarkeit wird eine intensive Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne einer Aktivierung von Baulücken, Brachen und untergenutzten Grundstücken angestrebt.
Die Verlagerung von produzierendem Gewerbe aus dem Siedlungsbereich ins Gewerbegebiet soll dessen langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sichern und gleichzeitig hochwertige Potenzialflächen für zentrumsnahen Wohnungsbau erschließen.
Ergänzende Bauflächenneuausweisungen sollen das Flächenpotenzial der Innenentwicklung als sinnvolle Abrundung der Siedlungsränder langfristig ergänzen.

ZIEL H.2

BEDARFSGEMÄSSE BEREITSTELLUNG UND ERWEITERUNG EINES VIELFÄLTIGEN WOHNUNGSANGEBOTS

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum soll ein ausgewogenes Angebotsspektrum entstehen, das die Konkurrenzfähigkeit von Waldkraiburg als Wohn- und Arbeitsstandort unterstützt, aber auch die Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen berücksichtigt.

ZIEL H.3

GEWERBEENTWICKLUNG: STÄRKUNG DES WIRTSCHAFTS- BZW. PRODUKTIONSSTANDORTS UND OPTIMIERUNG DER STANDORTFAKTOREN

Waldkraiburg besitzt – gerade im produzierenden Gewerbe - herausragende wirtschaftliche Potenziale, welche über eine stetige Optimierung der Standortfaktoren unterstützt werden.

ZIEL H.4

FÖRDERUNG EINES ATTRAKTIVEN STADTBILDES DURCH SANIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS UND WEITERENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN STRUKTUR

Großmaßstäblicher Geschosswohnungsbau ist ein prägender Bestandteil des Stadtbildes von Waldkraiburg. Besonders für Geschosswohnungsbauten wird daher eine kontinuierliche Sanierung von Bausubstanz und Fassaden in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern angestrebt. Durch gezielte und maßstabsgerechte Nachverdichtung soll eine zusätzliche Aufwertung und Ordnung der städtebaulichen Struktur erreicht werden.

ZIEL H.5

AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER INNERÖRTLICHEN GRÜNSTURKTUREN

Stadträumlich bedeutsame Punkte und Achsen sollen durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes in ihrer Wirkung, Funktion und Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Dabei spielen auch private Freibereiche eine Rolle, die in den öffentlichen Raum hineinwirken. Die prägenden und identitätsstiftenden Grünstrukturen im Siedlungsbereich sind bei der zukünftigen Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts einzubinden und zu entwickeln.

ZENTRUM WALDKRAIBURG

ZIEL Z.1

AUFBAU UND NEUKONZIPIERUNG DER INNENSTADT ALS VERSORGUNGSZENTRUM UND IDENTITÄTSSTIFTENDE MITTE VON WALDKRAIBURG

Das Geschäftszentrum im Umfeld der Berliner Straße und des Sartrouville Platzes bildet den Mittelpunkt des städtischen Lebens in Waldkraiburg und soll in dieser Funktion erhalten und gestärkt werden. Dabei werden sowohl städtebauliche Mittel als auch gestalterische Maßnahmen zur optischen und funktionalen Verbesserung des Straßenraums wichtig.

ZIEL Z.2

AUFWERTUNG UND STÄRKUNG DES INNERSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS MIT DEM VORRANGIGEN ZIEL DER LOKALEN KAUFKRAFTBINDUNG

Die Aufwertung des Einzelhandels in Waldkraiburg mit der vornehmlichen Zielsetzung die BewohnerInnen von Waldkraiburg am Einkaufsstandort zu binden und Kaufkraftabflüsse zu verhindern.

ZIEL Z.3

BEHEBUNG UND VERMEIDUNG VON LEERSTÄNDEN

Leerstände müssen frühzeitig erkannt und möglichst noch vor dem öffentlichen Auftreten verhindert werden. Nur so kann die Abwärtsspirale auch für die benachbarten Geschäftslagen verhindert werden. Zentral ist dabei auch die Überprüfung und Bewertung der jeweiligen Lage und die Marktgängigkeit der Geschäftsflächen für neue Nutzungen.

ZIEL Z.4

STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT WALDKRAIBURGS DURCH ERWEITERUNG DES GASTRONOMISCHEN UND KULTURELLEN ANGEBOTS

Eine Stärkung und Erweiterung des gastronomischen und kulturellen Angebots soll langfristig zur Belebung der Innenstadt beitragen. Kulturelle Einrichtungen sollen für alle gut erreichbar sein und auf die Bedürfnisse und Interessen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen eingehen.

ZIEL Z.5

OPTIMIERUNG DER INNERSTÄDTISCHEN MOBILITÄT

Die Zentrums- und Versorgungsfunktion Waldkraiburgs profitiert von attraktiven und sicheren Wegen für Fußgänger und Radfahrer und einer effizienten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenso wie von einem maßgeschneiderten Stellplatzangebot für Kunden und Besucher.

ÄUSSERER LANDSCHAFTSRAUM INN UND ORTSTEILE

ZIEL A.1

BEDARFSGEMÄSSE UND BEHUTSAME STEUERUNG DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN

Die bauliche Entwicklung im Bereich der äußeren Ortsteile sollte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zukünftiger Verkehrs- und Infrastrukturplanung vorausschauend gesteuert werden. Siedlungsentwicklung, vor allem auch zur Deckung des Wohnraumbedarfs für Familien, ist grundsätzlich erwünscht, sollte jedoch im Sinne einer Innenentwicklung oder Ortsabrundung der bestehenden Ortsteile erfolgen.

ZIEL A.2

ERHALT UND BELEBUNG DER DORFKERNE UND STÄRKUNG DER ORTSTEILE IN IHRER JEWEILIGEN EIGENART

Die Ortsteile sollen Ihren individuellen Charakter behalten und weiter entwickeln. Die Gestaltung und Belebung der Dorfkerne ist dabei essenziell.

ZIEL A.3

ERHALT UND ENTWICKLUNG DER ATTRAKTIVEN INNLANDSCHAFT UNTER DEM ASPEKT DER NAHERHOLUNG

Die Umgebung des Inn und des Innkanals bietet einen stadtnahen und attraktiven Naherholungsbereich für Waldkraiburg. Diese Funktion soll langfristig erhalten und gefördert werden. Dabei sind vor allem der konsequente Schutz des Landschaftsbildes und eine gute Erreichbarkeit maßgeblich.

ZIEL A.4

SICHERUNG UND ERLEBBARMACHUNG DER IDENTITÄTSSTIFTENDEN UMGEBENDEN WALDFLÄCHEN

Die umgebenden Waldflächen sind ein prägendes und identitätsstiftendes Landschaftselement für Waldkraiburg. Die Erlebbarkeit dieser Qualität soll langfristig gesichert werden und ist insbesondere in Hinblick auf Bedürfnisse der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und sorgfältig abzuwägen.

VERKEHR & MOBILITÄT

ZIEL V.1

OPTIMIERUNG UND AUSBAU DES STRASSENNETZES FÜR EINE ORTSVERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES VERKEHRS

Eine bedarfsgemäße Optimierung von Straßenzustand, Verkehrsführung und Knotenpunkten des kommunalen und überörtlichen Straßennetzes soll zur Entspannung der Verkehrssituation innerorts und zwischen den Ortsteilen beitragen.

ZIEL V.2

ETABLIERUNG EINES ZUSAMMENHÄNGENDEN INNERÖRTLICHEN WEGENETZES FÜR DEN FUSS- UND RADVERKEHR

Die Schaffung eines sicheren, barrierefreien und attraktiven Fuß- und Radwegenetzes soll vor allem die Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen, Nahversorgungsschwerpunkten und Freizeitangeboten sicherstellen. Dabei sind auch die Wegeverbindungen im Bereich der innerörtlichen Grünstrukturen mit einzubeziehen.

ZIEL V.3

ERHALT UND STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS

Ein attraktives Nahverkehrsangebot soll als Alternative zum Kfz zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen und die Mobilität aller Bevölkerungsgruppen sicherstellen.

ZIEL V.4

BEDARFSGERECHTE BEREITSTELLUNG UND VERTRÄGLICHE INTEGRATION VON STELLPLÄTZEN IM STADTGEBIET

Vor allem in Bereichen mit hoher Wohndichte, stark frequentierten Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen im Siedlungsgebiet soll eine funktionale Optimierung von Stellplatzangebot und Parkverkehr stattfinden. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Attraktivität des öffentlichen Raums sind dabei so weit wie möglich zu minimieren.

Integriertes Entwicklungskonzept und Maßnahmen

6

Basierend auf den Zielen wurde ein räumliches Entwicklungskonzept auf verschiedenen Maßstabsebenen für Waldkraiburg entwickelt. Das Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt und das erweiterte Stadtzentrum wurde im Rahmen der Sitzungen des Steuerkreises diskutiert und konkretisiert. Auch die Ergebnisse aus den Planungswerkstätten mit den Bürgerinnen und Bürgern flossen nach Möglichkeit in die Gesamtplanung mit ein. In den nachfolgenden Kapiteln ist das Entwicklungskonzept zusammen mit den zugehörigen Maßnahmen dargestellt.

Zur Erläuterung und Konkretisierung des Entwicklungskonzepts wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. In diesem sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, die es im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung umzusetzen gilt, um die Ziele des ISEKs erreichen zu können. Der Aufbau des Maßnahmenkatalogs orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele, die am 14.02.2017 im Stadtrat vorgestellt wurden. Der Großteil der Maßnahmenbündel und Einzelmaßnahmen bedient jedoch mehrere der definierten Ziele, häufig auch über unterschiedliche Handlungsfelder hinweg. Aus diesem Grunde ist eine strikte Zuordnung nicht immer möglich oder sinnvoll. Die vielfältigen Zielbeziehungen sind in der Tabellenspalte ‚Verknüpfte Ziele' ablesbar.

Die Maßnahmen sind jeweils mit Priorität, Zeithorizont, überschlägiger Kostenschätzung, den Finanzierungsmöglichkeiten und den erforderlichen Akteuren hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEKs erreichen zu können

Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden

Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden

Bei den Zeithorizonten sind folgende Zeitspannen hinterlegt:

Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen bzw. umgesetzt werden

Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.

Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis und in einer Klausurtagung mit dem Stadtrat (am 03. März 2018) erarbeitet.

Die geschätzten Kosten sind als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont der im ISEK hinterlegten Maßnahmen ist sehr weit gefasst, wodurch die Baupreisentwicklung nicht absehbar ist. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen.

Eine übersichtliche Darstellung aller Maßnahmen, entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderung sortiert, findet sich im Kapitel 10.

6.1 STEUERUNG UND ORGANISATION

Das ISEK hat für Waldkraiburg eine Reihe besondere Handlungsschwerpunkte herausgearbeitet. Damit hier eine Entwicklung zentral gesteuert und vorangetrieben werden kann wird vorgeschlagen, für drei unterschiedliche Bereiche externe Fachberater bzw. Manager einzusetzen. Diese gewährleisten eine bessere Vernetzung der unterschiedlichen Akteure, fördern insbesondere private Investitionen und fungieren als Beratungsstellen in ihrem jeweiligen Fachbereich. Diese Stellen sind für den Bereich Einzelhandel/Gewerbe, Soziales und Stadtsanierung vorgesehen. Sie agieren handlungsfeldübergreifend und unterstützen die Erreichung diverser Ziele. Je nach Fachkompetenz der vorgesehenen Person können ggf. auch Bereiche zusammengelegt werden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass immer eine Vollzeitstelle erforderlich sein wird. Je nach Bereich und aktueller Erforderlichkeit im Prozess könnte diese nach einer anfänglichen Start- und Implementierungsphase zum Beispiel nur noch temporär begleitend erfolgen.

STEUERUNG UND ORGANISATION		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.O.1	**Einrichtung eines externen Citymanagements** in enger Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung und Bauen und M.O.2	Z.I... Z.H...	1			
M.O.1.1	Besetzung einer externen Stelle des Citymanagers die u.a. verantwortlich ist für: • Beratung von Eigentümern / Gewerbetreibenden • Vernetzung und Kontaktaufnahme mit relevanten Akteuren (EZH, Gewerbe) • Koordinierung und Steuerung städtebaulicher und gestalterischer Maßnahmen aus dem ISEK (betrifft alle Handlungsfelder) • Akquirierung privater Mittel zur Umsetzung von Maßnahmen (ggf. in Kombination mit Verfügungsfond) • Betreuung Gelder des Verfügungs-/ Projektfond • Betreuung des Leerstandsmanagements	Z.I... Z.A... Z.V...	1	kurzfristig	ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.O.1.2	Einrichtung eines Verfügungs-/Projektfonds		1	kurzfristig	Projektbezogen, oder alternativ ca. 10.000 € (jährlich)	50% private Akteure 50% Kommune (Davon 60% gefördert durch StBauFö)
M.O.2	**Einrichtung eines Quartiersmanagements** Besetzung einer externen Stelle des Quartiersmanagers die u.a. verantwortlich ist für: • Vernetzung und Kontaktaufnahme insbesondere mit den Akteuren der Sozialen Einrichtungen und lokalen Vebänden/Vereinen • Initiierung, Betreuung und Beratung von Nachbarschaftsnetzwerken • Koordinierung und Steuerung sozialer Maßnahmen aus dem ISEK (betrifft alle Handlungsfelder). • Akquirierung privater Mittel zur Umsetzung von Maßnahmen (ggf. in Kombination mit Verfügungsfond M.O.1)	Z.I... Z.H... Z.?... Z.A... Z.V...	1	kurzfristig	ca. 40.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.O.3	**Sanierungsarchitekt** • Städtebauliche Begleitung und Beratung der Kommune bei der Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet • Einbindung der betroffenen Eigentümer	Z.I... Z.H... Z.?... Z.V...	1	kurzfristig	ca. 10.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune

6.2 IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER

Waldkraiburg schöpft durch seine positive Positionierung (vgl. M.I.1) die Chancen seiner diversen, multikulturellen Bevölkerung aus. Die daraus entwickelte Markenidentität stärkt die Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort. Die Events zur Etablierung der Marke tragen zur Integration der unterschiedlichen Ethnien und Religionen bei und stärken die Identifizierung mit der eigenen Stadt. Damit wird nicht zuletzt die Wertschätzung für den eigenen Wohnort gesteigert. Gerade Veranstaltungen, welche die unterschiedlichen Kulturen zusammenbringen oder auch thematisch in den Fokus setzen, helfen Vorurteile abzubauen und neue Gemeinsamkeiten zu entdecken.

Neue soziale Netzwerke entstehen über das gemeinsame Interesse am Gärtnern und der damit verbundenen Verschönerung der Stadt. Über analoge und digitale Plattformen, die Bildung von Nachbarschaftsnetzwerken sowie der Stärkung eines aktiven Vereinslebens, wird gleichzeitig der Interessenaustausch der Bevölkerung und das soziale Gefüge der Stadtgesellschaft als solches gestärkt und damit ein gesundes Miteinander geschaffen.

Von der Förderung von Bildungsangeboten für alle Altersgruppen profitiert die Allgemeinheit besonders, wenn diese Angebote einen generationsübergreifenden Ansatz verfolgen. Die Etablierung von Lesepatenschaften von Senioren an Schüler*innen oder ein „Crash-Kurs“ über die smarten Medien von Jüngeren für ältere Semester fördert den Austausch zwischen den Generationen.

In Zeiten einer zunehmenden Überalterung sind Angebote für Senioren wichtig, um die Teilhabe am städtischen Leben zu fördern. Dazu gehören einerseits klassische Angebote der Seniorentreffs und gemeinschaftliche Aktivitäten genauso wie diverse Betreuungsangebote. Die Möglichkeit, seinen Lebensabend in den eigenen Räumlichkeiten verbringen zu können, steigert häufig die Lebensfreude. Darüber hinaus können auch kurzzeitige Betreuungsangebote eine unverzichtbare Stütze für pflegende Familienangehörige darstellen.

Dem gegenüber steht die Jugendarbeit. Kinder und Jugendliche müssen positiv gefördert werden, damit sie zu verantwortungsvollen Erwachsenen heranwachsen können. Neben einer hochwertigen Schulbildung sind hierfür eine Vielzahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten notwendig. Gute Angebote können einen Beitrag leisten, dass die Kinder und Jugendliche eine positive Bindung zur Stadt Waldkraiburg entwickeln. Eine stabile Verwurzelung fördert ein späteres Verbleiben bzw. Rückkehren in die Stadt und setzt damit dem demographischen Wandel etwas entgegen.

Im Sinne der Förderung von Kinder- und Jugendlichen spielen gute Betreuungsangebote ebenfalls eine Rolle. Hierbei ist die Unterstützung von berufstä-

tigen Eltern ein wichtiger Aspekt. In vielen Familien ist es aus unterschiedlichen Gründen finanziell notwendig, dass alle Eltern in Vollzeit berufstätig sind, um das Auskommen der Familie zu sichern. Eine grundsätzlich gute Daseinsvorsorge und insbesondere ausreichende Betreuungsplätze für Kinder und Jugendliche sind hierbei unverzichtbar.

Besonderen Freizeitwert hat das heute stark sanierungsbedürftige Waldbad. Das vielseitig ausgestaltete Freibad erfreut sich großer Beliebtheit und hat nicht zuletzt aufgrund seines langen Bestehens einen hohen emotionalen Wert in der Bevölkerung. In der jüngeren Vergangenheit wurde deswegen die Zukunft sehr kontrovers diskutiert. Derzeit richten sich die Planungen eher auf einen Neubau, als die Sanierung der bestehenden Anlage. Auch wenn sich eine Sanierung im Bestand finanziell nicht darstellen lässt, ist es oberste Priorität, das Badeangebot an sich zu erhalten.

Handlungsfeld: **IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.I.1	**STÄRKUNG DER IDENTIFIKATION MIT DEM ORT WALDKRAIBURG**					
Z.I.2	**POSITIVE POSITIONIERUNG DER STADT IM KONTEXT IHRER MULITKULTURELLEN VIELFALT UND DER DAMIT VERBUNDENEN VIELFÄLTIGEN POTENZIALE**					
Z.I.3.	**ATTRAKTIVE ANGEBOTSERWEITERUNG FÜR JUNGE FAMILIEN, KINDER, JUGENDLICHE UND JUNGE ERWACHSENE**					
Z.I.4	**FÖRDERUNG DER INTEGRATION UND TEILHABE FÜR SENIOREN**					
M.I.1	**Positionierung und Marketing zur Verbesserung des Images, der Außenwirkung und der stärkeren Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort (weiche Standortfaktoren)**	Z.I.1 Z.I.2 Z.I.3	1			
M.I.1.1.	Erarbeitung eines Positionierungskonzepts • 4 Workshops zur Erarbeitung und Weiterentwicklung der Markenidentität	Z.I.3	1	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBauFö 40% ggf. Förderfonds Kommune (privater Anteil)
M.I.1.2	Erstellung Marketingkonzept • Erstellung eines brand-books (Marken- oder Positionierungsleitfaden bzw. Handbuch) • Kommunikationsmaßnahmen zur Markenführung • Entwicklung eines neuen Slogans (z.B. „Vom Flüchtling zum Einheimischen")		1	kurzfristig	ca. 30.000 €	Förderfonds 60% StBauFö 40% Kommune (öffentlicher Teil) + 50% Kommune (privater Anteil)
M.I.1.3	Marketingmaßnahmen • Planung und Durchführung imagebildender Events (z.B. Nationenfest, Ortsteilfest, Sportveranstaltungen) • Fotowettbewerb „besondere Orte in Waldkraiburg • Entwicklung Stadtflyer • Social Media Präsenz / Onlineauftritt		1	mittelfristig	ca. 20.000 € (jährlich) Marketinginstrumente	Kommune

Handlungsfeld: **IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER**		Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.I.2	**Kampagne „Integratives Stadtgrün":** Anstoß und Förderung integrativer Projekte durch Finanzierungshilfen und Bereitstellung von Flächen und KnowHow ; Kooperation mit VHS, Schulen, Seniorenbeirat, Vereine etc.	Z.I.1 Z.I.2 Z.I.3 Z.I.4	**1**			
M.I.2.1	Stadtteil-Gemeinschaftsgärten / Interkulturelle Gärten	Z.H.5	1	kurzfristig	ca.15.000 € Initialmaßnahme 7.500 € (jährlich) Erhaltungskosten / Zuschüsse	60% StBauFö 40% Kommune
M.I.2.2	Krautgärten (nach Münchner Prinzip)		2	kurzfristig	Über Nutzungs-gebühren abgedeckt	Kommune / private Akteure
M.I.2.3	Mobile Gärten / Pflanztreff als Interimsnutzung von innerstädtischen Brachflächen		1	kurzfristig	ca. 5.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.I.2.4	Baumscheibenpatenschaften (Weiterführung / Weiterentwicklung bestehender Ansätze)		2	laufend	privat finanziert	Private Akteure
M.I.3	**Initiierung und Förderung von (analogen und digitalen) Nachbarschaftsnetzwerken/** Interessen-Netzwerken • z.B. über Internetplattform „nebenan.de" • z.B. Internetmarktplatz Waldkraiburg in ansprechender Form	Z.I.1 Z.I.2 Z.I.4	**2**	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / private Akteure
M.I.4	**Angebote für Senioren unter Einbeziehung des Seniorenbeirats und der sozialen Träger** • Erhalt, bzw. Erweiterung des Angebotsspektrums von Betreuungsangeboten • Nachmittagsprogramm im Haus der Kultur, zur Verbesserung der Teilhabe von Senioren am kulturellen Leben der Stadt, • Angebot geeigneter Wohnformen i. V. m. M.H.2	Z.I.4	**2**	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / soziale Träger/ private Akteure
M.I.5	**Sanierung des Waldbads oder gleichwertiger Neubau an geeignetem Standort (zentrale Lage zu bevorzugen)**	Z.I.1 Z.I.3 Z.I.4	**1**	kurzfristig	ca. 6 bis 10 Mio. €	Kommune ggf. LKR, ggf. Teilförderung durch StBauFö
M.I.6	**„Lebenslanges Lernen" - Bedarfsgerechte Verbesserung des Bildungsangebots**	Z.I.1 Z.I.4	**2**			
M.I.6.1	Erhalt und Erweiterung der Bildungsangebote für die ältere Bevölkerung mit generationsübergreifenden, integrativen Ansätzen (z.B. Lernen mit Jüngeren, Lesepatenschaften, Repair-Café, etc.) u.a. für Themen der neuen Technologien.		3	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / private Akteure
M.I.6.2	Attraktivitätssteigerung der Bildungsangebote für Erwachsene durch optimiertes Marketing		3	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / private Akteure
M.I.6.3	Erhalt und Ausbau Familienzentrum		2	mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / Private Akteure

Handlungsfeld: **IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER**		Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.I.7	**Betreuungsangebote und Freizeitangebote für Kinder & Jugendliche**	Z.I.3 Z.I.1	**1**			
M.I.7.1	Kontinuierliche Bedarfsprüfung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Kitas / Kindergärten, Grundschulen und Hort für die Nachmittagsbetreuung.		1	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.I.7.2	Erhalt / Erweiterung von Förderangeboten für Kinder und Jugendliche • Hausaufgabenbetreuung • Ausbildungs-/Berufsberatung • Vermittlung von Ausbildungsstellen		2	laufend	ca. 10.000 bis ca. 20.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune Zzgl. Förderung LKR und soziale Träger
M.I.7.3	Angebote für Jugendliche außerhalb organisierter Vereinsformen • Sportanlagen (z.B. Dirtbike-Anlage, Basketball etc.) • Schaffung informeller Treffpunkte • Erhalt/Erweiterung Haus der Jugend • Magnet-Events (z.B. Open-Air) • Skatepark nachrüsten bzw. sanieren		1	Kurzfristig bis mittelfristig	ca. 20.000 bis ca. 100.000 €	60% StBauFö 40% Kommune ggf. private Akteure
M.I.8	**Stärkung des Vereinslebens durch bedarfsgerechte Bereitstellung von weiteren Räumlichkeiten für lokale Vereine** (ggf. in Kombination mit M.Z.5 Neuordnung Sarrouville-Platz).	Z.I.3 Z.I.1	2	Kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune ggf. StBauFö Teilförderung

6.3 HAUPTORT WALDKRAIBURG

SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND WOHNEN

Waldkraiburg kann der Knappheit (vgl. Kap. 3.14) an weiteren Siedlungsflächen für Wohnen begegnen indem es seine bestehenden Flächenpotentiale genau kennt und sukzessive nutzbar macht. Dazu gehört eine vertiefende Untersuchung der Brachflächen und Baulücken genauso wie eine Prüfung der Nachverdichtungspotentiale. Gerade in Gebieten mit sanierungsbedürftigem Geschosswohnungsbau lohnt sich die Analyse der Flächen im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung. In Gebieten mit bestehender Einzel- bis Doppelhausbebauung auf Gartengrundstücken können bauliche Dichten über Bebauungspläne erhöht werden und so auch ein Anreiz für private Grundstücksbesitzer für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Die Ausweisung von neuen Wohnsiedlungen in Waldkraiburg ist nicht unmöglich, muss aber eine Reihe von Hürden nehmen, damit diese tatsächlich in eine Realisierung gehen können. In stark bewaldeten Bereichen wie am Gasteig sind die Belange Umweltschutz und Walderhalt mit den Bedürfnissen für neuen Wohnraum gut abzuwägen und möglichst verträgliche Planungen zu realisieren.

Nachdem die Stadt Waldkraiburg im Norden an die Gemarkungsgrenze von Aschau angrenzt, liegt es nahe, in interkommunaler Abstimmung Wohnbauflächen zu entwickeln. Es wäre hierzu empfehlenswert, in interkommunale Vorgespräche einzusteigen, um das Potenzial einer solchen Kooperation abschätzen zu können.

Allerdings ist für die Deckung des Wohnraumbedarfs ein Angebot an diversen Wohntypologien, insbesondere im Hinblick auf Umweltschutz, Klima und demographischen Wandel und zur Förderung der Ansiedlung von jungen Familien notwendig. Wohnungen müssen sich immer mehr den komplexen Lebensverhältnissen und Bedürfnissen ihrer Bewohner anpassen, damit sie nachhaltig genutzt werden können.

STADTGESTALT

Waldkraiburg ist eine junge Stadt, die zwischen 1950 bis 1970 ein rasantes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatte. Das schnelle Wachstum hat seine Spuren in der Stadtstruktur hinterlassen. Heute müssen viele der Wohnungsbauten in den nächsten Jahren saniert werden. In den dazugehörigen privaten Freiflächen ist durch attraktive Gestaltung und vielfältige Angebote eine höhere Nutzugsintensität zu schaffen, womit auch die Wohnungen aufgewertet werden können. Für teilweise leerstehende Gebäude oder untergenutzte Erdgeschossflächen sind passende Nachnutzungen zu entwickeln. Städtebauliche Wettbewerbe eignen sich, um innovative Lösungsansätze zu erhalten, die hohen Wohnkomfort mit den Ansprüchen an erhöhte städtebauliche Dichten und zeitgemäße Erdgeschossnutzungen bündeln können.

Flankierend zu städtebaulichen Neuordnungen kann über die Optimierung des Fassadenprogramms privaten Eigentümern ein Anreiz gegeben werden, in die Sanierung ihrer Anwesen zu investieren.

Die Überarbeitung bzw. Weiterentwicklung des Grünleitplans Waldkraiburg spielt eine wichtige Rolle für den Ausbau des Grünflächennetzes. Diese Planung soll einen Leitfaden zur zeitgemäßen Begrünung der Straßenräume darstellen, Lösungen zur Schließung von Lücken im Freiflächennetz erarbeiten, aber auch die Klimaschutzfunktionen der städtischen Durchgrünung stärken. Die identitätsstiftenden Waldflächen sind in Waldkraiburg zwingend zu erhalten und weiter zu entwickeln, um den bestehenden Charakter zu erhalten.

GEWERBEENTWICKLUNG

Waldkraiburg ist wirtschaftlich gut aufgestellt. Eine Gefährdung des Wirtschaftsstandortes ist mit den sparsam bemessenen Gewerbeflächen verbunden, weswegen der Ausbau von von Gewerbeflächen hierbei besonders wichtig wird.

Derzeit ist die Stadt nicht in der Lage, eine Bevorratung von Flächen vorzunehmen, um auf mögliche Anfragen zur Neuansiedlung großflächiger Betriebe reagieren zu können. Abhilfe könnte hier ein Flächentausch schaffen, der entweder Trinkwasserschutzgebietsflächen oder Bannwaldflächen aus ihrer derzeitigen Funktion ausgliedert, damit wichtige Flächen für eine Gewerbeentwicklung nutzbar werden. Im Gegenzug kann die Stadt Ersatzflächen für diese Funktionen an anderer Stelle anbieten.

Eine Flächenbevorratung ist ebenfalls wichtig, um die angestrebte Umsiedlung von störendem, produzierendem Gewerbe aus den Wohngebieten zu ermöglichen. Durch ein Gewerbeflächenkonzept ist darstellbar, welche Flächen noch zu Verfügung stehen, und welche als Bedarf für zukünftige Entwicklungen vorgehalten werden müssen bzw. können.

Für die weitere Etablierung Waldkraiburgs als erfolgreicher Gewerbestandort sind ein Standortmarketing und die Verbesserung der Standortfaktoren nötig. Die Wettbewerbsvorteile bzw. Standortleistungen hängen dabei z. B. vom Arbeitskräftepotenzial oder der Verbesserung der sogenannten „weichen Standortfaktoren wie dem Image der Stadt ab. Darüber können neue Unternehmen in die Stadt geholt bzw. bestehende am Standort gehalten werden.

In diesem Interesse sollte die Stadt strategische Grundlagen für eine langfristige Gewerbeentwicklung schaffen, die beginnend mit einem Standortleitbild über ein Gewerbeflächenkonzept bis zur Optimierung von Standortfaktoren reichen. Ein besonderes Augenmerk muss dem Arbeitskräftemarketing gelten, da dieser zentrale Produktionsfaktor zukünftig zu einem für alle Standorte knappen Gut werden wird.

Handlungsfeld: **HAUPTORT WALDKRAIBURG: Siedlungsentwicklung, Wohnraum und Stadtgestalt**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.H.1	**RESSOURCEN- UND FLÄCHENSPARENDE SIEDLUNGSENTWICKLUNG MIT FOKUS AUF NACHVERDICHTUNG, INNENENTWICKLUNG, GEWERBEKONVERSION UND ORTSABRUNDUNG**					
Z.H.2	**BEDARFSGEMÄSSE BEREITSTELLUNG UND ERWEITERUNG EINES VIELFÄLTIGEN WOHNUNGSANGEBOTS**					
Z.H.3	**GEWERBEENTWICKLUNG: STÄRKUNG DER WIRTSCHAFTS-BZW. PRODUKTIONSSTANDORTS UND OPTIMIERUNG DER STANDORTFAKTOREN**					
Z.H.4	**FÖRDERUNG EINES ATTRAKTIVEN STADTBILDES DURCH SANIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS UND WEITERENTWICKLUNG DER STÄDTEBAULICHEN STRUKTUR**					
Z.H.5	**AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER INNERÖRTLICHEN GRÜNSTRUKTUR**					
SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND WOHNEN						
M.H.1	**Baulückenkartierung / Brachflächenkataster für bestehende Siedlungsgebiete**	Z.H.1	**1**	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.2	**Untersuchung zu Nachverdichtungspotentialen im Bereich der (städtischen) Wohnanlagen und Prüfung von Möglichkeiten zur Implementierung innovativer Wohnprojekte/alternativer Wohntypologien wie z.B.** Senioren-WGs, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationswohnen, Flexible Wohnformen, Förderung von Wohnungstausch Jung mit Alt etc.) (i.V.m. M.H.6)	Z.H.1 Z.H.2	**1**	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% StBauFö 40% Kommune / WSGW
M.H.3	**Einrichtung einer Bauherren- und Eigentümerberatung:** • Aktive Kontaktaufnahme für die bauliche Nachverdichtung • Förderung eines breitgefächerten Wohnungsangebots • Hilfestellung bei der Gebäudesanierung und Aktivierung von Leerstand	Z.H.1 Z.H.2 Z.H.4	**2**	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung / ggf. über Sanierungsarchitekt	Kommune
M.H.4	**Behutsame Neuausweisung von weiteren Wohnbauflächen**	Z.H.1 Z.H.2	**1**			
M.H.4.1	Ausweisung von Wohnbauflächen: z.B Waldkraiburg West, Föhrenwinkel, Gasteig, Flächennutzung BFZ Peters, Ortsabrundung in den Ortsteilen		1	kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.H.4.2	Prüfung von Möglichkeiten zur interkommunalen Abstimmung mit Nachbarkommune Aschau bzgl. gemeinsamer Entwicklung von Siedlungsgebieten		2	langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.H.5	**Entwicklung von Potentialflächen als Nahversorgungsstandorte in unversorgten Bereichen** – insbesondere im Norden von Waldkraiburg	Z.H.1	**2**	mittel- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune

Handlungsfeld: **HAUPTORT WALDKRAIBURG: Siedlungsentwicklung, Wohnraum und Stadtgestalt**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
STADTBILD						
M.H.6	**Kontinuierliche Instandhaltung und Sanierung städtischer Wohnanlagen, unter Berücksichtigung moderner Wohnformen** (i.V.m. M.H.2)	Z.H.2 Z.H.4	**2**	laufend	N/A Handlungsempfehlung / projektabhängig	WSGW / Kommune
M.H.7	**Durchführung von städtebaulichen und / oder architektonischen Wettbewerben bei der Planung von Wohngebieten** (zur Entwicklung moderner, nachhaltiger Siedlungsstrukturen und eines breitgefächerten Angebots an Wohnformen)	Z.H.2 Z.H.4	**2**	kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung / projektabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.8	**Reaktivierung und Anpassung des Fassadenprogramms zur Förderung privater Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen** (in Verbindung mit M.Z.2.1 und M.Z.8)	Z.H.4	**2**			
M.H.8.1	Feinuntersuchung zur Festlegung der Rahmenbedingungen zur Anpassung des Fassadenprogramms		2	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.8.2	Bekanntmachung und Vermarktung des Fassadenprogramms über Flyer und direkte Ansprache der Akteure, ggf. Informationsveranstaltung		2	kurzfristig	ca. 5.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.8.3	Förderung von privaten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen		2	kurzfristig	ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.8.4	Begleitung/Betreuung der Sanierungsprojekte inkl. Abwicklung / Abrechnung der Fördermittel i.V.m. M.H.3		2	mittelfristig	enthalten in M.H.3	Kommune
M.H.9	**Aufwertung und Erhöhung der Nutzungsvielfalt sowie Ausbau der öffentlichen und privaten Grünflächen**	Z.Z.1 Z.H.5 Z.A.4	**1**			
M.H.9.1	Weiterentwicklung des Leitfadens zur Grün- und Freiflächenentwicklung (Grünleitplan Waldkraiburg) • Entwicklung von Vorgaben für die wirksame Durchgrünung neu auszuweisender Wohngebiete (Erhalt Randeingrünung / Grünverbindungen, grüne Vorgartengestaltung und Einfriedung) • Sicherung und Entwicklung prägender innerstädtischer Waldstücke und Grünflächen • Ergänzung markanter Grünstrukturen / Grünelemente im öffentlichen Raum • Verknüpfung von bestehenden Grünanlagen und Verbindung von Waldgebieten • Beleuchtungskonzept insbesondere entlang von Fuß- und Radwegen • Renaturierungsmaßnahmen an Wasserläufen		1	kurzfristig	ca. 35.000 €	60% StBauFö 40% Kommune

Handlungsfeld: **HAUPTORT WALDKRAIBURG: Siedlungsentwicklung, Wohnraum und Stadtgestalt**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.H.9.2	Umsetzung von Maßnahmen aus Fortschreibung des Leitfadens aus M.H.9.1 z.B.: • Siemenspark: Brücke über TG-Graben wiederherstellen • Stadtpark Wasserrinne sanieren • Retentionsflächen in Gestaltung einbinden • Maßnahmen zum Waldumbau • Neuschaffung von Grünverbindungen		1	Kurz bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung / konzeptabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.10	**Sanierung und Nachnutzung ehemaliges Bahnhofsgebäude mit Umgebung** • Umbau des historischen Gebäudes • Neuordnung der Kreuzung zur Schaffung eines verbesserten Vorbereichs des Gebäudes • Schaffung von Stellplätzen und Aufwertung des öffentlichen Außenbereichs	Z.H.1 Z.H.4	2	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung / konzeptabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
GEWERBEENTWICKLUNG						
M.H.11	**Etablierung eines professionellen Standortmanagements**	Z.H.1 Z.H.3	1			
M.H.11.1	Strategische Grundlagen entwickeln ((i.V. m. M.I.1] • Standortleitbild Gewerbe und langfristige Gewerbepolitik für Waldkraiburg etablieren (u. a. mit Schwerpunkt Chemische Erzeugnisse) • 2-3 Workshops mit Gewerbevertretern, Kammerangehörigen, Interessensverbänden, Banken, Agentur für Arbeit etc. mit Endergebnis der Leitbildprofilierung		1	kurzfristig	Bestandteil Wirtschaftsförderung	Kommune
M.H.11.2	Gewerbeflächenkonzept/-management • Erarbeitung einer langfristigen Gewerbe- und Gewerbeflächenpolitik • Erweiterung bestehender Gewerbegebiete • Bevorratung von Ersatzflächen für Gewerbekonversionen im Siedlungsbereich • Runder Tisch mit relevanten Fachbehörden (ALF, WWA,...) • Untersuchung Tausch von Wasserschutzgebiet gegen (Bannwald) angrenzend Föhrenwinkel • Sondierung von Möglichkeiten zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets		1	kurz- bis langfristig	Bestandteil Wirtschaftsförderung	Kommune
M.H.12	**Gewerbekonversion im Siedlungsbereich**	Z.H.1	1			
M.H.12.1	Beratung von Gewerbetreibenden als Anreiz/Hilfestellung zur Verlagerung der Betriebe ins Gewerbegebiet (i.V. m. M.I.3): • Angebot an Alternativstandorten • Umzugsberatung • Hilfestellung für Genehmigungsprozess • Regelmäßige Standortforschung - Monitoring	Z.H.3	1	kurz- bis langfristig	In M.0.1 enthalten	Bestandteil City-Management (siehe M.0.1)

Handlungsfeld: **HAUPTORT WALDKRAIBURG: Siedlungsentwicklung, Wohnraum und Stadtgestalt**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.H.12.2	Aufstellung von Bebauungsplänen für Konversionsflächen		1	mittel- bis langfristig	Projektabhängig entsprechend HOAI	Kommune Ggf. StBauFö
M.H.13	**Verbesserung der harten und weichen Standortfaktoren für Gewerbe, Industrie und Handel**	Z.H.3	**1**			
M.H.13.1	Justierung kommunaler Rahmenbedingungen • Optimierung (ggf. Erleichterung) von Genehmigungsverfahren (zentrale Anlaufstelle → Citymanager) • Verbesserung des Mietniveaus von Gewerbeflächen • Verringerung kommunaler Steuern und Gebühren		1	kurz- bis langfristig	Bestandteil Wirtschaftsförderung	Kommune
M.H.13.2	Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Gewerbes durch vorausschauenden Ausbau der digitalen Infrastruktur		1	kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.H.13.3	Intensivierung der Unternehmenskommunikation Relationship-Management - Kontaktpflege/Bestandspflege (z.B. Unternehmerfrühstück, Betriebsbesuche, Tag des offenen Unternehmens, Veranstaltungen zu aktuellen Wirtschaftsthemen wie z. B. Digitalisierung)		1	kurz- bis langfristig	ca.15.000 € (jährlich) - Kommunikationsmittel	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.13.4	Arbeitskreis Wirtschaft einrichten		1	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.14	**Standortmarketing für den Gewerbestandort Waldkraiburg**	Z.H.3	**2**			
M.H.14.1	Marketingkonzept Gewerbestandort Waldkraiburg für bestehende und geplante Flächen		1	kurz- mittelfristig	ca.10.000 € - Kommunikationsinstrumente	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.14.2	Arbeitskräftemarketing für den Standort gemeinsam mit den Unternehmen realisieren (Messe, Standortflyer, Events, etc.)		1	kurz- mittelfristig	ca. 50.000 € Kommunikationsinstrumente	Förderfonds 60% StBauFö 40% Kommune
M.H.14.3	Zusammenarbeit mit Schulen intensivieren (z. B. Sommercamp; z.B. Erweiterung IGW Zusammenarbeit mit Schulen)		2	mittelfristig	ca. 5.000 €	Unternehmen + Wirtschaftsförderung (keine finanzielle Beteiligung
M.H.14.4	Ansiedlungsmarketing für Unternehmen (z. B. weitere zukunftsträchtige Unternehmen - Industrie 4.0)		2	mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.14.5	Erhalt und Erweiterung regionaler und lokaler Gewerbeausstellungen		2	mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Messeveranstalter
M.H.15	**Gründerzentrum - Existenzgründungen fördern** • Künstler-Ateliers – offene Künstlerwerkstatt • Fabrikgebäude Progerstraße, ehemalige Negro ggf. geeignet als Gründerzentrum	Z.H.3	**2**	mittelfristig	Handlungsempfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune

6.4 ZENTRUM WALDKRAIBURG

Die Aufwertung und Neuordnung des Stadtzentrums ist für die zukünftige Entwicklung Waldkraiburgs prioritär. Das ISEK hat für die zukünftige Entwicklung des Zentrums vier Kernbereiche definiert, für die Maßnahmenbündel zur Aufwertung und Stabilisierung umzusetzen sind.

Durch die bauliche Neuordnung der Berliner Straße und der Oststraße wird die städtebauliche Struktur sukzessive saniert und dabei Gebäudehöhen und Gebäudekanten soweit möglich angeglichen. Ein Schlüsselprojekt zur Aufwertung der Geschäftszone ist die Umsetzung eines künstlerischen Wettbewerbs zur Entwicklung eines Farbkonzepts für die Gebäudefassaden. Über die farbliche Gestaltung der Fassaden wird das Geschäftszentrum visuell hervorgehoben. Die Reaktivierung des Fassadenprogramms kann zusätzlich Anreize für die Realisierung durch entsprechende Förderung der Sanierung schaffen. Über diese verhältnismäßig einfache und kostengünstig umzusetzende Maßnahme wird eine besondere identitätsstiftende Wirkung für die sogenannte Einkaufsmeile erzielt.

Im Bereich der Berliner Straße wird darüber hinaus durch die Neuordnung und Neugestaltung des Straßenraums inkl. einer ggf. erforderlichen Neustrukturierung der Verkehrsabwicklung und der Stellplätze eine höhere Attraktivität und Aufenthaltsqualität erzielt. Das durch parkende Autos dominierte Straßenbild wird deutlich aufgewertet und die Aufenthaltsdauer sowie die Umsatzpotenziale für den Einzelhandel erhöht.

Besonderes Augenmerk liegt in der Aufwertung des öffentlichen Raums, um die Aufenthaltsqualität und Verweildauer zu erhöhen. Durch die Verkehrsberuhigung der Oststraße können die Freischankbereiche der Gastronomie vergrößert werden und die Oststraße gerade im Sommer beleben.

Die Etablierung eines Revitalisierungsprogramms ist maßgeblich für den Einzelhandel. Das Programm enthält einerseits Maßnahmen zu Erhöhung der Angebotsqualität, aber auch zu stärkeren Vernetzung der Einzelhändler untereinander durch gemeinsame Events, Aktionen und Werbung. Über die Weiterführung des Leerstandsmanagements können neue Leerstände durch schnelle Vermietung an neue Betreiber vermieden und bestehende Leerstände durch neue Nutzungen aufgehoben werden. Durch die Maßnahmenbündelung kann der Einzelhandel im Ganzen gestärkt werden und den teilweise bereits deutlich sichtbaren „Trading-down-Effekt“ stoppen bzw. umkehren.

Die Entwicklung des Sartrouville-Platzes hängt stark mit der Entscheidung zur Zukunft des Rathauses ab. Das ISEK hat verschiedene Konzeptansätze erarbeitet und mit der Politik, Verwaltung und Bürger*innen diskutiert (vgl. Kap. 7). Diese stellen nun die Grundlage für weitergehende Planungen und Untersuchungen

dar. Eine bessere Verflechtung von Sartrouville-Platz, Stadtplatz und auch Oststraße kann durch Angleichung der unterschiedlichen Höhenlagen realisiert werden. Durch Sanierung der umgebenen Wohnkomplexe und durch ergänzende Vorbauten werden klare städtebauliche Kanten ausgebildet, welche den Platz räumlich fassen. Eine Belebung des öffentlichen Raumes wird durch eine erhöhte Nutzungsintensität erreicht, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Interessen der Anwohner. Die Gestaltungskonzepte zeichnen sich durch attraktive Bepflanzungen aus. Der Einbau von begrünten Glaspavillons beispielsweise kann den Raum gliedern und neue Funktionen/Nutzungen etablieren. Die Konzepte werden ausführlich in Kapitel 7 dargestellt und erläutert.

Die Neuordnung der Brauner Straße soll unter dem Titel „Kulturmeile“ geführt werden, da die Straße bereits heute die Verbindung zwischen der Berliner Straße als Geschäftszentrum dem Haus der Kultur und zum Volksfestplatz schafft. Auf den Grundstücken entlang der Straße ist die Etablierung einer Nutzungsmischung zwischen Kultur, sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen, Verwaltung und Wohnungen zur favorisieren. Dadurch werden die bisher untergenutzten Flächen reaktiviert und entsprechend ihrer zentralen Lage genutzt. Durch die städtebauliche Gestaltung von Hofstrukturen entlang der Brauner Straße wird der Straßenraum gegliedert und für Fußgänger attraktiv. Über die Höfe erhält jede Einrichtung bzw. Nutzung einen adäquaten Vorbereich, welche multifunktional auch für Events nutzbar ist.

Das große untergenutzte bzw. nur teilgenutzt Gewerbegebäude in der Prager Str. 7 bietet hohes Potential für eine innovative Umnutzung u.a. für Dienstleistungsbetriebe oder auch die Schaffung eines Gründerzentrums vorausgesetzt die Flächen sind verfügbar. Der Sparkassenpark wird durch die Schaffung einer klaren Fuß- und Radwegeverbindung zur Karlsbader Straße in seiner Verbindungsfunktion gestärkt. Der Park hat aufgrund seiner mangelnden Nutzungsmöglichkeiten nur einen geringen Erholungswert, weswegen sich hier ein alternativer Standort für die Schaffung neuer Stellplätze (z.B. Parkgarage) anbieten könnte, für den Fall, dass die bestehenden Stellplätze im Zentrum nicht mehr ausreichen sollten.

Flankierend zu den großen Nutzungen gilt es, dass ehemalige Postareal als Eingang zur Berliner Straße und das Grundstück des Volksbank-Gebäudes (unter Vorraussetzung der Flächenverfügbarkeit) einer neuen nachhaltigen Nutzung zuzuführen, welche die Neuordnung der Stadtmitte weiter unterstützt.

Handlungsfeld: **ZENTRUM WALDKRAIBURG: Belebung der Innenstadt und des Einzelhandels**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.Z.1	**AUFBAU UND NEUKONZIPIERUNG DER INNENSTADT ALS VERSORGUNGSZENTRUM UND IDENTITÄTSSTIFTENDE MITTE VON WALDKRAIBURG**					
Z.Z.2	**AUFWERTUNG UND STÄRKTUNG DERS INNDERSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS MIT DEM VORRANGIGEN ZIEL DER LOKALEN KAUFKRAFTBINDUNG**					
Z.Z.3	**BEHEBUNG UND VERMEIDUNG VON LEERSTÄNDEN**					
Z.Z.4	**STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT WALDKRAIBURGS DURCH ERWEITERUNG DES GASTRONOMISCHEN UND KULTURELLEN ANGEBOTS**					
Z.Z.5	**OPTIMIERUNG DER INNERSTÄDTISCHEN MOBILITÄT**					
M.Z.1	**Neuordnung Straßenraum Berliner Straße / Oststraße zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer**	Z.I.1 Z.I.2	1			
M.Z.1.1	Konzeptentwicklung • Konzept zur Vereinheitlichung von Geschoßhöhen und Gebäudekanten • Gestalterische Einbindung der Vorgärten im Sinne der Schaffung eines zusammenhängenden öffentlichen Raums • Möblierung, Gestaltungselemente • Organisation Mülltonnenaufstellung (inkl. für gelbe Säcke) • Bedarfsgerechte Reduzierung/Neuordnung Stellplätze, Initiierung Stellplätze für Beschäftige am Volksfestplatz • Entwicklung Straßenbegrünung • Prüfung (zeitweise) Verkehrsberuhigung der Oststraße zur Attraktivitätserhöhung für die Gastronomie	Z.H.4 Z.H.1 Z.H.5 Z.Z.1 Z.Z.2 Z.Z.4 Z.V.3 Z.V.4	1	kurzfristig	ca. 40.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.1.2	Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept		1	mittel- bis langfristig	ca. 4 Mio. €	60% StBauFö 40% Kommune ggf. private Akteure
M.Z.2	**Revitalisierungsprogramm für zentrale Geschäftszone um die Berliner Straße**	Z.Z.2 Z.Z.3	1			
M.Z.2.1	Stärkung der Attraktivität durch die Realisierung eines Marketing- und Kommunikationskonzepts für den Einzelhandel: • Bonusprogramme: z.B. für Schirm vor jedem Einzelhandelsgeschäft • Abgestimmte Öffnungszeiten, Beleuchtung der Schaufenster bis 22 Uhr • Einführung von abgestimmten preispolitischen Maßnahmen (Gutscheine, Couponheft, Schlussverkauf etc.) • Stärkung der Ortswährung „Waldkraiburger" • Werbemaßnahmen + Werbeplan (z.B. Standortflyer, Imagebroschüre, Werbeanzeigen, Plakate, Preisausschreiben etc.) • Stärkung und Erweiterung von regelmäßigen jährlichen Events mit deutlichem Einzelhandels- und Standortbezug • Serviceleistungen im Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung auf Zielgruppe 60+ ausweiten und neue Pakete schnüren - Serviceleistungen kommunizieren		1	kurzfristig	ca. 50.000€ + Bestandteil Citymanagement	Förderfonds 60% StBauFö 40% Kommune

Handlungsfeld: **ZENTRUM WALDKRAIBURG: Belebung der Innenstadt und des Einzelhandels**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
	(Barrierefreiheit, Sitzmöglichkeiten, WC, Liefermöglichkeiten etc.) • Serviceoffensive Einzelhandel (z.B. Pre Sales und After Sales Service, Charmeoffensive der einzelnen Geschäfte) • Aufwertung des Einzelhandelsauftritts (z.B. Schaufenster- und Ladengestaltung, Fortbildungsveranstaltungen) • die Entwicklung eines/-r Werbe- und Gestaltungshandbuchs/-satzung • Gemeinsamer, verbesserter und moderner Internetauftritt, • Hilfe zur Selbsthilfe; Beratung/Fortbildung von Fachleuten aus erfolgreichen Unternehmen des Einzelhandels					
M.Z.2.2	Erweiterung der Branchen- bzw. Sortimentsvielfalt • Stärkung des „non-food" Bereichs (hier v. a. Bekleidung) • Etablierung eines großflächigen Einkaufsmagneten • Ggf. Integration eines Gründerzentrums		1	kurz- bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Citymanagement
M.Z.2.3	Leerstandsmanagement (→ in V. mit. M.0) • Fortlaufende Leerstandserfassung und Monitoring • frühzeitige Erfassung und Vermittlung von perspektivisch leerstehenden Flächen • Dialog mit Eigentümern zum Zweck einer aktiven Nutzung und Aufwertung ihrer Grundstücke • gezielte Ansprache von Eigentümern/ Investoren/ potenziellen Mietern • Entwicklung von Test- und Zwischennutzungskonzepten mit Eigentümern • Nutzungskonzepte entwickeln • Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Bürger / Eigentümer		1	kurz- bis mittelfristig	ca. 8.000 €	60% StBauFö 40% Kommune Citymanagement
M.Z.2.4	Geschäftsflächenprogramm (→ in V. mit. M.0 / M.Z.2.1) • Förderung von Einzelhändlern bei Baumaßnahmen, die zur Aufwertung der Geschäftsflächen beitragen • inkl. Feinuntersuchung für Rahmenbedingungen • Vermarktung des Programms (Flyer o.ä.) • Betreuung, Beratung privater Eigentümer • Betreuung der Förderung und Abwicklung der Fördergelder		1	kurz- bis mittelfristig	Feinuntersuchung und Vermarktung: ca. 20.000 € Förderung von Baumaßnahmen: ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune Citymanagement
M.Z.3	**Konzept / Bebauungsplan ehem. Postareal an der Adlergebirgsstraße, ggf. im Zusammenhang mit Grundstück Stadtbibliothek** • stark frequentierte Nutzung im EG als Auftakt für Berliner Straße • Räumliche Fassung des Knotenpunktes Berliner Straße / Siemensstraße	Z.H.1 Z.H.4 Z.Z.1 Z.Z.3	1	kurzfristig	ca. 60.000 €	60% StBauFö 40% Kommune

Handlungsfeld: **ZENTRUM WALDKRAIBURG: Belebung der Innenstadt und des Einzelhandels**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.Z.4	**Konzeptentwicklung /Bebauungsplan für Grundstück V+R-Bank-Gebäude an der Berliner Straße**	Z.H.1 Z.H.4 Z.Z.1 Z.Z.2	**1**	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.5	**Städtebauliche Neuordnung Sartrouville-Platz + Rathausumfeld**	Z.I.1 Z.I.3	**1**			
M.Z.5.1	Feinuntersuchung zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Sartrouville-Platz inkl. Rathausumfeld (basierend auf Konzeptvarianten aus dem ISEK sowie unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Eigentümer). • Prüfung Sanierung / Neubau Rathaus mit Kostengegenüberstellung • Grünkonzept öffentlicher Raum inkl. Fassadenbegrünung • Platzgestaltung (einladende Sitzgelegenheiten, ggf. Veranstaltungsfläche, Standort für Maibaum) • Prüfung der Möglichkeit zum Einbau von Laubengängen, durchgängigen Arkaden und ggf. erdgeschossigen Anbauten zur besseren Fassung der Platzräume • Gastronomiekonzept unter Berücksichtigung der Anwohnerbelange (insb. Lärmschutz) • Prüfung Einrichtung kostenpflichtige 24h-Toilette	Z.H.4 Z.H.5 Z.Z.1 Z.Z.4	1	kurzfristig	ca. 50.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.5.2	Evtl. Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung		1	mittelfristig	ca. 50.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.5.3	Baumaßnahme Rathaus - Optionen: • Rathaussanierung am Bestandsgebäude • Rathausneubau am gleichen Ort oder an einem neuen zentralen Standort		1	langfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune ggf. Teilförderung
M.Z.5.4	Gebäude- /Fassadensanierung der Bestandsgebäude		1	mittel- bis langfristig	N/A projektabhängig	Kommune / private Akteure ggf. Teilförderung
M.Z.5.5	Maßnahmen zur Begrünung gemäß Grünkonzept Platzbegrünung / Begrünung Gebäude/Fassaden		1	kurz- bis mittelfristig	ca. 50.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.6	**Aufwertung und Revitalisierung der Prager Straße inkl. Sparkassenpark**, Schaffung einer Fußgängerverbindung zwischen Karlsbader Straße und Prager Straße und Revitalisierung / Konversion des untergenutzten Gewerbegebäudes und der Ladenleerstände	Z.H.1 Z.H.2 Z.H.4	**2**	mittel- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune/ Private Akteure

Handlungsfeld: **ZENTRUM WALDKRAIBURG: Belebung der Innenstadt und des Einzelhandels**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.Z.7	**Städtebauliche Neuordnung der Braunauer Straße**	Z.I.3	**1**			
M.Z.7.1	Entwicklungskonzept „Kulturmeile" für Straßenraum und angrenzende Grundstücke, inkl. Eigentümerbeteiligung • Konzentration von öffentlichen und kulturellen Nutzungen • Neuordnung der angrenzenden Grundstücke mit teilweiser Nachverdichtung • Entwicklung attraktiver Hofsituationen als Aufenthaltsbereiche und Vorfeld für Nutzungen • Steigerung der Attraktivität des Straßenraums als wichtige Verbindungsachse für Fuß- und Radverkehr	Z.H.4 Z.H.5 Z.Z.1 Z.Z.3 Z.Z.4 Z.Z.5	1	kurz- bis mittelfristig	ca. 35.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.7.2	Bebauungsplan für untergenutzte Flächen nördlich der Braunauer Straße		1	mittelfristig	ca. 35.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.7.3	Umsetzung der verkehrlichen und gestalterischen Neuordnung des Straßenraums Braunauer Straße aus dem Konzept • Sitzgelegenheiten • Gehweg- / Radwegausbau • Barrierefreiheit / Übergänge • Straßenbegrünung • Beleuchtung		2	mittel- bis langfristig	ca. 2,0 Mio. €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.8	**Kampagne „Bunte Fassaden" zur Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum** (i.V.m M.H.8)	Z.I.1 Z.I.2	**1**			
M.Z.8.1	Durchführung eines künstlerischen Wettbewerbs für die Fassadengestaltung im Stadtzentrum und Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Entscheidung für ein Konzept	Z.H.5 Z.Z.1	1	kurzfristig	ca. 40.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.8.2	Realisierung erster Fassaden durch die Stadt oder öffentliche Träger als Initialmaßnahme → ggf. in Verb. mit M.H.6		1	kurz- bis mittelfristig	von ca. 3.000 bis 8.000 € pro 100 m²	60% StBauFö 40% Kommune

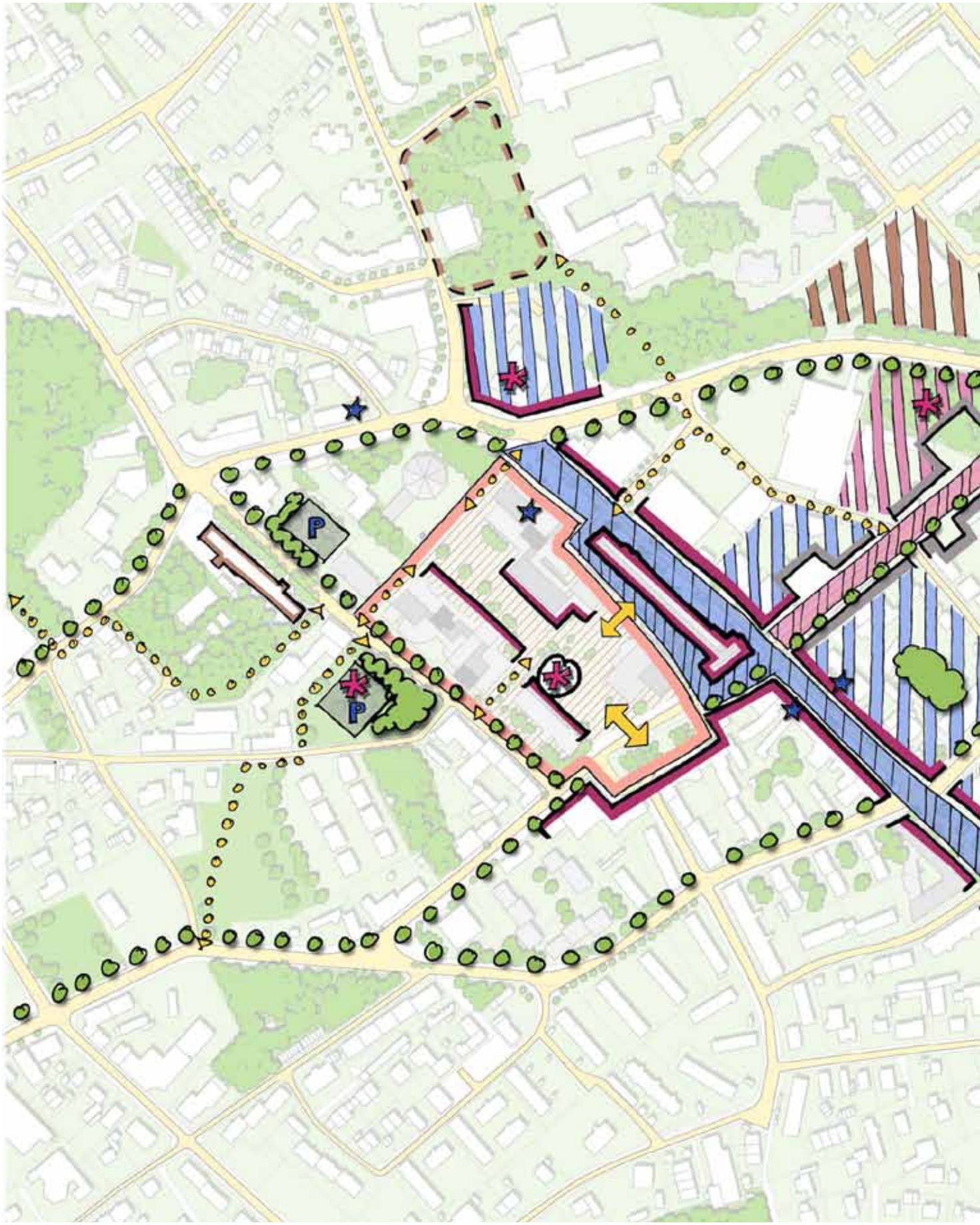


Abb. 107: Rahmenplan Vertiefungsbereich Stadtzentrum

Entwicklungsbereich Wohnen

Entwicklungsbereich Kultur und Verwaltung

Entwicklungsbereich Einzelhandel und Wohnen

Langfristige Perspektivfläche

Städtebauliche Kante

Aktive Nutzung im Erdgeschoss

Nutzungszone Gastronomie/Einzelhandel/ Wohnen

Nutzungszone Einzelhandel/Wohnen

Nutzungszone Kultur und Verwaltung

Neuordnung Straßenraum

Umnutzung Gebäude

Aktueller / Möglicher Standort Rathaus

Aktivierung Leerstand

Schaffung zentrumsnaher Parkmöglichkeiten

Räumlicher Bezug

Neuschaffung/ Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindung

Entwicklung von Grünstrukturen

Ergänzung / Neupflanzung markantes Straßenbegleitgrün

6.5 ÄUSSERER LANDSCHAFTSRAUM UND ORTSTEILE

Für eine Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen ist die Abstimmung mit den lokalen Akteuren vor Ort maßgeblich, damit Planungen auch von der Bevölkerung mitgetragen und akzeptiert werden. Eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes schaffen formale Planungsinstrumente wie Ortsabrundungssatzungen oder Bebauungspläne. Bei der Aufwertung der Ortskerne handelt es sich zumeist um punktuelle Maßnahmen, wie den Einbau eines Dorfbrunnens oder die Schaffung von Begegnungsbereichen, die auch für Feste genutzt werden können. Zum Teil fanden diese Neugestaltungen der Ortskerne bereits über die Dorferneuerung mit Unterstützung des Amtes für ländliche Entwicklung statt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden aber zum Teil noch weitere Verbesserungen bzw. Ergänzungen genannt.

Für die Versorgung der Dorfbewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte die Ansiedlung von alternativen Nahversorgungseinrichtungen gefördert werden.

Der Landschaftsraum Inn und der Innkanal stellen die wichtigsten Naherholungsräume dar. Durch die Optimierung der Fuß- und Radwege werden Strecken zu besonderen Zielen ausgebaut, Lücken geschlossen und so die Anbindung an den wertvollen Naherholungsraum gestärkt. Ergänzend schafft eine eindeutige Beschilderung auch für Ortsfremde eine gute Orientierung. Darüber hinaus wird mit neuen Angeboten und Ausflugszielen wie z.B. Aussichtsturm, öffentlichen Grill- und Rastplätzen, Naturerlebnispfad, etc. die Erholungsfunktion weiter ausgebaut.

Die Innauen haben aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einen besonderen Schutzstatus. Ihre Eignung zum Erholungsraum ist besonders hoch, aber gleichzeitig ist, mit Rücksicht auf den Lebensraum von besonderen Tier- und Pflanzenarten, eine Nutzung bewusst zu steuern. Die Öffnung und dadurch Erlebbarmachung der Auen wird deswegen nur in bestimmten Bereichen vorgesehen, damit weite Bereiche dem Artenschutz vorbehalten bleiben. Ein konkretes Konzept zur Besucherlenkung schafft hierfür die Realisierungsgrundlage. Dieses kann auch mit Angeboten zur Umweltbildung verknüpft werden, um das Verständnis für das Ökosystem Auenlandschaft zu fördern.

Handlungsfeld: **ÄUSSERER LANDSCHAFTSRAUM UND ORTSTEILE:** **Landschafts- + Ortsbild, Identität + Infrastruktur**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.A.1	**BEDARFSGEMÄSSE UND BEHUTSAME STEUERUNG DER SIEDLUNGENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN**					
Z.A.2	**ERHALT UND ENTWICKLUNG DER ATTRAKTIVEN INNLANDSCHAFT UNTER DEM ASPEKT DER NAHERHOLUNG**					
Z.A.3	**ERHALT UND BELEBUNG DER DORFKERNE UND STÄRKUNG DER ORTSTEILE IN IHRER JWEILIGEN EIGENART**					
Z.A.4	**SICHERUNG UND ERLEBBARMACHUNG DER IDENTITÄTSSTIFTENDEN UMGEBENDEN WALDFLÄCHEN**					
M.A.1	**Gründung eines Arbeitskreises zur Steuerung der Entwicklung in den Ortsteilen** unter Einbeziehung lokaler Akteure/Ortsansässige aus den betreffenden Ortsteilen (Grundbesitzer, Vereine, Firmen usw.)	Z.A.1	1	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune /private Akteure
M.A.2	**Förderung der Ansiedlung / Etablierung alternativer Nahversorgungseinrichtungen zur Grundversorgung in den Ortsteilen** insbesondere in Pürten und Niederndorf	Z.A.2	2	Kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune /private Akteure
M.A.3	**Aufwertung und Neuschaffung öffentlicher Begegnungsbereiche in den Dorfkernen der Ortsteile**	Z.A.3	1			
M.A.3.1	Pürten Dorfmitte: • Attraktivitätssteigerung zur Erhöhung der Verweildauer, Ausstattung und Gestaltung, • Fläche für Veranstaltung / Zelt aufstellen ermöglichen, Eingrünungen nur am Rand • Wirtshausleerstand beheben als wichtigen Bezugspunkt für Dorf- und Vereinsleben • Integration von alternativer Nahversorgung – Bereitstellung von Räumlichkeiten • Förderung Ansiedlung eines Biergartens, ggf. auch in Niederndorf		1	laufend	Dorferneuerung bereits in Umsetzung	ALE / Kommune /private Akteure
M.A.3.2	St. Erasmus Dorfmitte: • Attraktivitätssteigerung zur Erhöhung der Verweildauer, Ausstattung und Gestaltung: ggf. Integration Dorfbrunnen • Erhalt Nahversorgung/ ggf. Etablierung Getränkemarkt		1	mittelfristig	ca. 50.000 €	ALE / Kommune /private Akteure
M.A.3.3	Niederndorf: • Bessere Beleuchtung der Unterführung		3	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.3.4	Ebing: • Erhalt der gewachsenen Dorfstrukturen: ggf. baulicher Lückschluss der Siedlungsbrachen und Wiedernutzung von Leerständen (Siedlungsabrundung) • Integration eines Bolzplatzes, ggf. mit Basketballkorb		2	Kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
					ca. 25.000 €	ALE / Kommune /private Akteure

Handlungsfeld: **ÄUSSERER LANDSCHAFTSRAUM UND ORTSTEILE: Landschafts- + Ortsbild, Identität + Infrastruktur**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.A.4	**Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes über Ortsabrundungssatzungen oder Bebauungspläne**	Z.A.1 Z.A.2	**1**			
M.A.4.1	Sicherstellung des Erhalts attraktiver Ortsansichten und Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden	Z.A.3	1	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.A.4.2	Sicherstellung einer wirksamen Ortsrandeingrünung bei Neubaugebieten (i.V.m. M.H.9)		1	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.A.4.3	Sicherung und gestalterische Entwicklung prägender innerörtlicher Freiflächen		2	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.A.5	**Aufwertung von Freizeitwegen und Freizeitangeboten entlang der Innlandschaft inkl. Innkanal i.V.m M.V.1 und M.V.2**	Z.A.3 Z.A.4	**2**			
M.A.5.1	Intensive Abstimmungsgespräche mit Eigentümer des Innkanals (Verbund Innkraftwerke) bezüglich: • Ausbau/Erweiterung Wege • Möglichkeit für Sitzbänke • Beschilderung • Informationstafeln		2	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.A.5.2	Beschilderung Radwege (z.B. Waldkraiburger Rundweg, inkl. Innradweg, Radwegebeziehungen zwischen den Ortsteilen)		2	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.5.3	Schaffung von Aussichtspunkten / Aufenthaltsbereichen zur Erlebbarmachung der Flusslandschaft des Inns (z.B. als Aussichtsturm an der Hangkante, ggf. mit Anbindung an den Weg der Geschichte)		2	mittelfristig	ca. 100.000 €	Kommune ggf. RÖFE (Tourismusförderung)
M.A.6	**Verbesserung der Anbindung des Stadtgebiets an die umliegenden Naherholungsräume i.V.m. M.V.1 und M.V.2**	Z.V.2 Z.V.4	**2**			
M.A.6.1	Anbindung von Rundwegen an den Weg der Geschichte • Beschilderung vom Tannet-Parkplatz zu Bunkergelände/Gedenkstätte Mettenheim • Urelefant; Hinweis mit Foto, Beschilderung	Z.A.3 Z.A.4	3	kurzfristig	ca. 8.000 €	Kommune
M.A.6.2	Bedarfsgerechter Ausbau von Parkmöglichkeiten am Siedlungsrand, nicht in den Naherholungsräumen oder innerhalb der Wohnsiedlungen		3	mittelfristig	ca. 15.000 €	Kommune
M.A.6.3	Verbesserung der Aussichtspunkte • Ausbau Fußweg Steinbrunner Berg: Einfassung, Grünpflege, Auslichtung begleitender Vegetation • Wiederherstellung der Aussicht von Bänken ins Inntal: Rückschnitt der Bäume, Auslichtung von Aufwuchs		2	kurzfristig	ca. 10.000 € (jährlich)	Kommune
M.A.6.4	Gestaltung eines touristischen Informationsflyers mit Fuß- und Radwegekarte und Werbung für Besuchsziele: z.B. Fischtreppen in Jettenbach, Urelefant, Aussichtsturm		2	kurzfristig	ca. 8.000 €	Kommune

Handlungsfeld: **ÄUSSERER LANDSCHAFTSRAUM UND ORTSTEILE: Landschafts- + Ortsbild, Identität + Infrastruktur**		Ziel	Prio-rität	Zeithori-zont	Kosten-schätzung	Finanzierung / Akteure
M.A.7	**Steuerung der Naherholung im Landschafts-raum der Innauen**	Z.A.3 Z.A.4	**2**			
M.A.7.1	Konzept zur Besucherlenkung zur Sicherstellung einer naturverträglichen und räumlich begrenz-ten Nutzung durch Erholungssuchende		2	kurzfristig	ca. 15.000 €	Kommune
M.A.7.2	Integration eines Naturlehrpfades auf beste-henden Wegen zur Förderung des Verständnis-ses für das Ökosystem Auenlandschaft.		3	kurzfristig	ca. 20.000 €	Kommune
M.A.7.3	Ausbau Zugänglichkeit der Kiesbänke am Inn südlich von Erasmus (bei Brücke nach Kraiburg) • z.B Integration eines öffentlichen Grill- bzw. Picknickplatzes, unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebiets • z.B. Angebot einer geordneten Parkmög-lichkeit		2	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.7.4	Erhalt Zugänglichkeit Stangl-Weiher als infor-melle Bademöglichkeit (jedoch kein weiterer Ausbau um keine Konkurrenz zum Waldbad zu schaffen)		2	laufend	N/A Handlungs-empfeh-lung	Kommune

6.6 VERKEHR UND MOBILITÄT

Die vielschichtigen Themen der Mobilität korrelieren in unterschiedlichen Punkten, weswegen für eine langfristige Strategie in einem integrierten verkehrlichen Gesamtkonzept Lösungen erarbeitet werden müssen. Hierbei werden die Zusammenhänge zwischen Verkehrsführung und Verkehrsaufkommen untersucht, um klare Aussagen für Streckenführungen, Knotenpunktausbauten aber auch zum Angebot von Stellplätzen ableiten zu können. Gleichzeitig wird das Gesamtkonzept die Förderung von E-Mobilitätsangeboten strategisch prüfen und hierfür passende Etablierungstools für Waldkraiburg erarbeiten. Besonders in Hinblick auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist ein nutzerorientierter Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes von und ins Zentrum, zwischen anderen wichtigen städtischen Bezugspunkten sowie in die Naherholungsräume entscheidend.

Die Stadteinfahrten als Eintrittsportal spielen bei der Wahrnehmung und Einschätzung der Stadt besonders für Besucher eine nicht zu unterschätzende Rolle. Durch eine Aufwertung und teilweise Neuordnung der Hauptverkehrsachsen in Zentrum werden Ankommende durch klar gegliederte Verkehrsräume empfangen und visuell ablesbar ins Zentrum bzw. zu den entsprechenden Parkplätzen in Zentrumsnähe geführt.

Die Neuorganisation im Zentrum zeichnet sich durch ein bedarfsoptimiertes Angebot an Stellplätzen aus. Durch ein sinnvolles Parkraumbewirtschaftungskonzept können bestehende Stellplätze dem Kundenverkehr zur Verfügung stehen und alternative Angebote für bisherige Dauerparker auf anderen zentrumsnahen Stellplätzen geschaffen werden.

Durch eine Verbesserung der Busanbindung an die umliegenden Kommunen aber auch durch stetig an den Bedarf angepasstes Angebot des Stadtbusses wird insbesondere die autarke Mobilität von Jugendlichen und Senioren gefördert. Durch überzeugende Angebote wird ein Beitrag geleistet, Verkehrsmengen umweltorientiert zu senken.

Handlungsfeld: **Verkehr und Mobilität**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.V.1	**OPTIMIERUNG UND AUSBAU DES STRASSENNETZES FÜR EINE ORTSVERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES VERKEHRS**					
Z.V.2	**ETABLIERUNG EINES ZUSAMMENHÄNGENDEN INNDERÖRTLICHEN WEGENETZES FÜR DEN FUSS- UND RADVERKEHR**					
Z.V.3	**ERHALT UND STEIGERUNG DER ATTRAKTIVIRTÄT DES ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHRS**					
Z.V.4	**BEDARFSGERECHTE BEREITSTELLUNG UND VERTRÄGLICHE INTEGRATION VON STELLPLÄTZEN IM STADTGEBIET**					
M.V.1	**Integriertes verkehrliches Gesamtkonzept** Übergreifendes Konzept unter Berücksichtigung überörtlicher Zusammenhänge und bereits vorliegender Untersuchungen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit • Fuß- und Radwege / Barrierefreiheit • Motorisierter Individualverkehr • Ruhender Verkehr Gesamtstadt • E-Mobilität	Z.Z.3 Z.A.3 Z.V.2	**1**	kurzfristig	ca. 150.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.2	**Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes basierend auf M.V.1**	Z.Z.3 Z.A.3	**1**			
M.V.2.1	Erweiterung und Ausbau des innerstädtischen und regionalen Rad- und Fußwegesystems, z.B. • westliche Inntalstraße: Radweg zwischen Von-der-Tann-Straße und Aussiger Straße • Gasteig: direkterer und verkehrssicherer Anschluss an Innkanal-Brücke, Pflegeschnitt / Auslichtung der wegbegleitenden Gehölzsäume • Gewerbegebiet: ggf. Radweg Daimlerstraße, im Falle der Norderweiterung des Gewerbegebiets Erhalt einer geeigneten Grünverbindung in Ost-West-Richtung • Gewerbegebiet: Radweg entlang Teplitzer Straße • Durchgängiger Freizeitweg entlang der Hangkante Süd • Radweg nach Ebing • Rauschinger Berg mit Rauschinger Brücke • (ggf. Verlagerung Werksgleis nach Aschau und Integration Radweg auf Trasse)	Z.V.2	1	mittel- bis langfristig	im Zuge von M.V.1 zu erarbeiten	60% StBauFö 40% Kommune/ (innerhalb Sanierungsgeb.) sonst: Kommune
M.V.2.2	Ertüchtigung bestehender Rad- und Fußwege (Belagssanierung, Beleuchtung, Beschilderung, ggf. Kennzeichnung durch Farbe, etc.)		2	kurz- bis mittelfristig	ca. 15.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.2.3	Schaffung von sicheren und barrierefreien Übergängen, z.B. • Adlergebirgsstraße – Braunauer Straße • Kreuzung Daimlerstraße – Zeppelinstraße		1	kurz- bis mittelfristig	von ca. 10.000 € bis ca. 30.000 €	60% StBauFö 40% Kommune

Handlungsfeld: **Verkehr und Mobilität**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.V.3	**Planungen zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme:**	Z.V.1	**1**			
M.V.3.1	Verkehrsabwicklung Schulzentrum Franz-Liszt-Straße verbessern, z.B. • bei BRK Kreisverkehr, • Busbahnhof Weißer Hirsch • Haltebuchten zum Ein-/Aussteigen • Ggf. Franz-Liszt-Str. zwischen Beethoven-Str. und Schubertstr. als Einbahnstraße • Prüfung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Bahnlinie für Radfahrer und Fußgänger		1	kurzfristig	ca. 40.000 € (Falls nicht im Zuge von M.V.1 bearbeitet)	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.3.2	Entschärfung Kreuzung MÜ18 – Niedemdorf Ortseinfahrt St. Erasmus Ost (Trennbachstraße)		2	mittelfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune / LKR
M.V.3.3	Knotenpunkt ST 2091/ ST 2352 inkl. Höhenfreimachung Bahnübergang (bereits in Planung)		1	laufend	9,2 Mio. €	Staatl. Bauamt
M.V.3.4	Realisierung Ortsumfahrung Pürten ST. 2091 (im Staatsstraßenausbauplan 2, Dringlichkeit nach 2025)		1	langfristig	N/A konzeptabhängig	Staatl. Bauamt
M.V.3.5	Prüfung Machbarkeit Ausbau Rauschinger Brücke in Verbindung mit Standortprüfung Kompostieranlage		2	mittelfristig	ca. 20.000 €	Kommune
M.V.4	**Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsachsen ins Zentrum**	Z.H.5 Z.V.1	**2**	mittelfristig		
M.V.4.1	Konzeptentwicklung, z.B. für • Daimler Straße: Markierung, Verengung im Osten im Bereich des Gewerbegebiets • Teplitzer Straße: Verengung, Markierung • Von-der Tann-Straße / Grasltzer Straße in Verb. mit WKB West: Umgestaltung Knotenpunkt, Verkehrsführung, Beschilderung	Z.Z.5	**2**	kurzfristig	N/A konzeptabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.4.2	Umsetzung der baulichen Maßnahmen aus dem Konzept		**2**	Kurz- bis mittelfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune ggf. Teilförderung StBauFö ggf. GVFG
M.V.5	**Organisation des ruhenden Verkehrs im Zentrum**	Z.Z.5	**1**			
M.V.5.1	Konzeptentwicklung: • Erhebung der Auslastung / Bedarfsdeckung der öffentlichen Stellplätze im Zentrum und entlang der Hauptverkehrsachsen • Aussagen zur bedarfsgerechten Anpassung • Empfehlung bzgl. Einrichtung eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts • Standortprüfung für zusätzliche zentrumsnahe Parkeinrichtungen (ggf. TG, Parkdeck) → im Zusammenhang mit M.Z.4 / M.Z.5	Z.V.4	1	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.5.2	Parkraumbewirtschaftungssystem • Etablierung • Information • Öffentlichkeitsarbeit		1	kurzfristig	von ca. 20.000 bis ca. 100.000 €	Kommune

Handlungsfeld: **Verkehr und Mobilität**		Ziel	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
M.V.6	**Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs**	Z.Z.5	**2**			
M.V.6.1	Konzepterstellung für den örtlichen ÖPNV (Stadtbus) unter Berücksichtigung Inhalte des in Aufstellung befindlichen ÖPVN-Gesamtkonzepts für den Landkreis Mühldorf am Inn	Z.V.3	2	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.6.2	Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept: • Bedarfsgerechte Optimierung der Taktung • Verbesserung Streckennetz / Anbindung Ortsteile • Regionale Anbindung		2	mittel- bis langfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune / ggf. Landkreis
M.V.6.3	Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen		1	mittelfristig	ca. 1,5 Mio. €	50% GVFG 25% Kommune 25% LKR
M.V.6.4	Schaffung alternativer Angebote (z.B. Rufbus, Mitnahmebänke, ggf. App für Taxi)		2	mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / ggf. Landkreis
M.V.7	**Förderung der E-Mobilität, Ausbau der Elektroinfrastruktur**	Z.V.1 Z.V.2	**1**	kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / ggf. private Investoren
M.V.7.1	Erarbeitung eines kommunalen Elektromobilitätskonzeptes • Einbindung in die bestehende verkehrliche Infrastruktur • Anbindung Ortsteile • Investitionskosten • Gestaltung der Ladestationen • Technische Ausrüstung • etc.		1	laufend	ca. 91.500 €	80% BMVI 20% Kommune
M.V.7.2	Anschaffung kommunaler Dienstfahrzeuge mit Elektromotor sowie Anschaffung von Ladestellen für eine öffentliche Nutzung		1	laufend	ca. 240.000 € (förderfähige Kosten)	50% BMVI 20% Kommune
M.V.7.2	Schrittweiser Ausbau der Infrastruktur zur Stärkung der E-Mobilität basierend auf den Untersuchungen aus M.V.7.1		2	kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	50% BMVI 20% Kommune ggf. Bayerisches Landeinfrastrukturförderprogramm

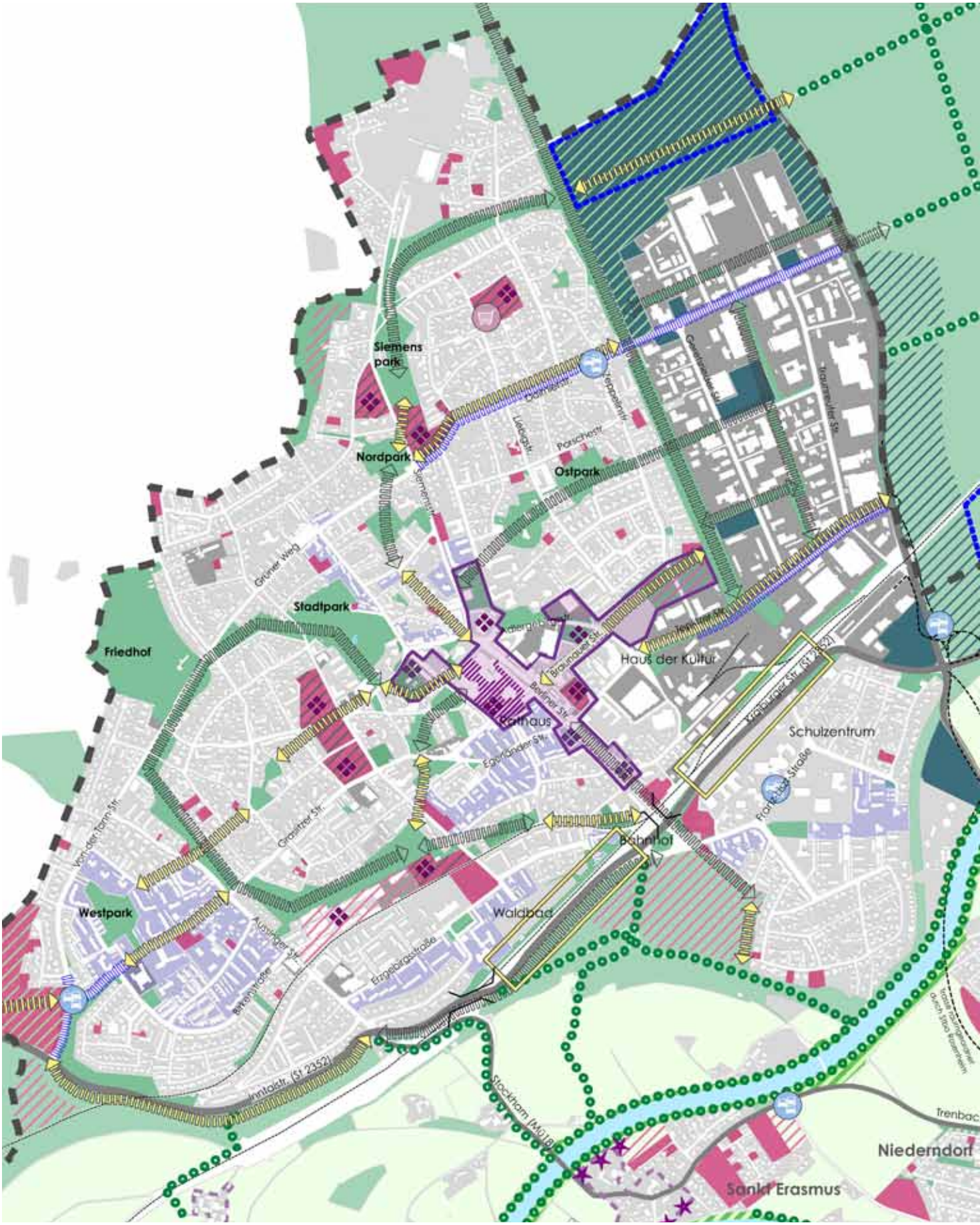
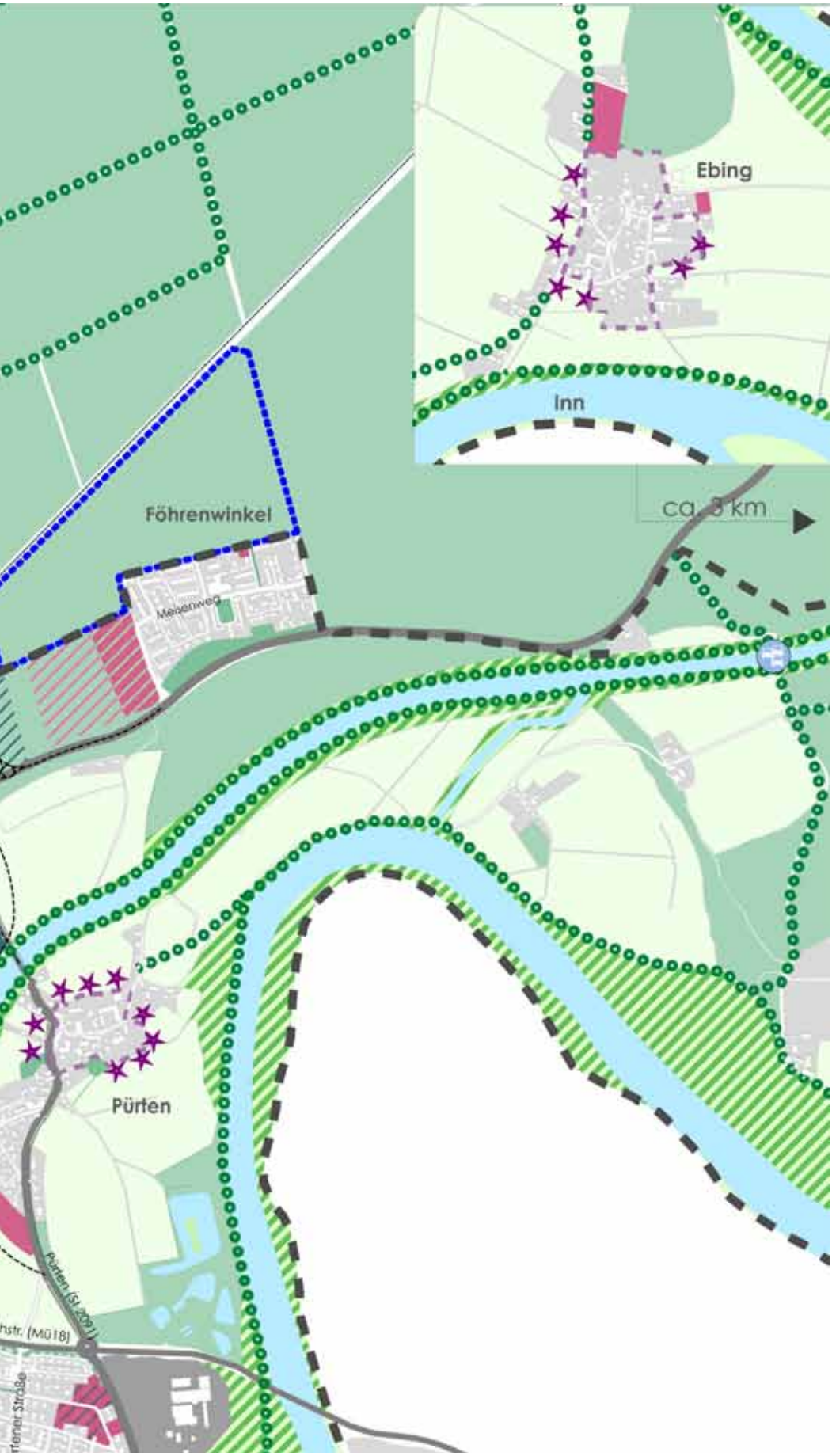


Abb. 108: Rahmenplan Gesamtstadt



Siedlungsentwicklung

- Nachverdichtung und mittelfristige Neuausweisung
- mögliche langfristige Neuausweisung
- mögliche Innenentwicklung durch Gewerbekonversion / Flächentausch
- behutsame Entwicklung im Bereich von Waldflächen unter besonderer Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild

Gewerbeflächen

- bestehende Gewerbeflächen
- mögliche Neuausweisungen/ Ergänzungsflächen Gewerbe
- Gewerbeentwicklung in Waldbereichen unter besonderer Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild
- strategisch wichtige Flächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung

Mobilität

- wichtige bestehende Fuß- und Radwegeverbindung
- Ergänzung / Verbesserung innerstädtischer und in die Umgebung führender Fuß- & Radwegeverbindungen
- Suchbereich für neue Bahnquerung (Fußgänger + Radfahrer)
- Weitere Planung zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme
- gestalterische / funktionale Aufwertung Straßenraum Stadteinfahrt

Städtebau / Gestaltung / Versorgung

- Vertiefungsbereich Stadtzentrum
- gestalterische Neuordnung / Belebung von Platzflächen
- Schwerpunkte für Sanierung und Wohnumfeldverbesserung
- städtebauliche Neuordnung
- Erhalt dörflicher Siedlungsränder
- struktureller Erhalt historischer Siedlungskerne
- Ergänzung Nahversorgungsangebot

Natur und Freizeit

- Strategische Besucherlenkung in den Ufer-/ Auebereichen für die Naherholung
- Aktivierung Innufer für intensivere Erholungsnutzung (z.B. Grill- und Picknickplatz)
- Ausbau/ Entwicklung von Freizeitwegen
- Mögliche Tauschfläche für Eingriffe in den Bannwald

Exkurs: Detailkonzepte Sartrouville-Platz

7

Aufgrund seiner strategischen Bedeutung für die Attraktivität und Identität der Innenstadt Waldkraiburgs wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Sartrouville-Platzes und seiner näheren Umgebung vertieft untersucht. Es wurden zunächst sechs Konzeptvarianten entwickelt, die unterschiedlich starke Eingriffe in die bestehende städtebauliche Struktur darstellen. Diese wurden im Steuerkreis überprüft, weiterentwickelt und schließlich auf vier Varianten reduziert, die in der Folge auch in der ersten Planungswerkstatt vorgestellt wurden.

Die vier weiterverfolgten Varianten werden im Folgenden erläutert.

KONZEPT - VARIANTE 1 – ‚PAVILLONS'

Die erste Variante betrachtet die vorhandenen städtebaulichen Strukturen grundsätzlich als gegeben und ergänzt diese lediglich punktuell durch Aufwertungen in gezielten Bereichen. Darum kann diese Variante auch als Minimalvariante bezeichnet werden. Haupt-Gestaltungsidee ist die Anordnung mehrerer begrünter Pavillons (Gewächshäuser, Glaspavillions), die unterschiedliche öffentliche Nutzungen aufnehmen könnten, z.B. ein Café, eine Bar, und / oder multifunktionale Treffpunkte. Die Anordnung der gläsernen Pavillons kann in das Feuerwehraufstellflächenkonzept für den Sartrouville-Platz integriert werden. Die gerade Flucht der Pavillons kann dabei helfen, die unruhige Wirkung der vor- und zurückspringenden Gebäudekanten und der unterschiedlichen Höhenentwicklung der umgebenen Wohngebäude zu mindern.

Im Übergang zur Oststraße – auf dem heutigen Parkplatz – ist ein größerer Pavillon bzw. eine gläserne Überdachung (seitlich offenes Marktdach) integriert. So könnte in Verbindung mit einer entsprechenden gastronomischen Nutzung in diesem Bereich ein großzügiger geschützter Sitzbereich angeboten werden. Eine Glaskonstruktion unterstützt die räumliche Fassung des Sartrouville-Platzes, ohne dabei die Belichtung der Oststraße zu stark zu beeinträchtigen. In Variante 1 wird das Rathaus erhalten und fassadensaniert. Das bedeutet voraussichtlich, dass auch die bestehende erhöhte Eingangs-Plattform mit Treppen- und Rampenanlagen erhalten bleibt, die derzeit den Sartrouville-Platz vom südlich gelegenen und stärker belebten Stadtplatz trennt. Da das Rathaus und die darunterliegende Tiefgaragenebene eine bauliche und statische Einheit bilden, ist zumindest zu vermuten, dass ein Umbau zur Angleichung der Höhenlage bei gleichzeitigem Erhalt des Rathausgebäudes bautechnisch sehr aufwendig und kostenintensiv wäre.

Die Variante wurde teilweise positiv wahrgenommen. Insbesondere die Befürworter des Erhalts des Rathauses als prägendes Gebäude und Bauzeugnis der Moderne, begrüßten diese Variante als verträgliche Lösung, die einen neuen Impuls geben kann, ohne den radikalen Schritt eines Neubaus zu erfordern. Für die Nutzung der Pavillons wurden einige Ideen genannt, wie zum Beispiel Konzerte, Kiosk oder Street-Food-Market. Es gab aber auch Gegner der Vari-

ante, die der Meinung waren, dass eine kurzfristige Lösung wie die Aufstellung von Pavillons keine echte Veränderung in der Wahrnehmung und Funktion des Platzes bewirken kann, solange die räumliche Barriere zum Stadtplatz bestehen bleibt.

Abb. 109: Variante 1: Pavillon

KONZEPT - VARIANTE 2 – ‚PLATZGEFÜGE‘

Die zweite Variante verändert und ergänzt die Ausgangssituation gezielt mit Neubauten und damit verbundenen neuen Nutzungen. Ein erdgeschossiger Vorbau vor dem nordwestlichen Gebäudekomplex soll helfen, die überdimensionierte und räumlich nicht klar gefasste Platzfläche besser zu strukturieren, und mit aktiven Nutzungen, z.B. Gastronomie stärker zu beleben. Die Vor- und Rücksprünge der angrenzenden Fassaden und die von Treppen- und Rampenanlagen geprägte Höhensituation würden durch einen Vorbau mit einheitlicher gestalteter Fassadenkante nicht mehr so stark in die Platzfläche hineinwirken. Der durch die hohen Gebäude meist beschattete nördliche Teil des Platzes, der ohnehin nur begrenzte Aufenthaltsqualität aufweist, wird teilweise auf einen gassenartigen Bewegungsbereich verschmälert. Dieser orientiert sich in Lage und Ausdehnung am bestehenden Rettungskonzept, so dass die Anleiterbarkeit der höheren Gebäude weiterhin möglich ist. Zur Kirche hin öffnet sich der schmale Bereich wieder, so dass sich eine deutlich kleinere und besser gefasste Platzfläche mit ruhigerem begrünten Charakter bildet.

Im Süden entsteht ein großzügigerer Platzbereich, der von einem Neubau an Stelle des Rathauses gefasst wird. Im Zuge des Neubaus könnte die bisherige Höhensituation aufgelöst und ein höhengleicher Übergang zum Stadtplatz erreicht werden. Durch den Anschluss an den belebteren Stadtplatz hätte auch der vordere Teil des Sartrouville-Platzes bessere Chancen auf mehr Publikumsverkehr. So wäre ggf. auch eine Einzelhandels-Nutzung im Erdgeschoss des neuen Baukörpers möglich. Die oberen Geschosse bieten sich für die Schaffung von attraktivem und modernem Büro- oder Wohnraum an. Ein Rathausneubau wäre außerhalb des Sartrouville-Platzes, z.B. an der Braunauer Straße, im Bereich des Sparkassenplatzes oder auf dem brachgefallenen ehemaligen Postgelände an der Adlergebirgsstraße denkbar. (Siehe dazu auch Rahmenplanung – Vertiefungsbereich erweitertes Stadtzentrum, Kapitel 6). Alternativ wäre auch in diesem Konzept die erneute Unterbringung des Rathauses über dem neuen Einzelhandel denkbar.

Der Übergangsbereich zur Oststraße könnte wie in Variante 1 mit einem Glasbauwerk gefasst werden und die Nordostecke der Platzfläche als attraktivster und am besten besonnter Bereich durch eine Freischankfläche weiter belebt werden. Die Oststraße selbst könnte durch eine Verkehrsberuhigung bzw. eventuell auch durch eine zeitlich begrenzte Sperrung für den Individualverkehr attraktiver gemacht werden. So würden zum Beispiel die dort ansässigen Gastronomiebetriebe insbesondere in den Sommermonaten von einer Sperrung in den Abendstunden profitieren.

Die Variante 2 als Kombination aus räumlich gefassten Platzbereichen und Durchgängen / Blickbeziehungen wurde in der Planungswerkstatt insgesamt am besten bewertet und mehrfach als Favorit benannt. Lediglich zum neuen

Vorbau vor dem nordwestlichen Gebäude wurden Bedenken geäußert, insbesondere in Hinblick auf eine nach Norden ausgerichtete gastronomische Nutzung.

Für den Glasbau zur Oststraße wäre für die Bürger eine Nutzung als Markthalle, bzw. Markt- und Eventfläche denkbar. Die große Platzfläche könnte als Standort für den Maibaum dienen. Für die Umsetzung wurde neben einer guten Fassadengestaltung auch ein überzeugendes Konzept zur Begrünung als wichtig erachtet.

Abb. 110: Variante 2: Platzgefüge

KONZEPT - VARIANTE 3 – ‚GASSE'

In der dritten Variante wird der in Variante 2 bereits angedeutete Gedanke einer räumlichen Reduzierung der Platzfläche zu einer eher gassenartigen Struktur mit kleineren überschaubaren Platzflächen an beiden Enden weiterentwickelt. Anders als in den vorangegangenen Varianten wird hier zugunsten einer klaren städtebaulichen Form statt eines transparenten Glasbaus ein vollwertiges Gebäude für den Lückenschluss zwischen Sartouville-Platz und Oststraße vorgeschlagen. Auch in dieser Variante wird ein Neubau an Stelle des Rathauses vorgeschlagen, um die Höhenproblematik in Verbindung mit der jetzigen Eingangssituation und der hoch gelegenen Tiefgarage zu lösen. Die Variante Gasse geht insbesondere auf das städtebauliche Grundproblem des überdimensionierten und räumlich nur mangelhaft gefassten Sartrouville-Platzes ein. Die dafür erforderlichen Neubauten bieten aber auch Flächen für neuen Wohnraum und vielfältige erdgeschossige Nutzungen. Neben Einzelhandel und Gastronomie könnten das auch Räumlichkeiten für Vereine und soziale Initiativen sein.

Die deutliche Reduzierung der derzeit untergenutzten Platzfläche, ebenso wie die räumliche Öffnung zum Stadtplatz wurde in der Planungswerkstatt grundsätzlich positiv bewertet. Die Abschottung der Oststraße durch ein massives Gebäude ohne Durchgang und Sichtkontakt zum Sartrouville-Platz wirkte hingegen eher als Nachteil. Als besonders wichtig erachtet wurde die Erarbeitung eines geeigneten Nutzungskonzepts, um weitere Leerstände zu vermeiden und eine nachhaltige Belebung zu erreichen.

Abb. 111: Variante 3: Gasse

KONZEPT - VARIANTE 4 – ‚EINZELHANDELSMAGNET‘

Als radikalste Lösung zur Neuausrichtung des Sartrouville-Platzes wurde die Variante ‚Einzelhandelsmagnet‘ untersucht. Hier war die Grundidee, einen neuen Gebäudekomplex zu schaffen, der aufgrund seiner Dimensionierung auch großflächige Einzelhandelsnutzungen und Büros ermöglicht. Der Stadtplatz im Süden würde in dieser Variante als eine Art Ankunftszone mit Vorplatzfunktion dienen. Der nördliche Teil des Sartrouville-Platzes wäre räumlich von den stark frequentierten Bereichen getrennt und könnte als ‚grüne Oase‘ mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet sein. Die Verbindung zum Stadtplatz wäre jedoch über eine transparent überdachte Passage hergestellt.

Variante 4 wurde in der Planungswerkstatt vereinzelt befürwortet, jedoch insgesamt eher als nicht realistisch oder wünschenswert eingestuft. Städtebaulich wurde die Massivität des Gebäudes und die räumliche Trennwirkung zum Stadtplatz kritisiert. In Bezug auf die Nutzung wurde die Gefahr gesehen, dass die großen Flächen nicht adäquat gefüllt werden können und eine ungeeignete Nutzung oder sogar ein möglicher Leerstand an dieser prominenten Stelle erst recht zur Entwertung der Innenstadt beitragen würde. Eher wurde die Variante noch befürwortet, falls weiterhin das Rathaus in dem Gebäudekomplex untergebracht wäre.

FAZIT

Sowohl im Steuerkreis als auch in der Planungswerkstadt kristallisierte sich eine stärkere Gliederung des unübersichtlichen und räumlich wenig gefassten Platzbereichs in Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten als erfolgversprechendster Ansatz heraus. Auch eine stärkere Orientierung zum Stadtplatz wurde allgemein als wichtiger Baustein für eine bessere Belebung und Nutzung der Platzfläche betrachtet. Eine echte Vorzugsvariante kann jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht benannt werden, da wesentliche Grundvoraussetzungen im Rahmen des ISEKs nicht abschließend geklärt werden können. Das betrifft insbesondere die Frage, ob das Rathaus in seiner jetzigen Form erhalten, an Ort und Stelle neu gebaut oder an anderer Stelle errichtet und durch ein Gebäude mit anderer Funktion ersetzt werden soll. Im Rahmen der Planungswerkstatt wurde dieses Thema sehr kontrovers diskutiert.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Planung zukünftiger Entwicklungen in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und unter Einbeziehung der Anwohner stattfinden sollte, um Interessenskonflikte zu minimieren und nutzungsbedingte Störungen weitgehend zu vermeiden.

Abb. 112: Variante 4:

Vorschlag Flächenkulisse für die Stadterneuerung

8

8.1 VERLÄNGERUNG DES BESTEHENDEN SANIERUNGSGEBIETS UND FESTLEGUNG EINES STADTUMBAUGEBIETS

VORANGEGANGENE BESCHLUSSLAGE

Am 17. August 1993 wurde als Ergebnis vorangegangener vorbereitender Untersuchungen das Sanierungsgebiet „Stadtkern Waldkraiburg“ im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen. In der Sitzung am 28. Juli 1989 hat der Stadtrat eine 1. Erweiterung des Sanierungsgebiets auf Grundlage einer Feinuntersuchung beschlossen. In einer 2. Erweiterung wurden weitere Teile des Stadtkerns ins Sanierungsgebiet mit aufgenommen, und für Teilbereiche eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. (2) BauGB eingeführt.

AKTUELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach § 235 Abs. 4 BauGB in der aktuell gültigen Fassung sind Sanierungsgebiete, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht wurden, bis spätestens 31. Dezember 2021 aufzuheben, außer es wird durch Beschluss eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt. Um die im ISEK dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll das bestehende Sanierungsgebiet „Stadtkern Waldkraiburg“ bestehen bleiben und die Sanierungsfrist um weitere 15 Jahre verlängert werden (§142 Abs. 3 Satz 4 BauGB). (vgl. Kapitel 8.2)

Darüber hinaus sollen weitere Stadtteile als Stadtumbaugebiet (§ 171a BauGB) festgelegt werden. (vgl. Kapitel 8.3)

Die Ergebnisse des ISEKs zeigen, dass die beschriebenen Missstände und Funktionsverluste ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung bzw. des Stadtumbaus nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung umfassender Steuerungen und Unterstützungen, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, und ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen ermöglichen die Beseitigung der Missstände und Funktionsverluste und können in Anbetracht der Stadterneuerungsziele zum Erfolg führen.

8.2 VERLÄNGERUNG SANIERUNGSGEBIET „STADTKERN WALDKRAIBURG“

BEGRÜNDUNG

Für das Gebiet des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets konnten durch die Umsetzung von Maßnahmen in der Vergangenheit bereits städtebauliche Missstände behoben werden. Allerdings sind bei weitem noch nicht alle Ziele erreicht worden. Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren teilweise die Anforderungen an die Sanierung geändert. So sind z.B. die Anforderun-

gen an die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums oder die Bedeutung von Maßnahmen, die den Einzelhandel stärken, gestiegen und müssen zukünftigt deutlicher berücksichtigt werden.

Um die im ISEK dargestellten und teilweise bereits in früheren Untersuchungen herausgearbeiteten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich entsprechend des vorhandenen Umgriffs gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet weiterhin bestehen bleiben.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 4 beschriebenen Missstände, indem sie die betroffenen Gebiete entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Daher wird eine Verlängerung der Sanierungsfrist von 15 Jahren gemäß §142 Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgeschlagen.

SANIERUNGSGEBIETSUMGRIFF

Der Umgriff des Sanierungsgebiets ist in Abbildung 114 dargestellt und entspricht dem bereits förmlich festgelegten Umgriff für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Waldkraiburg“.

Die Ziele und räumlichen Schwerpunkte der Sanierung sind weiterhin gültig, so dass auch der Umgriff unverändert beibehalten werden soll.

SANIERUNGSVERFAHREN

Es wird vorgeschlagen, das bisherige Sanierungsverfahren weiterhin beizubehalten. Es sollen auch weiterhin die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht angewendet werden. Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es möglich, auf die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten ganz oder teilweise zu verzichten. Es wird vorgeschlagen die Genehmigungspflichten unverändert nur für Teilbereiche anzuwenden.

Für die angestrebte Sanierung ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch

oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich.

Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr. Derzeit findet diese Genehmigungspflicht nur für die in Abb. 113 schraffiert dargestellten Bereiche Anwendung, damit die Stadt hier ggfls. steuernd eingreifen kann, sollten Entwicklungen nicht den Zielen der Sanierung entsprechen. Für das restliche Sanierungsgebiet findet die Regelung keine Anwendung. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 2 BauGB soll ebenfalls unverändert beibehalten werden.

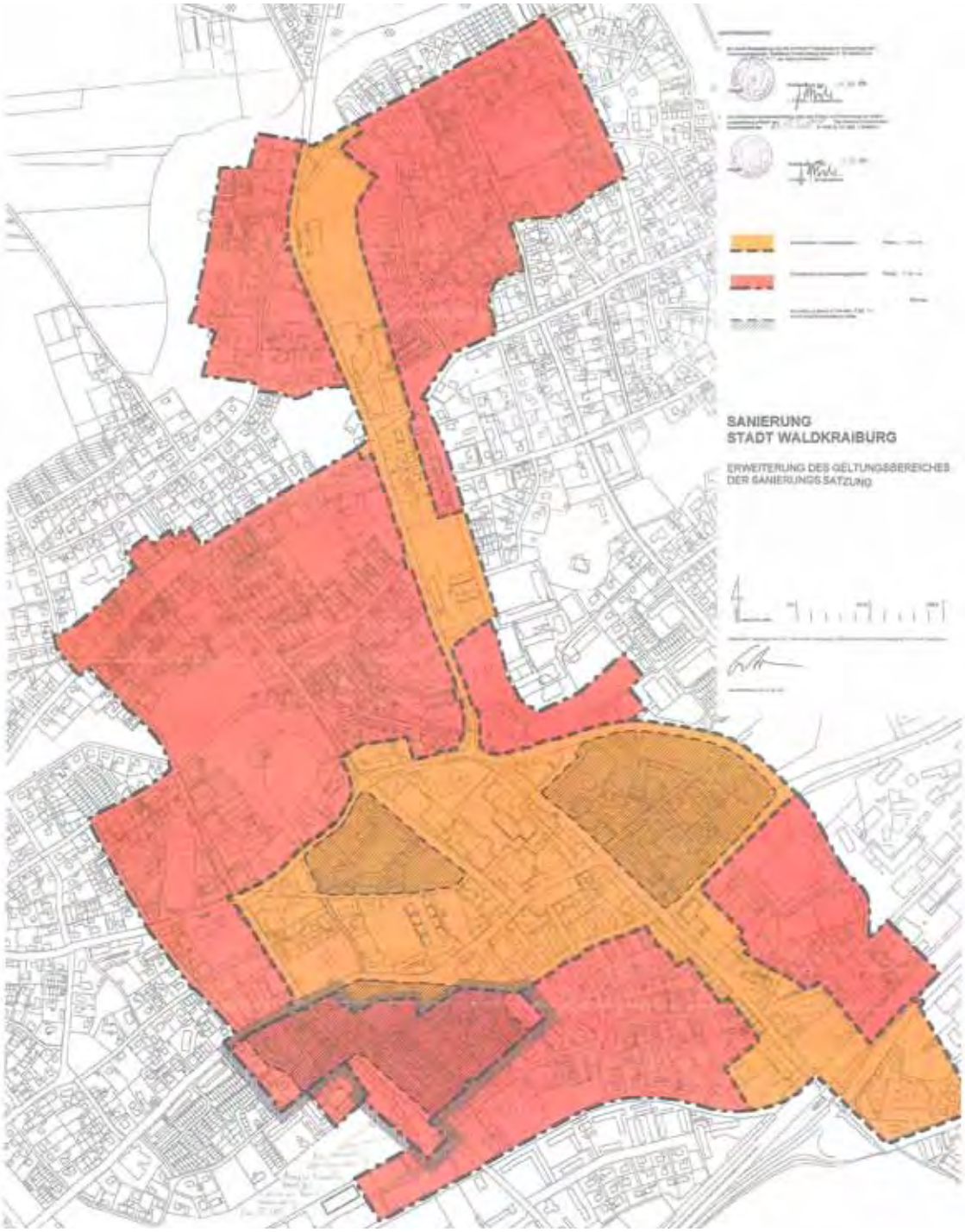


Abb. 113: Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet (Quelle: Stadt Waldkraiburg)

8.3 BEGRÜNDUNG STADTUMBAUGEBIET „WALDKRAIBURG“

EINFÜHRUNG

Der Stadtumbau dient der Behebung der in **Kapitel 4** beschriebenen städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste. Die betroffenen Gebiete sollen nach § 171a insbesondere in ihren Wohn- und Arbeitsverhältnissen verbessert und in ihrer innerstädtischen Funktion gestärkt werden. Darüber hinaus sollen Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.

Der Stadtumbau ist ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts. Diese Strategie der Stadtentwicklung bzw. des Städtebaus ist als Reaktion auf den wirtschaftlichen, demografischen und strukturellen Wandel und dessen städtebauliche Folgen zu verstehen. Die Lösung der sich daraus ergebenden komplexen Aufgaben kann und soll dabei mit Hilfe konsensualer Regelungen, vor allem mit den betroffenen Eigentümern, erarbeitet werden. Das Augenmerk soll dabei auf der Anwendung von städtebaulichen Verträgen innerhalb eines förmlich festgelegten Stadtumbaugebiets liegen (§ 171c BauGB). Das Stadtumbaugebiet bildet auch die Grundlage für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung gem. § 164 a BauGB.

Private Eigentümer im Stadtumbauverfahren haben keine Möglichkeit für besondere Abschreibungen nach § 7h, §10f und §11a EStG bei investiven Maßnahmen im Sinne des Entwicklungskonzeptes.

Um die im ISEK dargestellten Planungsziele zu erreichen und die vorliegenden städtebaulichen Funktionsverluste im Sinne des § 171a BauGB zu beseitigen, abwenden bzw. erheblich mildern zu können, wird vorgeschlagen, ein Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB durch Beschluss festzulegen.

UMGRIFF STADTUMBAUGEBIET

Der Umgriff für das Stadtumbaugebiet ist in Abb. 114 dargestellt. Dieser umfasst große Teile der Waldkraiburger Innenstadt im Umfeld des bestehenden Sanierungsgebiets. Im Norden wird das Stadtumbaugebiet durch die Eichendorfstraße, den Friedhof und die Von-der-Tann-Straße begrenzt. Im Osten und Süden endet das Stadtumbaugebiet an der Graslitzer Str., Birkenstraße und Aussiger Str. und reicht bis zur St 2352 Inntalstraße.

Auf der Südseite der Bahnlinie umfasst das Gebiet den historischen Bahnhof mit seinem Umfeld, das Schulzentrum an der Franz-Liszt-Straße und das südlich angrenzende Gebiet mit Geschosswohnungsbau zwischen der Franz-Schubert-Straße und Beethovenstraße.

BEGRÜNDUNG

Aus dem ISEK zeichnen sich folgende Schwerpunkte für die Stadtsanierung bzw. Stadterneuerung innerhalb des Stadtumbaugebietes ab:

- Große bestehende Siedlungsbrachen bzw. untergenutzte Flächen
- Mehrere Flächen, die möglicherweise in naher Zukunft brach fallen bzw. einer Umnutzung zugeführt werden können
- Gebäudeleerstände zur möglichen Unterbringung von Nutzungen mit Relevanz für das gesamte Stadtgebiet (z.B. alter Bahnhof, Gewerbeleerstand Prager Straße)
- (Große) innerstädtische Grün- und Freiflächen mit hoher Bedeutung als wohnungsnahe Erholungsräume, die dieser Funktion nicht hinreichend gerecht werden
- Defizite in der Grünraumvernetzung und der Anbindung an die Umgebung
- Umfangreicher Gebäudebestand mit Sanierungsbedarf
- private Freibereiche im Geschosswohnungsbau mit geringer Aufenthaltsqualität, die der Funktion als wohnungsnaher Erholungs und Freizeitbereich nicht gerecht werden
- Ungenügende oder mangelhafte Verknüpfung der Siedlungsgebiete mit der Innenstadt
- Ungenügende oder mangelnde Anbindung an soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen oder sonstige wichtige Bezugspunkte insbesondere für den Fuß- und Radverkehr
- Funktionale Mängel in der Straßenraum u.a. Gestaltung und Barrierefreiheit

Die Missstände und Funktionsverluste sind ausführlich in Kap. 4 des ISEK dargelegt.

Die nachfolgend näher erläuterten Teilbereiche weisen städtebauliche Funktionsverluste im Sinne des §171a Abs. 2 BauGB auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Stadtumbaugebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden diese Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel weiter bestehen. Das Stadtumbaugebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Be-

gründung zu den einzelnen städtebaulichen Strukturen ist nachstehend aufgeführt:

WOHNGEBIETE MIT HOHER DICHTE UND ÜBERWIEGEND GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Im vorgeschlagenen Stadtumbaugebiet befinden sich Wohngebiete, die überwiegend mit Geschosswohnungsbau bebaut sind und über eine besonders hohe Bewohnerdichte verfügen. Der Gebäudebestand weist teilweise einen offensichtlichen Sanierungsbedarf auf der sukzessive aufzuheben ist.

Gleichzeitig weisen die privaten Freiflächen Gestaltungsmängel und nur geringe Nutzungsangebote und Aufwertungspotenziale auf. Eine gute Verzahnung/Anbindung der Gebiete an die nahen öffentlichen Freiflächen ist teilweise nur eingeschränkt vorhanden.

Darüber hinaus zeigt die Analyse der Bevölkerungsstruktur, dass einige Gebiete von starker Überalterung (> 30% über 65 Jahre) geprägt sind, während andere einen verhältnismäßig hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen (15 % bis 25% unter 18 Jahre) aufweisen. Hierbei werden besondere Ansprüche an die Barrierefreiheit und gute Vernetzung mit der Innenstadt bzw. den umgebenden Naherholungsräumen gestellt. Das diese Anforderungen derzeit nur teilweise erfüllt werden und stellt ein erhebliches Defizit dar.

SIEDLUNGSBRACHEN UND FLÄCHEN MIT DROHENDEM NUTZUNGSVERLUST

Es befinden sich innerhalb der Wohngebiete Brachflächen bzw. strak untergenutzte Flächen und eine Vielzahl an Flächen, die möglicherweise in naher Zukunft brach fallen (z.B. derzeitige Gewerbebetriebe, Waldbadgelände, BFZ-Peters). Hierdurch ergeben sich Potenziale für eine Nachverdichtung bzw. städtebauliche Neuordnung. Dabei ist frühzeitig zu prüfen, welche Nachnutzungen adäquat integriert werden können, um im Zuge dessen auch die Umgebung aufzuwerten und vorhandenen Funktionsverlusten zu begegnen.

UMFELD BAHNHOF UND BAHNTRASSE

Der Bahnhof als Ort des Ankommens und als hauptsächliche regionale Verbindung des ÖPNVs stellt den wichtigsten Verknüpfungspunkt von Waldkraiburg mit den umliegenden Kommunen dar. Entlang der Bahntrasse, begleitend zur Kraiburger Straße, am alten Bahnhof vorbei bis zu den Discountern und zum Drogeriemarkt, liegen einige Flächenpotenziale brach, die aktiviert werden müssen. Ebenfalls entlang dieser Wegeverbindung befindet sich das seit Jahren leerstehende Bahnhofsgebäude, welches in seinem Bestand saniert und wieder einer aktiven Nutzung zugeführt werden soll. Das Gebäude ist eins der wenigen historischen Gebäude in Waldkraiburg und nicht zuletzt deswegen kommt ihm eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus fehlt zur Minderung der Barrierewirkung der Bahntrasse eine weitere Querungsmöglichkeit für den

Fuß- und Radverkehr. Dadurch kann eine bessere Verzahnung mit den südlichen Stadteilen hergestellt und die Anbindung an das Schulzentrum und die Naherholungsräume gestärkt werden.

ANBINDUNG DER SCHULEN

Im Bereich des Schulzentrums entlang der Franz-List-Str. und Mozartstraße wurden gravierende funktionale Mängel in der Verkehrsabwicklung und der Gestaltung des Straßenraums und der angrenzenden Freiflächen identifiziert. Darüber hinaus liegen Defizite in den Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr in die umliegenden Siedlungen und damit der Schulwegsicherheit für Kinder und Jugendliche vor. Hierbei kann die im voran gegangenen Punkt bereits aufgeführte fehlende Bahnquerung erhebliche Verbesserungen in der Fuß- und Radwegeanbindung leisten.

FUSS- UND RADWEGENETZ

Das Fuß- und Radwegenetz entlang von Wohnstraßen und durch Grünflächen ist teilweise lückenhaft ausgebaut, darüber hinaus ist die Barrierefreiheit häufig mangelhaft (fehlende Bordsteinabsenkungen, Querungshilfen, Sanierungsbedarf von Bürgersteigen etc.). Bei strategisch wichtigen Verbindungswegen in den Grün- und Freiflächen fehlt teilweise eine adäquate Beleuchtung, welche eine Nutzung in den Abendstunden und in der Nacht fördern und damit Angsträumen entgegenwirkt. Eine Beschilderung und damit dein effektives Leitsystem ist punktuell vorhanden aber deutlich verbesserungswürdig, um der Funktion als attraktives Radwegenetz gerecht werden zu können.

ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Im Gebiet befinden sich einige der größten öffentlichen Grünflächen der Stadt. Hier befindet sich ebenfalls der überwiegende Teil des grünen Rings, dem besondere Funktion zur Deckung der wohnungsnahen Erholung und als grüne Fuß- und Radverbindung für die innerstädtische Mobilität zukommt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Mängel in der Gestaltung, im Nutzungsangebot sowie hinsichtlich der Sicherheit (Beleuchtung) festgestellt worden. Gestaltungsziele sind in der Vergangenheit kaum im Zusammenhang mit der umgebenden Bevölkerungsstruktur gefasst worden, weswegen die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsschichten an die Erholungsnutzung wenig integriert sind.

Die Möblierung im öffentlichen Raum ist in Waldkraiburg deutlich in die Jahre gekommen, nicht mehr zeitgemäß und orientiert sich wenig an entsprechenden Nutzergruppen.

HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

Die Von-der Tann-Straße, die Graslitzer Straße und die Birkenstraße gehören zu den Hauptverkehrsachsen innerhalb Waldkraiburgs. Sie gewährleisten die Durchfahrt durch die Stadt ebenso wie eine Anbindung in die Siedlungsgebiete. Die Straßenquerschnitte sind gerade in den Einfahrtsbereichen teilweise sehr breit und ohne Markierung, weswegen die Situation für Radfahrer mit Defiziten belegt ist. Darüber hinaus erfüllt der Kreuzungspunkt Graslitzer Straße/Von-der-Tann Straße seine Funktion als Stadteingangskreuzung nur eingeschränkt, da eine intuitive Leitung nicht gegeben ist. Eine Aufwertung des Straßenraums als erkennbaren Stadteingang hat hier eine gesamtstädtische Bedeutung. Die Hauptstraßen innerhalb Waldkraiburgs müssen Ihrer Funktion insbesondere auch hinsichtlich Sicherheit, Stadtbild und Verkehrslenkung gerecht werden.

SOZIALE INTEGRATION

Waldkraiburg zeichnet sich durch einen hohen Grad an kultureller Durchmischung aus. Dies birgt neben den Chancen, die sich daraus ergeben auch eine besondere Notwendigkeit zur Förderung der Integration. Einige Bevölkerungsgruppen fühlen sich wenig der Stadt zugehörig und nehmen kaum am öffentlichen Leben teil. Die sozialen Netzwerke sind wenig vorhanden oder brüchig. Allgemein herrscht im Vergleich mit den Nachbarstädten ein Gefühl der Minderwertigkeit vor. Defizite in der Eigenwahrnehmung gilt es durch eine Steigerung des Wir-Gefühls durch entsprechende nachbarschaftliche Funktionen zu stärken.

ZUSAMMENFASSENDE BEGRÜNDUNG:

Die Ergebnisse des ISEKs zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Erneuerung. Die Ziele des Stadtumbaus sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargelegt. Zusammen mit den oben genannten Begründungen zu den einzelnen Bereichen ist im vorgeschlagenen Stadtumbaugebiet ein planmäßiges und koordiniertes Handeln seitens der Stadt Waldkraiburg erforderlich, um die vorhandenen Defizite zu beseitigen und den bereits vorliegenden erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten entgegenzuwirken. Dieses koordinierte Handeln kann durch die Festlegung eines **Stadtumbaugebiets gem. § 171 b BauGB** ermöglicht werden. Die Gesamtmaßnahme gewährleistet, dass die erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste in den Gebieten behoben werden können **(§171a Abs. 2 BauGB)**.

Im Rahmen des ISEKs wurden den Bürger*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung, die Akzeptanz der Notwendigkeit und des bereits seit vielen Jahren andau-

ernden Leidensdruck sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. **Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung bzw. der Stadterneuerung (§171a Abs. 1 BauGB).**

Durch den Stadtumbau sind keine Umsiedlungen der Bewohner oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar vom Stadtumbau Betroffenen darstellen würden. Bei größeren Kernsanierungen oder Ersatzbauten durch die großen Wohnungsbaugesellschaften wird grundsätzlich eine sozialgerechte Umsiedlung innerhalb des Ortsteils oder der Wohnanlage durchgeführt. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt. Aus Sicht der beauftragten Planer sind somit keine nachteiligen Auswirkungen des städtebaulichen Stadtumbaus zu erwarten.

Die einheitliche und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme dient dem **Wohl der Allgemeinheit gem. §171a Abs. 3 BauGB**. Die Aufwertung der öffentlichen Räume, die Sicherstellung einer angemessenen Sanierung von Gebäuden und Freiflächen und der qualitativ hochwertigen Wohnnutzung insbesondere im Geschosswohnungsbau, die nachhaltige Nachnutzung von Brachflächen und möglichen Nachverdichtungsräumen führen zu einer Stärkung der Quartiere sowie zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit. Darüber hinaus können durch soziale Maßnahmen die Identität der Bewohner mit ihrer Stadt und das soziale Gefüge gestärkt werden.

Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 - 20 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Stadt auch den entsprechend erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung des ganzen Zentrums von Waldkraiburg und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist **die einheitliche Durchführung des Stadtumbaus zwingend erforderlich.**

Abb. 114: Umgriff der Stadterneuerung

RECHTSFOLGEN

Die Stadt legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss nach § 171b Abs. 1 BauGB fest. Grundlage hierzu bildet das ISEK (§ 171b Abs. 2 BauGB) inkl. der vorhergehenden Begründung und der im ISEK in dargelegten Ziele (Kap. 5) und Maßnahmen (Kap.6 und 10).

Für die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen sind nach § 171b Abs. 3 die Betroffenen (§137 BauGB) und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen. Hierzu wird die Stadt Waldkraiburg eine öffentliche Auslegung im Sinne des §137 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB durchführen. Die Ergebnisse dieser beiden Verfahren werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§171b Abs. 2 BauGB) im ISEK berücksichtigt.

Die §164a BauGB und §164b BauGB zur Städtebauförderung sind entsprechend anzuwenden und ermöglichen eine Förderung der Maßnahmen innerhalb des Stadtumbaugebiets.

Die Kommune soll nach § 171c BauGB soweit erforderlich zur Umsetzung des ISEK die Möglichkeit nutzen, die Maßnahmen über städtebauliche Verträge mit den privaten Eigentümern umzusetzen. Eine einvernehmliche Durchführung der Maßnahmen ist dabei auch im Interesse der Stadt Waldkraiburg.

Sofern für die Sicherung und die sozialverträgliche Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen erforderlich, kann die Kommune durch die Satzung von Gebieten oder Teilen davon nach § 171 d Abs. 1 BauGB festlegen, dass eine Veränderungssperre nach § 14 und § 16 BauGB gilt und Vorhaben einer Genehmigung bedürfen. Für den angestrebten Stadtumbau in Waldkraiburg ist eine Satzung entsprechend § 171d BauGB nicht erforderlich. Auf eine Veränderungssperre kann verzichtet werden, da derzeit keine besonderen Mittel zur Sicherung des Stadtumbaus als erforderlich erachtet werden.

Ausblick - Die nächsten Schritte

9

Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs im Stadtrat folgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abwägung der Stellungnahmen nach §137, §138, §139(1), §141 BauGB.

Ab 2018 können somit erste Maßnahmen unter Einsatz von Fördermitteln im Sanierungsgebiet und im Stadtumbaugebiet umgesetzt werden.

Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Feinuntersuchungen zum Stadtzentrum sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEKs weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

Der Stadtrat hat in der Klausurtagung im März 2018 Maßnahmen ausgewählt, die aus Sicht des Gemeinderats relativ zeitnah realisiert werden können und damit als wesentliche nächste Schritte für das ISEK angesehen werden können:

M.0.2 EINRICHTUNG EINES EXTERNEN QUARTIERSMANAGEMENTS

M.I.5 SANIERUNG DES WALDBADS ODER GLEICHWERTIGER NEUBAU AN GEEIGNETEM STANDORT

M.I.7 BETREUUNGS- UND FREIZEITANGEBOTE FÜR KINDER & JUGENDLICHE

M.H.4 BEHUTSAME NEUAUSWEISUNG VON WEITEREN WOHNBAUFLÄCHEN

M.Z.1 NEUORDNUNG STRASSENRAUM BERLINER STRASSE / OSTSTRASSE ZUR ERHÖHUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT UND VERWEILDAUER

M.Z.2 REVITALISIERUNGSPROGRAMM FÜR ZENTRALE GESCHÄFTSZONE UM DIE BERLINER STRASSE

M.Z.5 STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG SARTROUVILLE-PLATZ UND RATHAUSUMFELD

M.V.1 INTEGRIERTES VERKEHRLICHES GESAMTKONZEPT

M.V.2 OPTIMIERUNG DES FUSS- UND RADWEGENETZES BASIEREND AUF M.V.1

M.V.5 ORGANISATION DES RUHENDEN VERKEHRS IM ZENTRUM

Maßnahmenkatalog mit Kosten- & Finanzierungsübersicht

10

Maßn. Nr.	VORBEREITUNGSMASSNAHMEN	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
M.H.1	**Baulückenkartierung / Brachflächenkataster für bestehende Siedlungsgebiete**	**1**	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.2	**Untersuchung zu Nachverdichtungspotentialen im Bereich der (städtischen) Wohnanlagen und Prüfung von Möglichkeiten zur Implementierung innovativer Wohnprojekte/alternativer Wohntypologien** (i.V.m. M.H.6)	**1**	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% StBauFö 40% Kommune / WSGW
M.H.4.1	**Wohnbauflächen:** Ausweisung von Wohnbauflächen: z.B Waldkraiburg West, Föhrenwinkel, Gasteig, Flächenumnutzung BFZ Peters, Ortsabrundung in den Ortsteilen	1	kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.H.7	**Durchführung von städtebaulichen und / oder architektonischen Wettbewerben bei der Planung von Wohngebieten**	**2**	kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung / projektabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.8.1	**Fassadenprogramm:** Feinuntersuchung zur Festlegung der Rahmenbedingungen zur Anpassung des Fassadenprogramms	2	kurzfristig	ca. 15.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.9.1	**Aufwertung öffentlicher und privater Grünflächen:** Weiterentwicklung des Leitfadens zur Grün- und Freiflächenentwicklung (Grünleitplan Waldkraiburg)	**1**	kurzfristig	ca. 35.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.12.2	**Gewerbekonversion im Siedlungsbereich:** Aufstellung von Bebauungsplänen für Konversionsflächen	1	mittel- bis langfristig	Projektabhängig entsprechend-HOAI	Kommune Ggf. StBauFö
M.Z.1.1	**Neuordnung Straßenraum Berliner Straße / Oststraße:** Konzeptentwicklung	1	kurzfristig	ca. 40.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.3	**Konzept / Bebauungsplan ehem. Postareal an der Adlergebirgsstraße, ggf. im Zusammenhang mit Grundstück Stadtbibliothek**	**1**	kurzfristig	ca. 60.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.4	**Konzeptentwicklung /Bebauungsplan für Grundstück V+R-Bank-Gebäude an der Berliner Straße**	**1**	kurzfristig	ca. 10.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.5.1	**Neuordnung Sartrouville-Platz + Rathausumfeld:** Feinuntersuchung zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Sartrouville-Platz inkl. Rathausumfeld (basierend auf Konzeptvarianten aus dem ISEK sowie unter intensiver Einbeziehung der betroffenen Eigentümer)	1	kurzfristig	ca. 50.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.5.2	**Neuordnung Sartrouville-Platz + Rathausumfeld:** Evtl. Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung	1	mittelfristig	ca. 50.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.7.1	**Neuordnung Braunauer Straße:** Entwicklungskonzept „Kulturmeile" für Straßenraum und angrenzende Grundstücke, inkl. Eigentümerbeteiligung	1	kurz- bis mittelfristig	ca. 35.000 €	60% StBauFö 40% Kommune

M.Z.7.2	**Neuordnung Braunauer Straße:** Bebauungsplan für untergenutzte Flächen nördlich der Braunauer Straße	1	mittelfristig	ca. 35.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.8.1	**Kampagne „Bunte Fassaden":** Durchführung eines künstlerischen Wettbewerbs für die Fassadengestaltung im Stadtzentrum und Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Entscheidung für ein Konzept	1	kurzfristig	ca. 40.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.A.7.1	**Steuerung der Naherholung in den Innauen:** Konzept zur Besucherlenkung zur Sicherstellung einer naturverträglichen und räumlich begrenzten Nutzung durch Erholungssuchende	2	kurzfristig	ca. 15.000 €	Kommune
M.V.1	**Integriertes verkehrliches Gesamtkonzept** Übergreifendes Konzept unter Berücksichtigung überörtlicher Zusammenhänge und bereits vorliegender Untersuchungen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit	**1**	kurzfristig	ca. 150.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.3.1	**Lösung bestehender Verkehrsprobleme:** Verkehrsabwicklung Schulzentrum Franz-Liszt-Straße verbessern	1	kurzfristig	ca. 40.000 € (Falls nicht im Zuge von M.V.1 bearbeitet)	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.3.2	**Lösung bestehender Verkehrsprobleme:** Entschärfung Kreuzung MÜ18 – Niedemdorf Ortseinfahrt St. Erasmus Ost (Trennbachstraße)	2	mittelfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune / LKR
M.V.3.3	**Lösung bestehender Verkehrsprobleme:** Knotenpunkt ST 2091 / ST 2352 inkl. Höhenfreimachung Bahnübergang (bereits in Planung)	1	laufend	9,2 Mio. €	Staatl. Bauamt
M.V.3.4	**Lösung bestehender Verkehrsprobleme:** Realisierung Ortsumfahrung Pürten ST. 2091 (im Staatsstraßenausbauplan 2. Dringlichkeit nach 2025)	1	langfristig	N/A konzept-abhängig	Staatl. Bauamt
M.V.3.5	**Lösung bestehender Verkehrsprobleme:** Prüfung Machbarkeit Ausbau Rauschinger Brücke in Verbindung mit Standortprüfung Kompostieranlage	2	mittelfristig	ca. 20.000 €	Kommune
M.V.4.1	**Neuordnung Hauptverkehrsachsen ins Zentrum:** Konzeptentwicklung, z.B. für Daimler Straße, Teplitzer Straße, Von-der Tann-Straße / Graslitzer Straße in Verb. mit WKB West	**2**	kurzfristig	N/A konzeptabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.5.1	**Organisation des ruhenden Verkehrs im Zentrum:** Konzeptentwicklung, inkl. Aussagen zur bedarfsgerechten Anpassung, Einrichtung eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts, Standortprüfung für zusätzliche zentrumsnahe Parkeinrichtungen (ggf. TG, Parkdeck) → im Zusammenhang mit M.Z.4 / M.Z.5	1	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.6.1	**Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs:** Konzepterstellung für den örtlichen ÖPNV (Stadtbus) unter Berücksichtigung Inhalte des in Aufstellung befindlichen ÖPVN-Gesamtkonzepts für den Landkreis Mühldorf am Inn	2	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.7.1	**Förderung der E-Mobilität:** Erarbeitung eines kommunalen Elektromobilitätskonzeptes	1	laufend	ca. 91.500 €	80% BMVI 20% Kommune

Maßn. Nr.	ORDNUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
M.H.9.2	**Aufwertung öffentlicher und privater Grünflächen:** Umsetzung von Maßnahmen aus Fortschreibung des Leitfadens aus M.H.9.1	**1**	Kurz bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung / konzeptabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.1.2	**Neuordnung Straßenraum Berliner Straße / Oststraße:** Bauliche Umsetzung der Maßnahmen aus dem Konzept	1	mittel- bis langfristig	ca. 4 Mio. €	60% StBauFö 40% Kommune ggf. private Akteure
M.Z.5.5	**Neuordnung Sartrouville-Platz + Rathausumfeld:** Maßnahmen zur Begrünung gemäß Grünkonzept Platzbegrünung / Begrünung Gebäude/Fassaden	1	kurz- bis mittelfristig	ca. 50.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.6	**Aufwertung und Revitalisierung der Prager Straße inkl. Sparkassenpark,** Schaffung einer Fußgängerverbindung zwischen Karlsbader Straße und Prager Straße und Revitalisierung / Konversion des untergenutzten Gewerbegebäudes und der Ladenleerstände	**2**	mittel- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune/ Private Akteure
M.Z.7.3	**Neuordnung Braunauer Straße:** Umsetzung der verkehrlichen und gestalterischen Neuordnung des Straßenraums Braunauer Straße aus dem Konzept	2	mittel- bis langfristig	ca. 2,0 Mio. €	60% StBauFö 40% Kommune
M.A.3.1	**Aufwertung Dorfkerne der Ortsteile:** Pürten Dorfmitte: Attraktivitätssteigerung, Fläche für Veranstaltung / Zelt, Wirtshausleerstand beheben, Integration von alternativer Nahversorgung, Förderung Ansiedlung eines Biergartens, ggf. auch in Niederndorf	1	laufend	Dorferneuerung bereits in Umsetzung	ALE / Kommune /private Akteure
M.A.3.2	**Aufwertung Dorfkerne der Ortsteile:** St. Erasmus Dorfmitte: Integration Dorfbrunnen, Erhalt Nahversorgung/ ggf. Etablierung Getränkemarkt	1	mittelfristig	ca. 50.000 €	ALE / Kommune /private Akteure
M.A.3.3	**Aufwertung Dorfkerne der Ortsteile:** Niederndorf: Bessere Beleuchtung der Unterführung	3	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.3.4	**Aufwertung Dorfkerne der Ortsteile:** Ebing Ortskern: Erhalt der gewachsenen Dorfstrukturen; ggf. baulicher Lückschluss der Siedlungsbrachen und Wiedernutzung von Leerständen (Siedlungsabrundung) Integration eines Bolzplatzes, ggf. mit Basketballkorb	2	Kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung ca. 25.000 €	Kommune ALE / Kommune /private Akteure
M.A.5.2	**Aufwertung Freizeitwege Innlandschaft:** Beschilderung Radwege	2	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.5.3	**Aufwertung Freizeitwege Innlandschaft:** Schaffung von Aussichtspunkten / Aufenthaltsbereichen zur Erlebbarmachung der Flusslandschaft des Inns	2	mittelfristig	ca. 100.000 €	Kommune ggf. RÖFE (Tourismusförderung)
M.A.6.1	**Anbindung Stadtgebiet an Naherholungsräume:** Anbindung von Rundwegen an den Weg der Geschichte	3	kurzfristig	ca. 8.000 €	Kommune

M.A.6.2	**Anbindung Stadtgebiet an Naherholungsräume:** Bedarfsgerechter Ausbau von Parkmöglichkeiten am Siedlungsrand	3	mittelfristig	ca. 15.000 €	Kommune
M.A.6.3	**Anbindung Stadtgebiet an Naherholungsräume:** Verbesserung der Aussichtspunkte: Ausbau Fußweg Steinbrunner Berg, Wiederherstellung der Aussicht ins Inntal	2	kurzfristig	ca. 10.000 € (jährlich)	Kommune
M.A.7.2	**Steuerung der Naherholung in den Innauen:** Integration eines Naturlehrpfades auf bestehenden Wegen zur Förderung des Verständnisses für das Ökosystem Auenlandschaft.	3	kurzfristig	ca. 20.000 €	Kommune
M.A.7.3	**Steuerung der Naherholung in den Innauen:** Ausbau Zugänglichkeit der Kiesbänke am Inn südlich von Erasmus (bei Brücke nach Kraiburg)	2	kurzfristig	ca. 10.000 €	Kommune
M.A.7.4	**Steuerung der Naherholung in den Innauen:** Erhalt Zugänglichkeit Stangl-Weiher als informelle Bademöglichkeit (jedoch kein weiterer Ausbau um keine Konkurrenz zum Waldbad zu schaffen)	2	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.V.2.1	**Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes:** Erweiterung und Ausbau des innerstädtischen und regionalen Rad- und Fußwegesystems	1	mittel- bis langfristig	Im Zuge von M.V.1 zu erarbeiten	60% StBauFö 40% Kommune/ (innerhalb Sanierungsgeb.) sonst: Kommune
M.V.2.2	**Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes:** Ertüchtigung bestehender Rad- und Fußwege (Belagssanierung, Beleuchtung, Beschilderung, ggf. Kennzeichnung durch Farbe, etc.)	2	kurz- bis mittelfristig	ca. 15.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.2.3	**Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes:** Schaffung von sicheren und barrierefreien Übergängen	1	kurz- bis mittelfristig	von ca. 10.000 € bis ca. 30.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.V.4.2	**Neuordnung Hauptverkehrsachsen ins Zentrum:** Umsetzung der baulichen Maßnahmen aus dem Konzept	**2**	Kurz- bis mittelfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune ggf. Teilförderung StBauFö ggf. GVFG
M.V.6.3	**Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs:** Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen	1	mittelfristig	ca. 1,5 Mio. €	50% GVFG 25% Kommune 25% LKR
M.V.7.2	**Förderung der E-Mobilität:** Schrittweiser Ausbau der Infrastruktur zur Stärkung der E-Mobilität basierend auf den Untersuchungen aus M.V.7.1	2	kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	50% BMVI 20% Kommune ggf. Bayerisches Landeinfrastrukturförderprogramm

Maßn. Nr.	BAUMASSNAHMEN	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
M.I.5	**Sanierung des Waldbads oder gleichwertiger Neubau an geeignetem Standort (zentrale Lage zu bevorzugen)**	1	kurzfristig	ca. 6 bis 10 Mio. €	Kommune ggf. LKR, ggf. Teilförderung durch StBauFö
M.H.6	**Kontinuierliche Instandhaltung und Sanierung städtischer Wohnanlagen, unter Berücksichtigung moderner Wohnformen** (i.V.m. M.H.2)	2	laufend	N/A Handlungsempfehlung / projektabhängig	WSGW / Kommune
M.H.10	**Sanierung und Nachnutzung ehemaliges Bahnhofsgebäude mit Umgebung**	2	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung / konzeptabhängig	60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.5.3	**Neuordnung Sartrouville-Platz + Rathausumfeld:** Baumaßnahme Rathaus - Optionen: • Rathaussanierung am Bestandsgebäude • Rathausneubau am gleichen Ort oder an einem neuen zentralen Standort	1	langfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune ggf. Teilförderung
M.Z.5.4	**Neuordnung Sartrouville-Platz + Rathausumfeld:** Gebäude- /Fassadensanierung der Bestandsgebäude	1	mittel- bis langfristig	N/A projektabhängig	Kommune / private Akteure ggf. Teilförderung

Maßn. Nr.	SONSTIGES	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Finanzierung
M.O.1.1	**Citymanagement:** Besetzung einer externen Stelle des Citymanagers	1	kurzfristig	ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.O.1.2	**Citymanagement:** Einrichtung eines Verfügungs-/Projektfonds	1	kurzfristig	Projektbezogen, oder alternativ ca. 10.000 € (jährlich)	50% private Akteure 50% Kommune (Davon 60% gefördert durch StBauFö)
M.O.2	**Einrichtung eines Quartiersmanagements** Besetzung einer externen Stelle des Quartiersmanagers	**1**	kurzfristig	ca. 40.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.O.3	**Sanierungsarchitekt** • Städtebauliche Begleitung und Beratung der Kommune bei der Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet • Einbindung der betroffenen Eigentümer	**1**	kurzfristig	ca. 10.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.I.1.1.	**Positionierung und Marketing:** Erarbeitung eines Positionierungskonzepts	1	kurzfristig	ca. 25.000 €	60% StBauFö 40% ggf. Förderfonds Kommune (privater Anteil)
M.I.1.2	**Positionierung und Marketing:** Erstellung Marketingkonzept	1	kurzfristig	ca. 30.000 €	Förderfonds 60% StBauFö 40% Kommune (öffentlicher Teil) + 50% Kommune (privater Anteil)
M.I.1.3	**Positionierung und Marketing:** Marketingmaßnahmen	1	mittelfristig	ca. 20.000 € (jährlich) Marketinginstrumente	Kommune
M.I.2.1	**Kampagne „Integratives Stadtgrün":** Stadtteil-Gemeinschaftsgärten / Interkulturelle Gärten	1	kurzfristig	ca.15.000 € Initialmaßnahme 7.500 € (jährlich) Erhaltungskosten / Zuschüsse	60% StBauFö 40% Kommune
M.I.2.2	**Kampagne „Integratives Stadtgrün":** Krautgärten (nach Münchner Prinzip)	2	kurzfristig	Über Nutzungsgebühren abgedeckt	Kommune / private Akteure
M.I.2.3	**Kampagne „Integratives Stadtgrün":** Mobile Gärten / Pflanztreff als Interimsnutzung von innerstädtischen Brachflächen	1	kurzfristig	ca. 5.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.I.2.4	**Kampagne „Integratives Stadtgrün":** Baumscheibenpatenschaften (Weiterführung / Weiterentwicklung bestehender Ansätze)	2	laufend	privat finanziert	Private Akteure

M.I.3	**Initiierung und Förderung von (analogen und digitalen) Nachbarschaftsnetzwerken/** Interessen-Netzwerken	**2**	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / private Akteure
M.I.4	**Angebote für Senioren unter Einbeziehung des Seniorenbeirats und der sozialen Träger** • Erhalt, bzw. Erweiterung des Angebotsspektrums • Nachmittagsprogramm im Haus der Kultur • Angebot geeigneter Wohnformen i. V. m. M.H.2	**2**	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / soziale Träger/ private Akteure
M.I.6.1	**Bildungsangebot:** Erhalt und Erweiterung der Bildungsangebote für die ältere Bevölkerung mit generationsübergreifenden, integrativen Ansätzen (z.B. Lernen mit Jüngeren, Lesepatenschaften, Repair-Café, etc.) u.a. für Themen der neuen Technologien.	3	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / private Akteure
M.I.6.2	**Bildungsangebot:** Attraktivitätssteigerung der Bildungsangebote für Erwachsene durch optimiertes Marketing	3	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / private Akteure
M.I.6.3	**Bildungsangebot:** Erhalt und Ausbau Familienzentrum	2	mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune / Private Akteure
M.I.7.1	**Kinder und Jugendliche:** Kontinuierliche Bedarfsprüfung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Kitas / Kindergärten, Grundschulen und Hort für die Nachmittagsbetreuung.	1	laufend	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.I.7.2	**Kinder und Jugendliche:** Erhalt / Erweiterung von Förderangeboten für Kinder und Jugendliche	2	laufend	ca. 10.000 bis ca. 20.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune Zzgl. Förderung LKR und soziale Träger
M.I.7.3	**Kinder und Jugendliche:** Angebote für Jugendliche außerhalb organisierter Vereinsformen • Sportanlagen (z.B. Dirtbike-Anlage, Basketball etc.) • Schaffung informeller Treffpunkte • Erhalt/Erweiterung Haus der Jugend • Magnet-Events (z.B. Open-Air) • Skatepark nachrüsten bzw. sanieren	1	Kurzfristig bis mittelfristig	ca. 20.000 bis ca. 100.000 €	60% StBauFö 40% Kommune ggf. private Akteure
M.I.8	**Stärkung des Vereinslebens durch bedarfsgerechte Bereitstellung von weiteren Räumlichkeiten für lokale Vereine** (ggf. in Kombination mit M.Z.5 Neuordnung Sartrouville-Platz).	2	Kurzfristig bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune ggf. StBauFö Teilförderung
M.H.3	**Einrichtung einer Bauherren- und Eigentümerberatung:** • Aktive Kontaktaufnahme für die bauliche Nachverdichtung • Förderung eines breitgefächerten Wohnungsangebots • Hilfestellung bei der Gebäudesanierung und Aktivierung von Leerstand	**2**	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung / ggf. über Sanierungsarchitekt	Kommune
M.H.4.2	**Wohnbauflächen:** Prüfung von Möglichkeiten zur interkommunalen Abstimmung mit Nachbarkommune Aschau bzgl. Gemeinsamer Entwicklung von Siedlungsgebieten	2	langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune

M.H.5	**Entwicklung von Potentialflächen als Nahversorgungsstandorte in unversorgten Bereichen** – insbesondere im Norden von Waldkraiburg	**2**	mittel- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.H.8.2	**Fassadenprogramm:** Bekanntmachung und Vermarktung des Fassadenprogramms über Flyer und direkte Ansprache der Akteure, ggf. Informationsveranstaltung	2	kurzfristig	ca. 5.000 €	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.8.3	**Fassadenprogramm:** Förderung von privaten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen	2	kurzfristig	ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune
M.H.8.4	**Fassadenprogramm:** Begleitung/Betreuung der Sanierungsprojekte inkl. Abwicklung / Abrechnung der Fördermittel i.V.m. M.H.3	2	mittelfristig	enthalten in M.H.3	Kommune
M.H.11.1	**Standortmanagement Gewerbe:** Strategische Grundlagen entwickeln (i.V. m. M.I.1)	1	kurzfristig	Bestandteil Wirtschaftsförderung	Kommune
M.H.11.2	**Standortmanagement Gewerbe:** Gewerbeflächenkonzept/-management • Erarbeitung einer langfristigen Gewerbe- und Gewerbeflächenpolitik • Erweiterung bestehender Gewerbegebiete • Bevorratung von Ersatzflächen für Gewerbekonversionen im Siedlungsbereich • Sondierung von Möglichkeiten zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets	1	kurz- bis langfristig	Bestandteil Wirtschaftsförderung	Kommune
M.H.12.1	**Gewerbekonversion im Siedlungsbereich:** Beratung von Gewerbetreibenden als Anreiz/Hilfestellung zur Verlagerung der Betriebe ins Gewerbegebiet (i.V. m. M.I.3)	1	kurz- bis langfristig	In M.0.1 enthalten	Bestandteil City-Management (siehe M.0.1)
M.H.13.1	**Standortfaktoren Gewerbe:** Justierung kommunaler Rahmenbedingungen: Optimierung von Genehmigungsverfahren (zentrale Anfaufstelle → Citymanager), Verbesserung des Mietniveaus + Verringerung kommunaler Steuern und Gebühren	1	kurz- bis langfristig	Bestandteil Wirtschaftsförderung	Kommune
M.H.13.2	**Standortfaktoren Gewerbe:** Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Gewerbes durch vorausschauenden Ausbau der digitalen Infrastruktur	1	kurz- bis langfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune
M.H.13.3	**Standortfaktoren Gewerbe:** Intensivierung der Unternehmenskommunikation Relationship-Management - Kontaktpflege/Bestandspflege	1	kurz- bis langfristig	ca.15.000 € (jährlich) - Kommunikationsmittel	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.13.4	**Standortfaktoren Gewerbe:** Arbeitskreis Wirtschaft einrichten	1	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.14.1	**Standortmarketing:** Marketingkonzept Gewerbestandort Waldkraiburg für bestehende und geplante Flächen	1	kurz- mittelfristig	ca.10.000 € - Kommunikationsinstrumente	Wirtschaftsförderung Kommune

M.H.14.2	**Standortmarketing**: Arbeitskräftemarketing für den Standort gemeinsam mit den Unternehmen realisieren (Messe, Standortflyer, Events, etc.)	1	kurz- mittelfristig	ca. 50.000 € Kommunikationsinstrumente	Förderfonds 60% StBauFö 40% Kommune
M.H.14.3	**Standortmarketing**: Zusammenarbeit mit Schulen intensivieren (z. B. Sommercamp; z.B. Erweiterung IGW Zusammenarbeit mit Schulen)	2	mittelfristig	ca. 5.000 €	Unternehmen + Wirtschaftsförderung (keine finanzielle Beteiligung
M.H.14.4	**Standortmarketing**: Ansiedlungsmarketing für Unternehmen (z. B. weitere zukunftsträchtige Unternehmen - Industrie 4.0)	2	mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune
M.H.14.5	**Standortmarketing**: Erhalt und Erweiterung regionaler und lokaler Gewerbeausstellungen	2	mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Messeveranstalter
M.H.15	**Gründerzentrum - Existenzgründungen fördern** Künstler-Ateliers – offene Künstlerwerkstatt Fabrikgebäude Pragerstraße, ehemalige Negro ggf. geeignet als Gründerzentrum	**2**	mittelfristig	Handlungsempfehlung	Wirtschaftsförderung Kommune
M.Z.2.1	**Revitalisierung Berliner Straße:** Stärkung der Attraktivität durch die Realisierung eines Marketing- und Kommunikationskonzepts für den Einzelhandel	1	kurzfristig	ca. 50.000€ + Bestandteil Citymanagement	Förderfonds 60% StBauFö 40% Kommune
M.Z.2.2	**Revitalisierung Berliner Straße:** Erweiterung der Branchen- bzw. Sortimentsvielfalt: Stärkung des „non-food" Bereichs (hier v. a. Bekleidung) + Etablierung eines großflächigen Einkaufsmagneten	1	kurz- bis mittelfristig	N/A Handlungsempfehlung	Citymanagement
M.Z.2.3	**Revitalisierung Berliner Straße:** Leerstandsmanagement (→ in V. mit. M.0)	1	kurz- bis mittelfristig	ca. 8.000 €	60% StBauFö 40% Kommune Citymanagement
M.Z.2.4	**Revitalisierung Berliner Straße:** Geschäftsflächenprogramm (→ in V. mit. M.0 / M.Z.2.1)	1	kurz- bis mittelfristig	Feinuntersuchung und Vermarktung: ca. 20.000 € Förderung von Baumaßnahmen: ca. 50.000 € (jährlich)	60% StBauFö 40% Kommune Citymanagement
M.Z.8.2	**Kampagne „Bunte Fassaden":** Realisierung erster Fassaden durch die Stadt oder öffentliche Träger als Initialmaßnahme → ggf. in Verb. mit M.H.6	1	kurz- bis mittelfristig	von ca. 3.000 bis 8.000 € pro 100 m²	60% StBauFö 40% Kommune
M.A.1	**Gründung eines Arbeitskreises zur Steuerung der Entwicklung in den Ortsteilen** unter Einbeziehung lokaler Akteure/Ortsansässige aus den betreffenden Ortsteilen	**1**	kurzfristig	N/A Handlungsempfehlung	Kommune /private Akteure

M.A.2	**Förderung der Ansiedlung / Etablierung alternativer Nahversorgungseinrichtungen zur Grundversorgung in den Ortsteilen** insbesondere in Pürten und Niederndorf	**2**	Kurz- bis langfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune /private Akteure
M.A.4.1	**Orts- und Landschaftsbild:** Sicherstellung des Erhalts attraktiver Ortsansichten und Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden	1	laufend	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.A.4.2	**Orts- und Landschaftsbild:** Sicherstellung einer wirksamen Ortsrandeingrünung bei Neubaugebieten (i.V.m. M.H.9)	1	laufend	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.A.4.3	**Orts- und Landschaftsbild:** Sicherung und gestalterische Entwicklung prägender innerörtlicher Freiflächen	2	laufend	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.A.5.1	**Aufwertung Freizeitwege Innlandschaft:** Intensive Abstimmungsgespräche mit Eigentümer des Innkanals (Verbund Innkraftwerke) bezüglich Ausbau/Erweiterung Wege, Möglichkeit für Sitzbänke, Beschilderung + Informationstafeln	2	kurzfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune
M.A.6.4	**Anbindung Stadtgebiet an Naherholungsräume:** Gestaltung eines touristischen Informationsflyers mit Fuß- und Radwegekarte und Werbung für Besuchsziele	2	kurzfristig	ca. 8.000 €	Kommune
M.V.5.2	**Organisation des ruhenden Verkehrs im Zentrum:** Parkraumbewirtschaftungssystem: Etablierung, Information + Öffentlichkeitsarbeit	1	kurzfristig	von ca. 20.000 bis 100.000 €	Kommune
M.V.6.2	**Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs:** Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept: • Bedarfsgerechte Optimierung der Taktung • Verbesserung Streckennetz / Anbindung Ortsteile • Regionale Anbindung	2	mittel- bis langfristig	N/A konzeptabhängig	Kommune / ggf. Landkreis
M.V.6.4	**Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs:** Schaffung alternativer Angebote	2	mittelfristig	N/A Handlungs-empfehlung	Kommune / ggf. Landkreis
M.V.7.2	**Förderung der E-Mobilität:** Anschaffung kommunaler Dienstfahrzeuge mit Elektromotor sowie Anschaffung von Ladestellen für eine öffentliche Nutzung	1	laufend	ca. 240.000 € (förderfähige Kosten)	50% BMVI 20% Kommune

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild Waldkraiburg mit Gemarkungsgrenze; Quelle: Stadt Waldkraiburg 5
Abb. 2: Ablaufplan ISEK Stadt Waldkraiburg 9
Abb. 3: Zusammensetzung Steuerkreis 10
Abb. 4: Fotos Mobiler Stand 12
Abb. 5: Fotos Planungswerkstätten 14
Abb. 6: Ausschnitt LEP: Strukturkarte (2018) 17
Abb. 7: Ausschnitt LEP: Strukturkarte (2013) 17
Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan Karte 2 Siedlung und Versorgung (Quelle: Regionalplan 18 Südostbayen) 18
Abb. 9: Ausschnitt Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung (Quelle: Regionalplan 18 Südostbayen) 18
Abb. 10: Nahbereich (Quelle: Regionalplan Südostbayern 2001) 19
Abb. 11: Flächennutzungsplan Waldkraiburg (Stand 2013) 21
Abb. 12: Bindungen 26
Abb. 13: Siedlungsentwicklung seit 1960 28
Abb. 14: Gebietstypen 29
Abb. 15: Nutzungen 30
Abb. 16: Grün- und Freiflächen 32
Abb. 17: Innkanal 33
Abb. 18: Innauen 33
Abb. 19: Station auf dem Weg der Geschichte 35
Abb. 20: Eingang Waldbad 35
Abb. 21: Freizeit und Tourismus 36
Abb. 22: Soziale Infrastruktur und Nahversorgung 38
Abb. 23: Entwicklung E-Commerce 2005 - 2015, (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016) 40
Abb. 24: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015 (Quelle: Statista, 2016) 41
Abb. 25: Polarisierung des Konsumentenverhaltens (Quelle: Eigene Darstellung 2016) 41
Abb. 26: Kaufkraftbindung nach Sortimentsbereichen des Einzelhandels, (Quelle: ISR 2016) 44
Abb. 27: Hauptnutzungstypen in Waldkraiburg, (Quelle: ISR 2016) 45
Abb. 28: Sortimente des Einzelhandels, (Quelle: ISR 2016) 46
Abb. 29: Branchenanteile in Waldkraiburg, (Quelle: ISR 2016) 47
Abb. 30: Leerstandssituation in Waldkraiburg 2016 (Quelle: ISR 2016) 47
Abb. 31: Leerstehendes Geschäft in Waldkraiburg 2016 (Quelle: ISR 2016) 48
Abb. 32: Der Trading-Down-Prozess (Quelle: Eigene Darstellung, 2016) 49
Abb. 33: Situationen in der Berliner Straße (Quelle: Eigene Aufnahme, 2016) 49
Abb. 34: Schlechte Schaufenster- und Fassadensituationen im Innenstadtbereich (Quelle: Eigene Aufnahme, 2016) 50

Abb. 35: Gute Schaufenster- und Fassadensituationen im Innenstadtbereich (Quelle: Eigene Aufnahme, 2016) 51
Abb. 36: Barrierefreiheit der EG-Geschäftsflächen in Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016) 52
Abb. 37: Fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte (Quelle: ISR, 2016) 52
Abb. 38: Fachmarktzentrum in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Aufnahme 2016) 53
Abb. 39: Anteiliges Einzugsgebiet von Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016) 54
Abb. 40: Kundenherkunftsgebiete Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016) 55
Abb. 41: Besuchszwecke in Waldkraiburg (Quelle: ISR, 2016) 55
Abb. 42: Beurteilung des Einzelhandelsstandorts in der Kundengesamtbewertung (Quelle: ISR, 2016) 56
Abb. 43: Beurteilung des Einzelhandelsstandorts in der Kundengesamtbewertung in der Altergruppe 65 und älter (Quelle: ISR, 2016) 57
Abb. 44: Beurteilung des Einzelhandelsstandorts in der Kundengesamtbewertung in der Altersgruppe 18 bis unter 30 Jahre (Quelle: ISR, 2016) 57
Abb. 45: Häufige Antworten auf die Frage - „Welche Angebote fehlen Ihnen? (Quelle: ISR, 2016) 58
Abb. 46: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort - Stadt Waldkraiburg 2012-2016 (Quelle: ISR, Datengrundlage: Stadt Waldkraiburg, Bundesagentur für Arbeit, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2017) 60
Abb. 47: Beschäftigtenentwicklung im verarbeitenden Gewerbe in Waldkraiburg und Vergleichsregionen 2012 bis 2016 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2017) 60
Abb. 48: Beschäftigtenanteile in Waldkraiburg und in den Vergleichsregionen 2016 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2017) 61
Abb. 49: Gewerbeanzeigensaldo - Stadt Waldkraiburg 2011-2016 Quelle: ISR, Bayerisches Landesamt für Statistik) 62
Abb. 50: Wachstumsanalyse Waldkraiburg - Landkreis Mühldorf am Inn (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016) 63
Abb. 51: Wachstumsanalyse Waldkraiburg - Oberbayern (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016) 63
Abb. 52: Matrix der Gewerbe- und Industrieflächen in Waldkraiburg 2017 (Quelle: eigene Erhebungen 2017) 66
Abb. 53: Prüfflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten von Waldkraiburg 2017 (Quelle: eigene Erhebungen 2017) 67
Abb. 54: Gewerbeflächen, GIF-relevante Beschäftigte und Flächenkennziffer 2011-2015 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016) 68
Abb. 55: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte (GbB) und lineare Trendprognose 2008-2031 (Quelle: Eigene Berechnung und Bundesanstalt für Arbeit 2016) 69
Abb. 56: Unternehmensschwerpunkt (Quelle: Eigene Erhebungen 2016) 72
Abb. 57: Anzahl Beschäftigte(Quelle: Eigene Erhebungen 2016) 72
Abb. 58: Gewerbegrundstücksfläche der befragten Unternehmen (Quelle: Eigene Erhebungen 2016) 73
Abb. 59: Wichtigkeit von Standortfaktoren 1 (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 74
Abb. 60: Zufriedenheit von Standortfaktoren 1 (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 75

Abb. 61: Gewerbesteuerhebesätze im kommunalen Vergleich - 2017 (Quelle: Eigene Bearbeitung und IHK München und Oberbayern; Gewerbeämter der jeweiligen Standorte 2017 75

Abb. 62: Grundsteuer (B) im kommunalen Vergleich - 2017 (Quelle: Eigene Bearbeitung und IHK München und Oberbayern; Gewerbeämter der jeweiligen Standorte 2017) 76

Abb. 63: Wichtigkeit von Standortfaktoren 2 (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 77

Abb. 64: Zufriedenheit von Standortfaktoren 2 (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 77

Abb. 65: Abweichungsgrad („Zufriedenheitsindex“) zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit von Standortfaktoren 1 (Quelle: Eigene Erhebungen 2017) 78

Abb. 66: Abweichungsgrad („Zufriedenheitsindex“) zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit von Standortfaktoren 2 (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 78

Abb. 67: Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 79

Abb. 68: Erwartete Schwierigkeiten bei der Deckung des zukünftigen Fachkräftebedarfs.(Quelle: Eigene Erhebung 2017) 80

Abb. 69: Stärkeres Engagement auf Seiten der Wirtschaftsförderung für den Standort Waldkraiburg Antwort ja = blau, Antwort nein = rot, (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 81

Abb. 70: Allgemeine Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 81

Abb. 71: Allgemeine Zufriedenheit mit unternehmensfreundlichen Standortklima in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 82

Abb. 72: Zufriedenheit mit dem Wirtschaftsklima in Waldkraiburg (Quelle: Eigene Erhebung 2017) 82

Abb. 73: Übersichtsplan höhenfreier Ausbu Knotenpunkt St. 2352/St2091 (Quelle: Staatliches Bauamt Rosenheim) 83

Abb. 74: Übersichtsplan Innerer Ring Waldkraiburg (Quelle: Verkehrlicher Rahmenplan 1988) 85

Abb. 75: Verkehr und Wegebeziehungen 86

Abb. 76: Vertiefungsbereich Stadtzentrum 90

Abb. 77: Höhenversatz zum Rathaus am Stadtplatz 92

Abb. 79: Wohngebäude Sartrouville-Platz 92

Abb. 78: Verkehrsberuhigte Zone Berliner Straße 92

Abb. 80: Tiefgarage unter dem Rathaus 92

Abb. 81: Geburten- und Wanderungsaldo (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigen graphische Darstellung) 94

Abb. 82: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigen graphische Darstellung) 95

Abb. 83: Bevölkerungsprognose bis 2030 in absoluten Zahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigene graphische Darstellung) 96

Abb. 84: Prognose demographische Entwicklung bis 2030 in Prozent (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/eigene graphische Darstellung) 96

Abb. 85: Überbaute Fläche pro Block 97

Abb. 86: Einwohnerdichte pro Block 98

Abb. 87: Einwohner unter 18 pro Block 99

Abb. 88: Einwohner über 65 pro Block 100

Abb. 89: Beispielhaft dargestellte Nachverdichtungspotentiale aus Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur (Herleitung für Graphik Abb. 90) 101
Abb. 90: Nachverdichtungspotentiale aus Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur (Herleitung vgl. Abb. 89) (Herleitung vgl. Abb. 89) 102
Abb. 91: Potentialflächen für Siedlungsentwicklung 104
Abb. 92: Übersicht der Wohnungstypenverteilgung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik/Eigene Darstellung) 105
Abb. 93: Ermittlung Wohnflächenbedarf bis 2030 in Abhängigkeit unterschiedlicher Dichten 106
Abb. 94: Abschätzung der Bedarfsdeckung bei unterschiedlichem Wachstum der Bevölkerung 107
Abb. 95: Brache/untergenutzte Fläche 115
Abb. 97: Aufwertungsbedarf öffentliche Grünfläche 115
Abb. 99: Neuordnungsbedarf im Zentrum 115
Abb. 96: störendes produzierendes Gewerbe im Wohngebiet 115
Abb. 98: Sanierungsbedarf Wohngebäude 115
Abb. 100: Unattraktiver Aufenthaltsbereich in der Berliner Straße 115
Abb. 101: Defizite und Konflikte 116
Abb. 102: Stadtpark 119
Abb. 104: DAV Kletterzentrum Waldkraiburg 119
Abb. 103: Straßenbegleitgrün 119
Abb. 105: Qualitäten und Potentiale 120
Abb. 106: Übersicht Handlungsfelder mit ihrem räumlichen Bezug 123
Abb. 107: Rahmenplan Vertiefungsbereich Stadtzentrum 151
Abb. 108: Rahmenplan Gesamtstadt 161
Abb. 109: Variante 1: Pavillon 166
Abb. 110: Variante 2: Platzgefüge 168
Abb. 111: Variante 3: Gasse 170
Abb. 112: Variante 4: 172
Abb. 113: Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet (Quelle: Stadt Waldkraiburg) 177
Abb. 114: Umgriff der Stadterneuerung 184

QUELLENVERZEICHNIS | VORLIEGENDE PLANUNGEN UND UNTERSUCHUNGEN

Bayerisches Landesamt für Statistik: https://www.statistik.bayern.de/

- Demographie-Spiegel für Bayern: Berechnungen für die Stadt Waldkraiburg bis 2034 (April 2016), Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Nürnberger Str. 95, 90762 Fürth.
- Statistik kommunal 2017: Stadt Waldkraiburg 09 183 148, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten (Februar 2018), Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik, Nürnberger Str. 95, 90762 Fürth.

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, FFH-Management Pläne, http://www.aelf-sr.bayern.de/cms10/aelf-ro/forstwirtschaft/wald/147938/index.php

Bundesinstitut für Bau - Stadt- und Raumforschung: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/bbsr_node.html

Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Waldkraiburg (1998) Dipl.-Ing Gerhard Knopp

Flächennutzungsplan Waldkraiburg (1985), Plandarstellung und Erläuterungsbericht

Gewerbestandortanalyse Waldkraiburg (1998), TU-München, Prof. Dr. Günter Heinritz, Dipl. Geogr. Uta Klos

Grünleitplan Stadt Waldkraiburg (1994), Eberhard von Angerer, Landschaftsarchitekten Lohrer + Hochrein und Institut für angewandte Ökologie Dr. Antje Jansen

Gutachten zur Wirtschaftsstruktur der Stadt Waldkraiburg (1988/98), TU-München, Prof. Dr. Günter Heinritz, Dipl. Geogr. Harald Greiner

Landesentwicklungsprogramm 2013 sowie Teilfortschreibung 2018; Strukturkarte: Hrsg. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, Landesentwicklung und Heimat 1. Mörz 2018

M**arkt- und Strukturuntersuchung sowie Einzelhandelskonzeption mit Verträglichkeitsuntersuchung für die Stadt Waldkraiburg,** Untersuchungsbericht (2005), Cima Beratung und Management GmbH

Regionalplan 18 (2001), Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Stadtentwicklungsprogramm 2. Fortschreibung (1996) Waldkraiburg

Verkehrlicher Rahmenplan Stadt Waldkraiburg (September 1988); Lang - Keller - Burkhardt mit Dipl.- Ing. Jürgen Hansen

Vorbereitende Untersuchung Stadtzentrum Waldkraiburg Aktualisierung (2011), Eberhard von Angerer und Salm)

Verlegung des Industriegleises zum Werk Aschau (2001), Infra-Ingenieurbüro für Infrastruktur

Wir im Dialog mit der Zukunft Waldkraiburg Stadtmarketing (1997) Stadtmarketing Waldkraiburg

Gefördert durch die Regierung von Oberbayern im Programm der Städtebauförderung Stadtumbau West