

STADT WALDKRAIBURG

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Vorstellung Stadtratssitzung | 15.05.2018



INHALT

- 1 Planungsprozess, Bürgerbeteiligung, Bestandsaufnahme und -analyse, Wachstumsszenarien für die Bevölkerung
- 2 Einzelhandel und Gewerbe
- 3 Handlungsfelder und Ziele
- 4 Entwicklungskonzept und Maßnahmen
- 5 Stadterneuerungsgebiete für Städtebauförderung
- 6 Weiteres Vorgehen

PROJEKTABLAUF

Abstimmungsprozess



Planungsprozess



Öffentlichkeitsbeteiligung



ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG - MOBILER STAND

Sartrouville Platz in Waldkraiburg
am **23.04. 2016**

Vollständige
Dokumentation auf
www.waldkraiburg.de
abrufbar



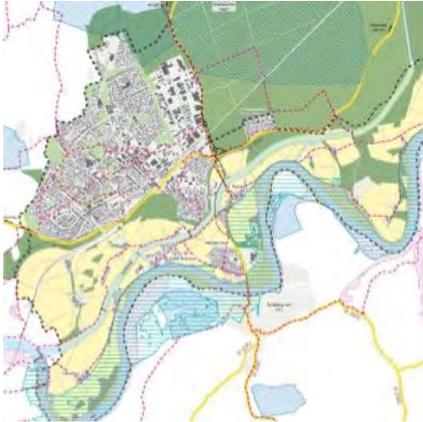
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG – PLANUNGSWERKSTATT 1 & 2



Vollständige
Dokumentation auf
www.waldkraiburg.de
abrufbar



AUZUG BESTANDSAUFNAHME | STADT & LANDSCHAFT



Übergeordnete
Strukturen



Nutzungsstruktur



Bindungen



Grün- und Freiflächen



Verkehr



ÖPNV

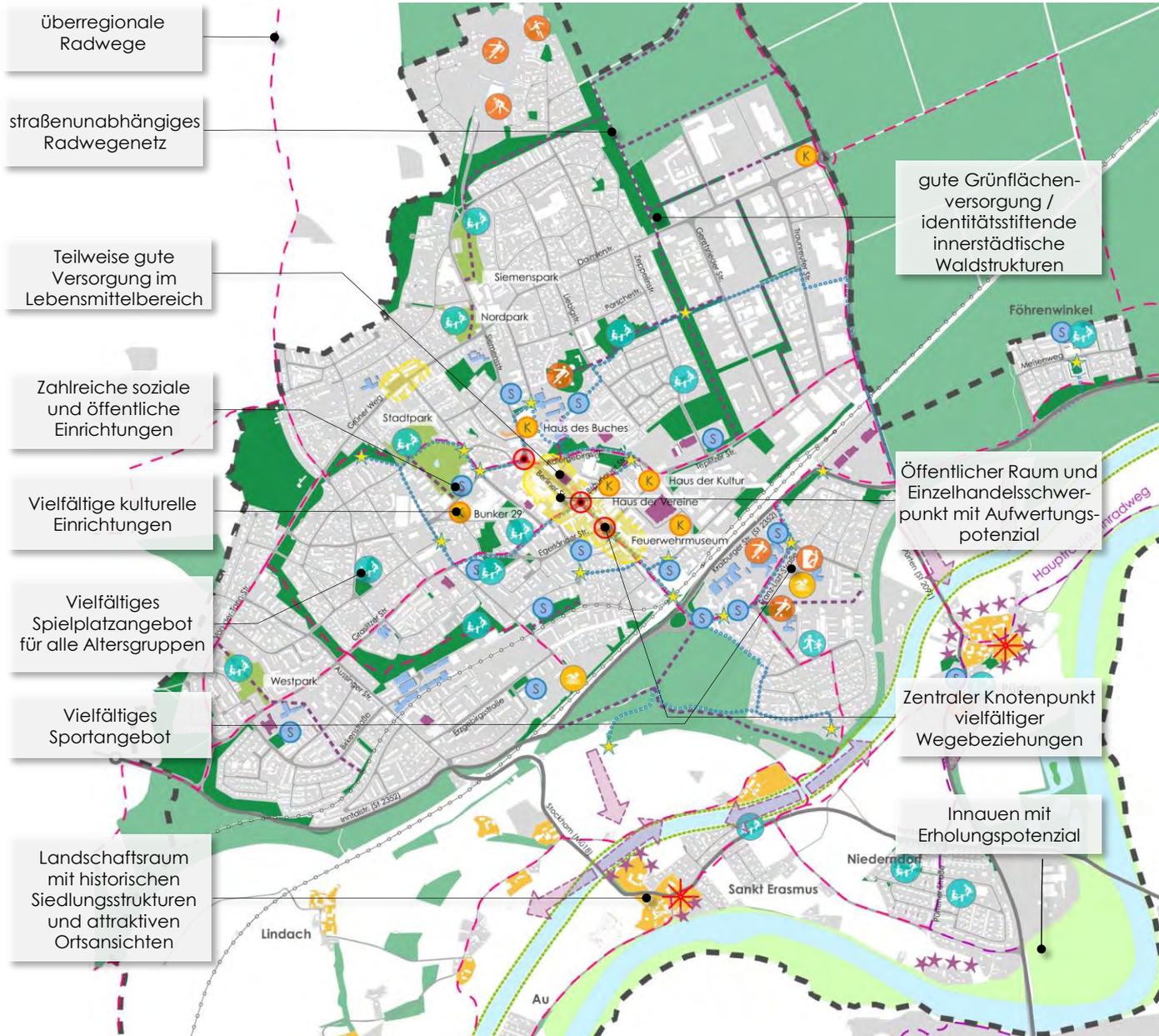


Soziale Infrastruktur



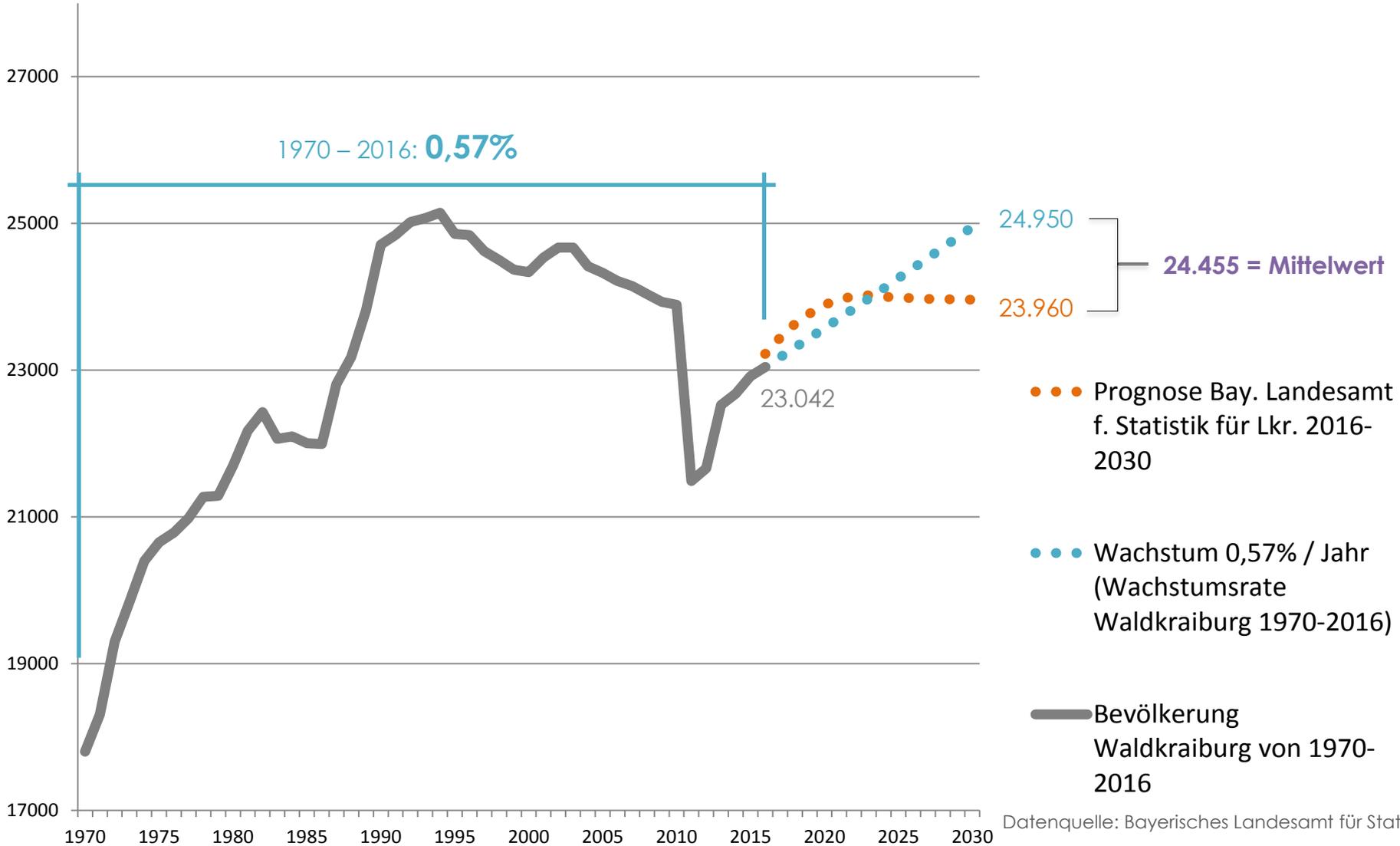
Freizeit und Tourismus

BESTANDSANALYSE | QUALITÄTEN UND POTENZIALE



BEVÖLKERUNGSPROGOSE

Prognose bis 2030 (absolut)



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

SZENARIO 1

Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik

+ 918 Einwohner
 → ca. 440 neue WE



Flächenbedarf für 440 neue Wohneinheiten:

„mittlere Dichte“
 40% EFH, 30% RH, 30% GWB

Flächenbedarf
 ca. 18 ha

„hohe Dichte“
 20% EFH, 25% RH, 55% GWB

Flächenbedarf
 ca. 13 ha

SZENARIO 2

Mittelwert aus Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und der durchschnittlichen Wachstumsrate Waldkraiburgs zwischen 1970 - 2016

+ 1.413 Einwohner
 → ca. 680 neue WE



Flächenbedarf 680 neue Wohneinheiten:

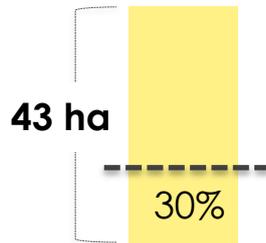
„mittlere Dichte“
 40% EFH, 30% RH, 30% GWB

Flächenbedarf
 ca. 28 ha

„hohe Dichte“
 20% EFH, 25% RH, 55% GWB

Flächenbedarf
 ca. 19 ha

BESTANDSANALYSE - POTENZIELLE SIEDLUNGSENTWICKLUNG



Potentialflächen



43 ha Potentialflächen für Wohnen insgesamt*



Umsetzungswahrscheinlichkeit ca. **30%** d.h. ca. **13 ha**



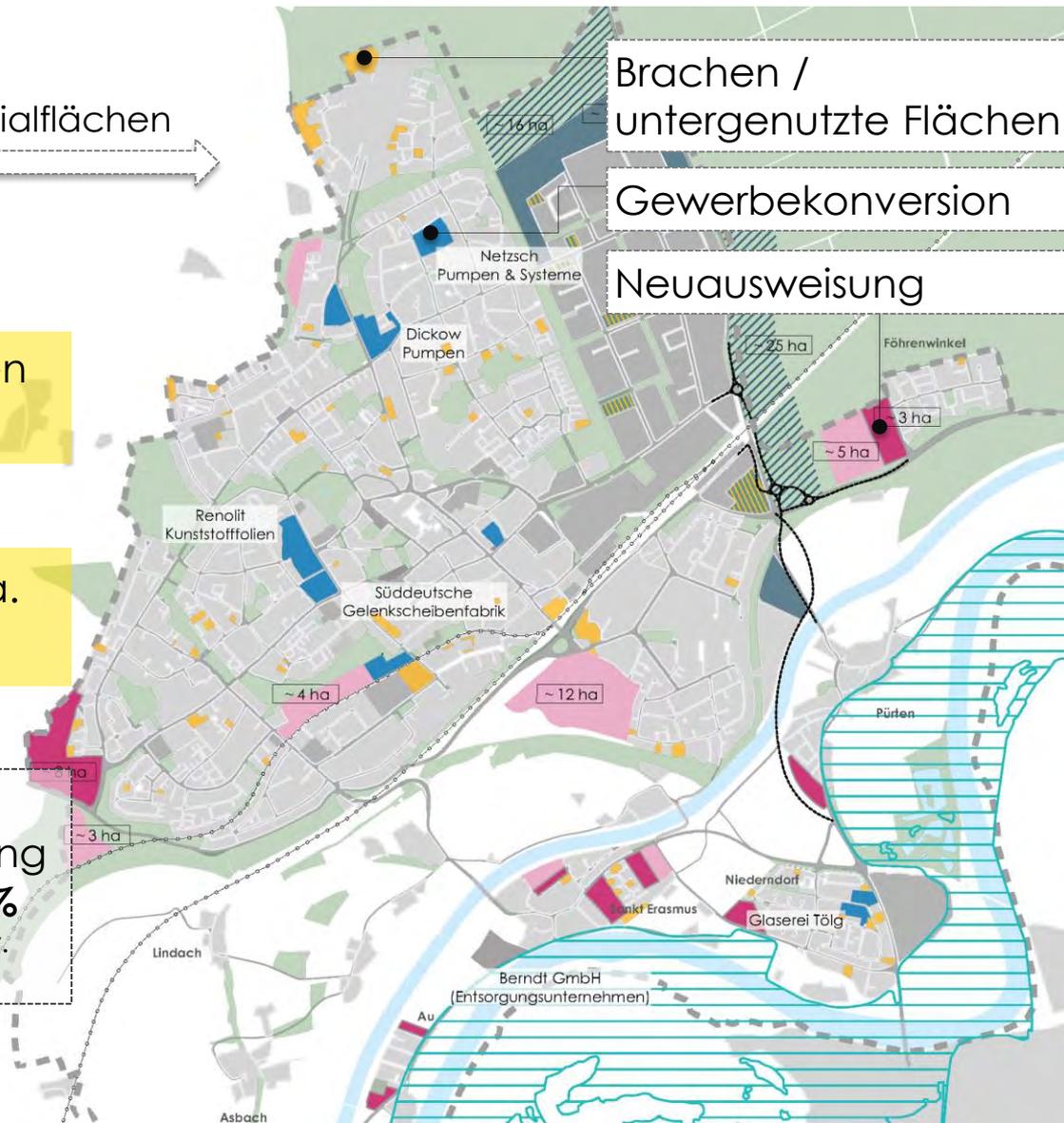
Szenario 1

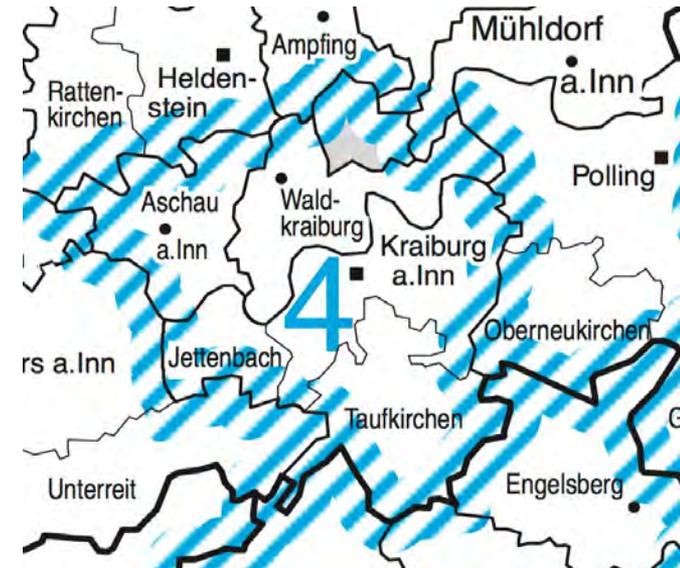
Bedarfsdeckung
ca. **72 - 100 %**
(bei mittlerer, bzw.
hoher Dichte)

Szenario 2

Bedarfsdeckung
ca. **46 - 68 %**
(bei mittlerer, bzw.
hoher Dichte)

*ohne langfristige Entwicklungsflächen





Pro-Kopf-Ausgaben und Kaufkraftindex:

Stadt Waldkraiburg:

EW 22.900

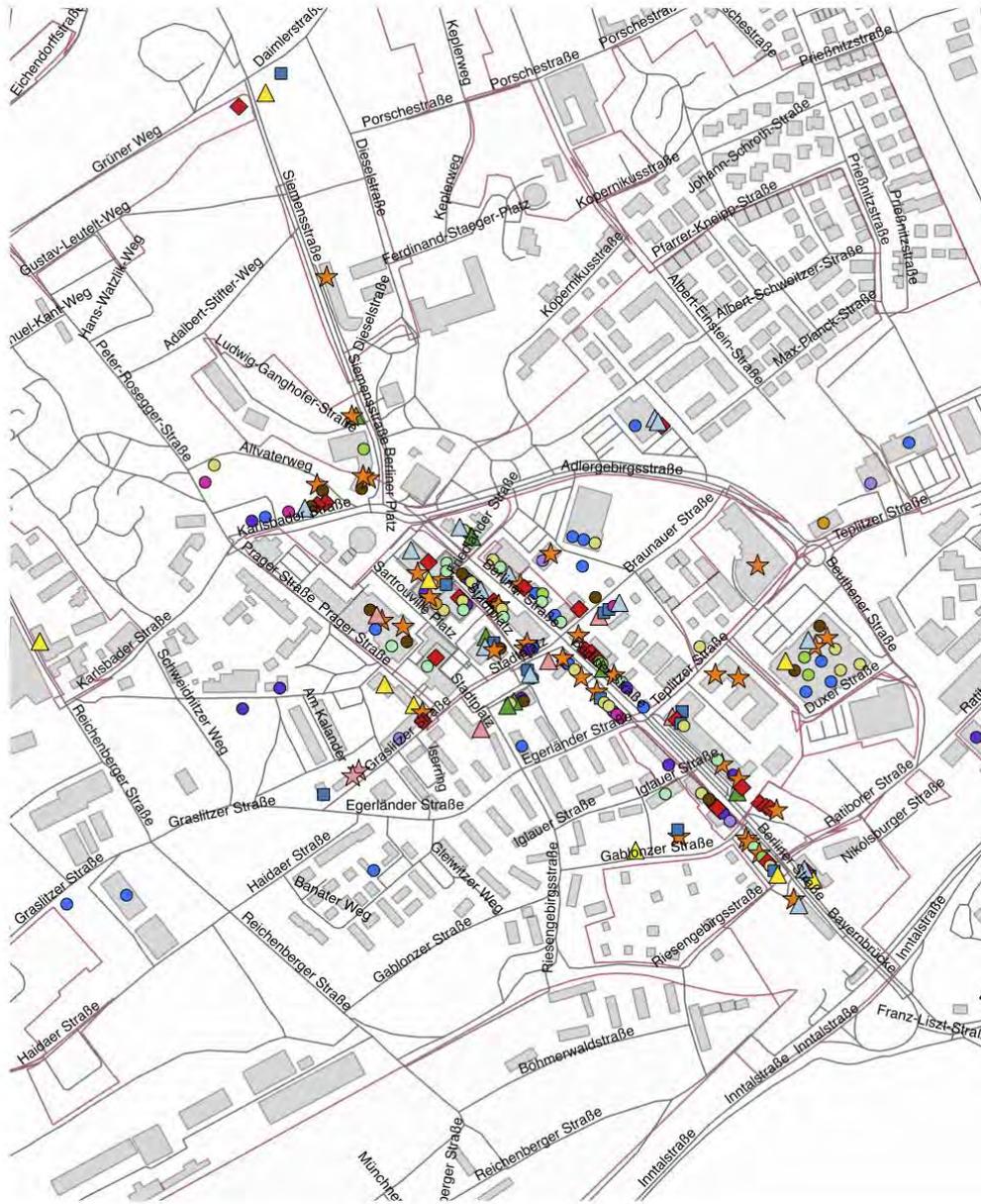
- EH Gesamt
Ausgaben pro EW 6.308 €
Kaufkraftindex 97,7 (D = 100)
- Nahrungs- und Genussmittel
Ausgaben pro EW 1.663 €
Kaufkraftindex 97,8 (D = 100)

Verflechtungsbereich:

EW 60.740

- EH Gesamt
Ausgaben pro EW 6.513 €
Kaufkraftindex 100,9 (D = 100)
- Nahrungs- und Genussmittel
Ausgaben pro EW 1.713 €
Kaufkraftindex 100,7 (D = 100)

INZELHANDELS- UND MARKTANALYSE



VKF pro Einwohner - Food und Non Food

ca. **21.417 qm VKF** Einzelhandel
Stadt Waldkraiburg

~ 0,94 qm pro EW

Sortiment Nahrungs- und
Genussmittel:

- 15.655 qm – 73 % der VKF
Gesamt (~ 0,68 qm pro EW)

Andere Sortimente:

- 5.762 qm – 27 % der VKF
Gesamt (~ 0,25 qm pro EW)

Kaufkraftpotential, Umsatz und Zentralität

Nahrungs- und Genussmittel

Kaufkraftpotential: 54,8 Mio. €

Flächenumsatz: 73,5 Mio. €

Kaufkraftbindung
Zentralität: 134,1%**Bekleidung, Schuhe, Lederwaren**

Kaufkraftpotential: 17,9 Mio. €

Flächenumsatz: 7,8 Mio. €

Kaufkraftbindung
Zentralität: 43,8%Verkaufsflächen-
potential: ca. 12.900 qm

Passantenbefragung



INZELHANDELS- UND MARKTANALYSE

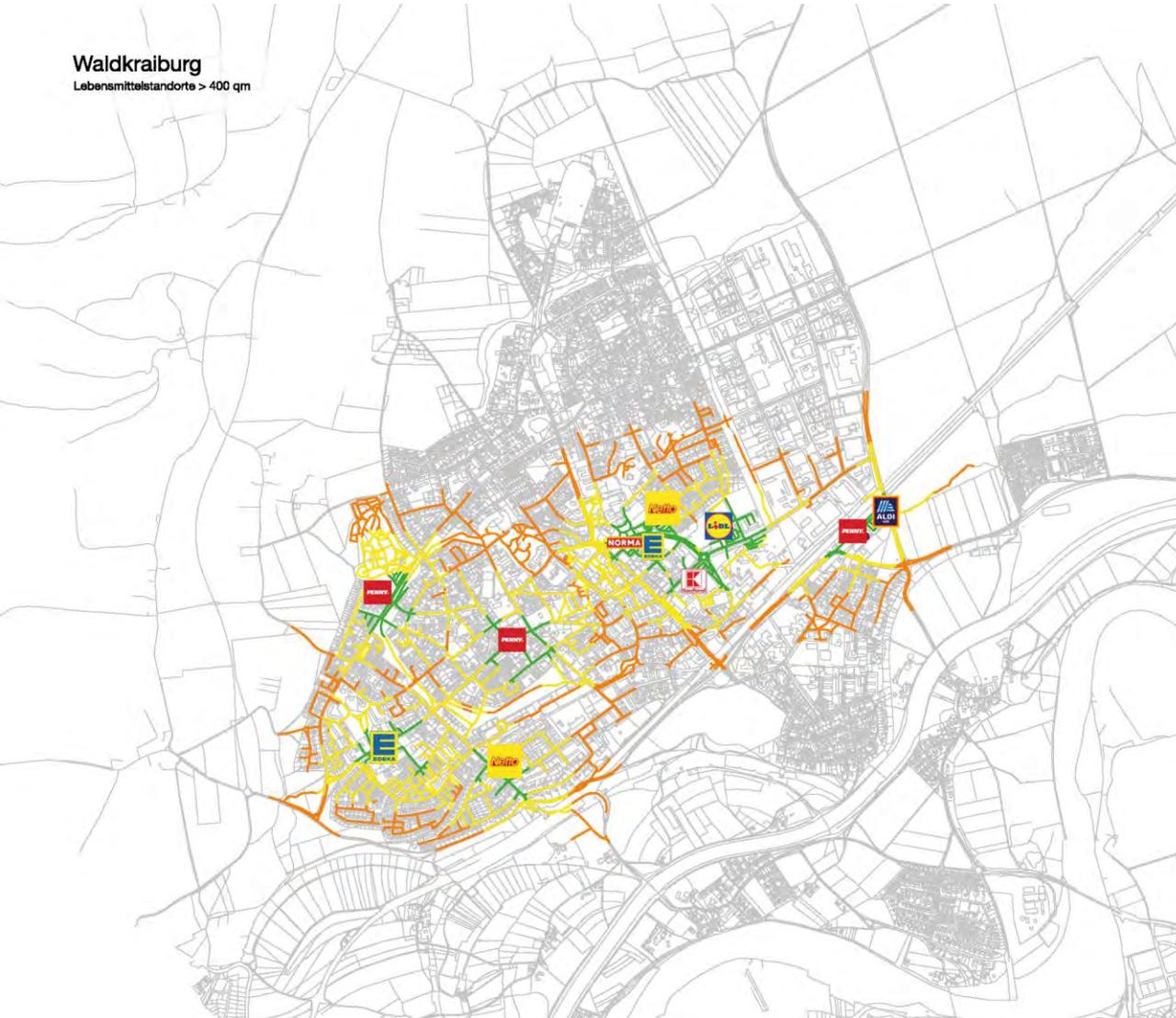
Nahversorgung

Waldkraiburg
Lebensmittelstandorte > 400 qm

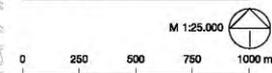
isr INSTITUT FÜR STADT- UND
REGIONALMANAGEMENT

Fußläufige Erreichbarkeit

- bis 250 m
- bis 500 m
- bis 750 m



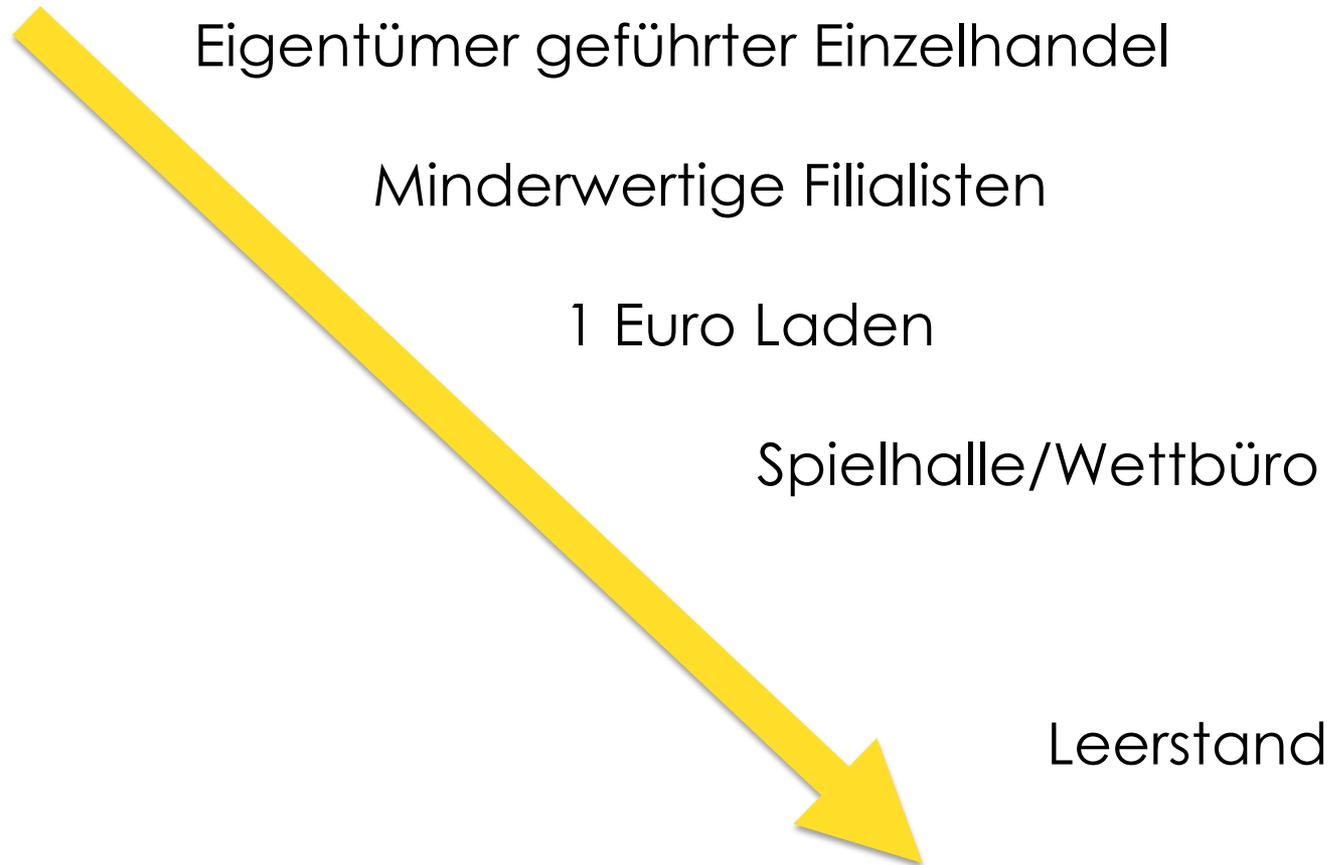
Waldkraiburg
INSEK
Kartengrundlage: OSM, LDBV 2017
Kartierung: Iar 2017
Stand: 27.02.2018



Erlebnis Einzelhandel?



Trading-down-Effekt



INZELHANDELS- UND MARKTANALYSE



Folgerungen

- Konzentration auf lokale Kunden – lokale Kundenbindung
 - Einzelhandelsrelevante Faktoren
 - Aufenthalts- und Erlebnisqualität
 - Auftritt und Servicequalität des Einzelhandels verbessern
 - Qualität des öffentlichen Raums verbessern
 - „Leuchtturmprojekt“ schaffen!
-
- Identifikation mit dem Standort - Positionierung

EINZELHANDELSKONZEPT

Der Wettbewerb





Waldkraiburg wird seinem Namen gerecht

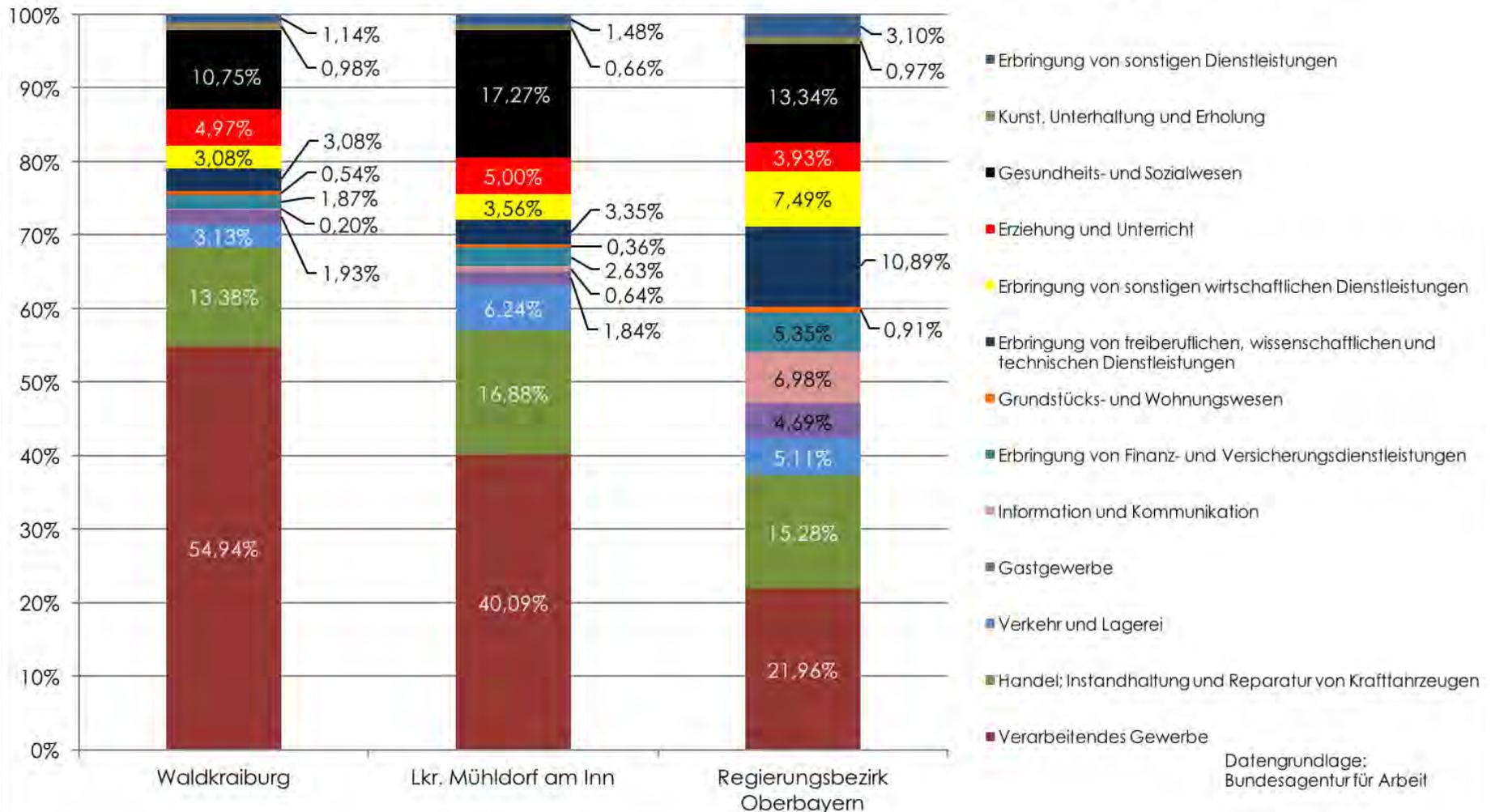


EINZELHANDELSKONZEPT



GEWERBEANALYSE – Strukturdaten Wirtschaft

Wirtschaftsstruktur in Waldkraiburg und Vergleichsregionen 2016



BESTANDSANALYSE - POTENZIELLE GEWERBEENTWICKLUNG

ca. 20 ha Potentialflächen für
Neuausweisung*

ca. 7 ha Bebauung untergenutzter
Flächen



= ca. 27 ha GE Potentialflächen



*ohne langfristige Ergänzungsflächen

GEWERBEANALYSE – Entwicklung Beschäftigtenzahlen / Arbeitsplätze

TBS-GIFPRO-Modellrechnung der Stadt Waldkraiburg - prognostizierter gewerblicher Flächenbedarf (1. Szenario)					
Wirtschaftsbereich	SVP-Beschäftigte (BA Dez. 2016)	Einrechnungsquote (%)	Gb-Beschäftigte (Dez. 2016)		
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	4.718	100%	4.718		
Handel, Verkehr und Lagerei	1.308	80%	1.046		
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	303	30%	91		
Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	392	20%	78		
Sonstige Dienstleistungen	1.575	10%	158		
Beschäftigungsfuktuation pro Jahr nach TBS-GIFPRO					
Wirtschaftsbereich	Verlagerungsquote (%)	Neuansiedlungsquote (%)	rechn. Verlagerungen	rechn. Neuansiedlungen	Gesamt (pro Jahr)
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	0,7%	0,15%	33,0	7,1	40,1
Handel, Verkehr und Lagerei	0,7%	0,15%	7,3	1,6	8,9
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	0,7%	0,77%	0,6	0,7	1,3
Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	0,7%	0,77%	0,5	0,6	1,2
Sonstige Dienstleistungen	0,7%	0,77%	1,1	1,2	2,3
Abgeleiteter zukünftiger Gewerbeflächenbedarf in den nächsten 15 Jahren nach TBS-GIFPRO					
Wirtschaftsbereich	Flächenkennziffer (m²)	Beschäftigungsentwicklung (pro Jahr)	Flächenbedarf (pro Jahr; ha)	Gewerbeflächenbedarf (15 Jahre; ha)	
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	200	40,1	0,80	Szenario 1 = ca. 16 ha	
Handel, Verkehr und Lagerei	250	8,9	0,22		
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	150	1,3	0,02		
Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	100	1,2	0,01		
Sonstige Dienstleistungen	50	2,3	0,01		
Summe		53,8	1,1	16,0	
Eigene Berechnungen auf Basis des TBS-GIFPRO-Modells des Deutschen Instituts für Urbanistik; Datengrundlage: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Waldkraiburg Dez. 2016, Bundesagentur für Arbeit					

TBS-GIFPRO-Modellrechnung der Stadt Waldkraiburg - prognostizierter gewerblicher Flächenbedarf (2. Szenario)					
Wirtschaftsbereich	SVP-Beschäftigte (BA Dez. 2016)	Einrechnungsquote (%)	Gb-Beschäftigte (Dez. 2016)		
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	4.718	100%	4.718		
Handel, Verkehr und Lagerei	1.308	80%	1.046		
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	303	30%	91		
Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	392	20%	78		
Sonstige Dienstleistungen	1.575	10%	158		
Beschäftigungsfuktuation pro Jahr nach TBS-GIFPRO					
Wirtschaftsbereich	Verlagerungsquote (%)	Neuansiedlungsquote (%)	rechn. Verlagerungen	rechn. Neuansiedlungen	Gesamt (pro Jahr)
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	0,7%	0,15%	33,0	7,1	40,1
Handel, Verkehr und Lagerei	0,7%	0,15%	7,3	1,6	8,9
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	0,7%	0,77%	0,6	0,7	1,3
Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	0,7%	0,77%	0,5	0,6	1,2
Sonstige Dienstleistungen	0,7%	0,77%	1,1	1,2	2,3
Abgeleiteter zukünftiger Gewerbeflächenbedarf in den nächsten 15 Jahren nach TBS-GIFPRO					
Wirtschaftsbereich	Flächenkennziffer (m²)	Beschäftigungsentwicklung (pro Jahr)	Flächenbedarf (pro Jahr; ha)	Gewerbeflächenbedarf (15 Jahre; ha)	
Verarb. Gewerbe, Baugewerbe	150	40,1	0,60	Szenario 2 = ca. 12 ha	
Handel, Verkehr und Lagerei	200	8,9	0,18		
Forschung, Entwicklung, Medien und Immobilien	100	1,3	0,01		
Wirtschaftsnaher Dienstleistungen	75	1,2	0,01		
Sonstige Dienstleistungen	50	2,3	0,01		
Summe		53,8	0,8	12,2	

Zusätzlich noch

ca. 11 ha

Flächen für Verlagerung
Gewerbekonversion

HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

ZENTRUM
WALDKRAIBURG



IMAGE, IDENTITÄT
& SOZIALES
MITEINANDER

HAUPTORT
WALDKRAIBURG



ZUKUNFT
WALDKRAIBURG

ÄUSSERER
LANDSCHAFTSRAUM
INN UND ORTSTEILE



VEKEHR UND
MOBILITÄT



HANDLUNGSFELDER UND ZIELE FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG



Ziele bilden die **Grundlage** für die **Rahmenplanung** und den **Maßnahmenkatalog**

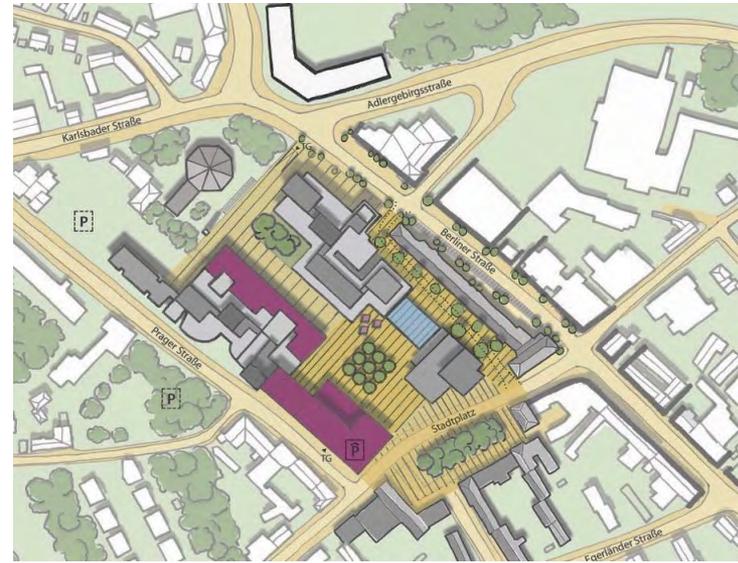
Vollständige Broschüre
auf www.waldkraiburg.de
abrufbar

KONZEPTVARIANTEN SARTROUVILLE-PLATZ

1 PAVILLIONS



2 PLATZGEFÜGE



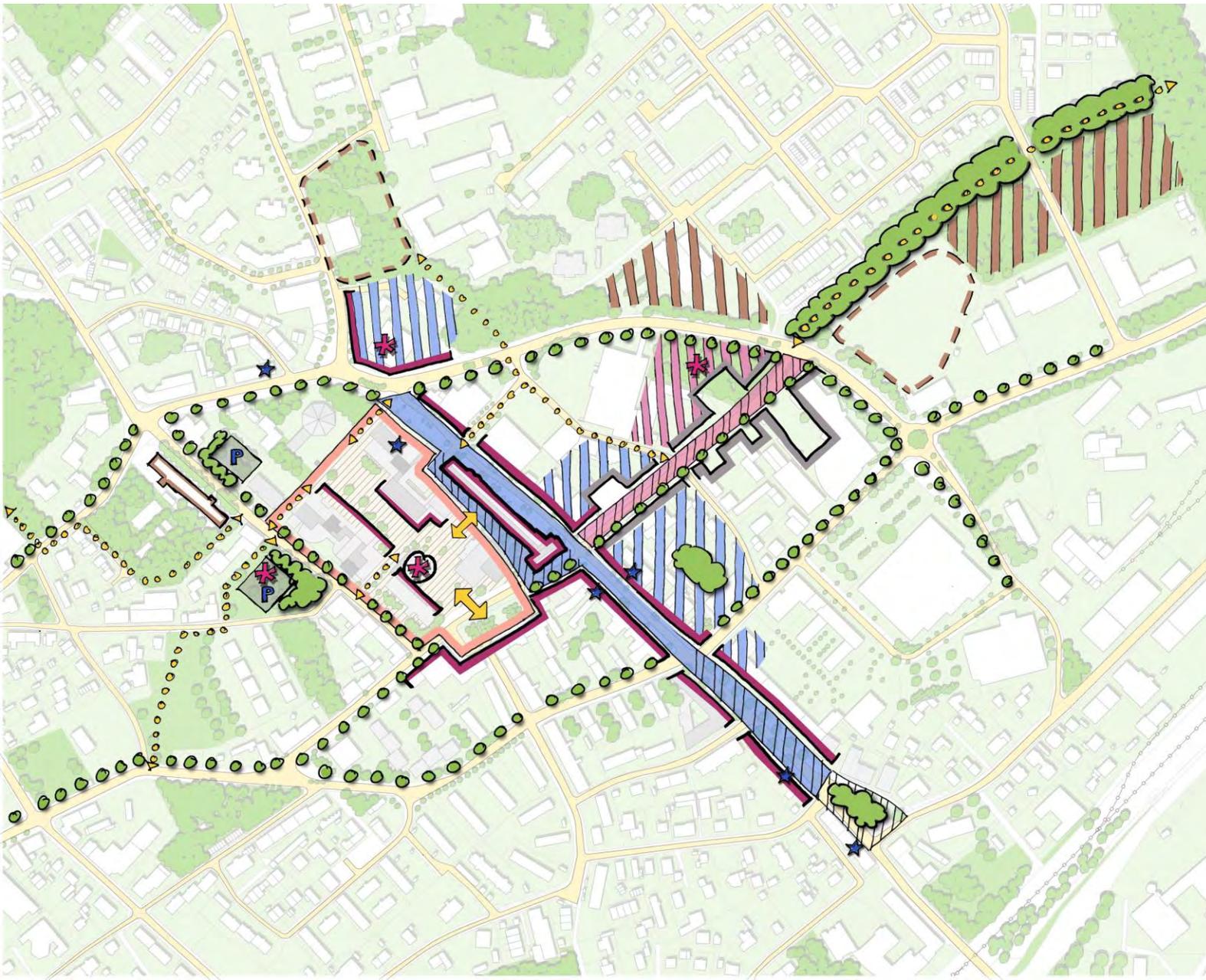
3 GASSE



3 EINZELHANDELSMAGNET



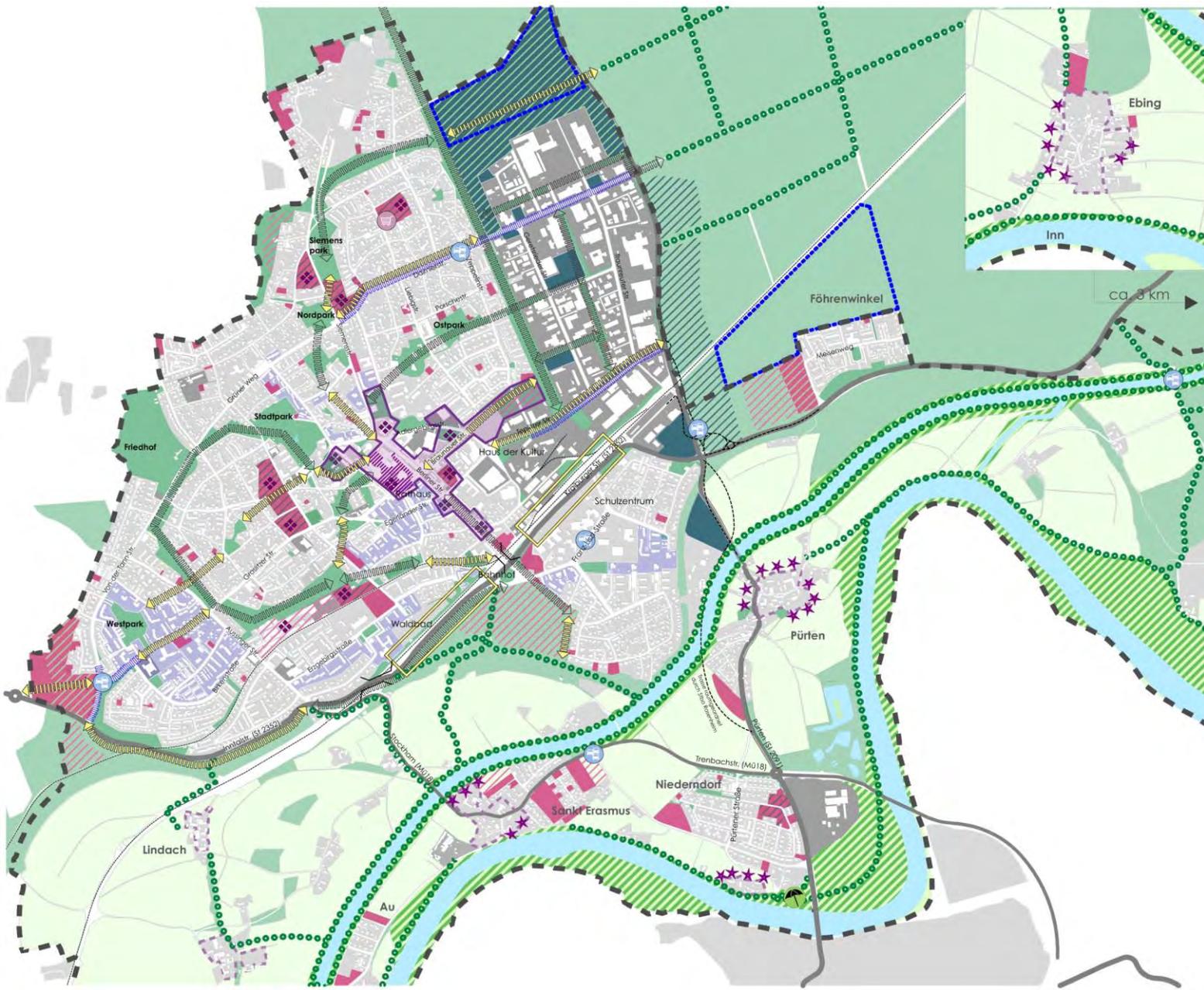
VERTIEFUNGSBEREICH ERWEITERTES STADTZENTRUM



Legende

-  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

RAHMENPLAN GESAMTSTADT



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/ Ergänzungsfächen Gewerbe
 - Gewerbeentwicklung in Waldbereichen unter besonderer Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild
 - strategisch wichtige Flächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung

- Mobilität**
 - Wichtige bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 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 Städteinfahrt

- Städtebau / Gestaltung / Versorgung**
 - Verteilungsbereich Stadtzentrum
 - gestalterische Neuordnung / Belebung von Platzflächen
 - Schwerpunkte für Sanierung und Wahrnehmungverbesserung
 - städtebauliche Neuordnung
 - Erhalt öffentlicher Siedlungsrande
 - struktureller Erhalt historischer Siedlungskerne
 - Ergänzung Nahversorgungsangebot

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

MASSNAHMENKATALOG MIT KOSTEN UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Prioritäten

1 = zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts

2 = erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts

3 = wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

Zeithorizonte

kurzfristig: 1-3 Jahre

mittelfristig: 4-6 Jahre

langfristig: ab 7 Jahre

- Grundgerüst der Maßnahmen bilden die **Handlungsfelder und Ziele**
- Großteil der Maßnahmenbündel und Einzelmaßnahmen bedient **mehrere Ziele** => Markierung über "verknüpfte Ziele"
- externer City-/Quartiersmanager und Sanierungsarchitekt sind vorgelagerte Steuerungsmaßnahmen

MASSNAHMENKATALOG MIT KOSTEN UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

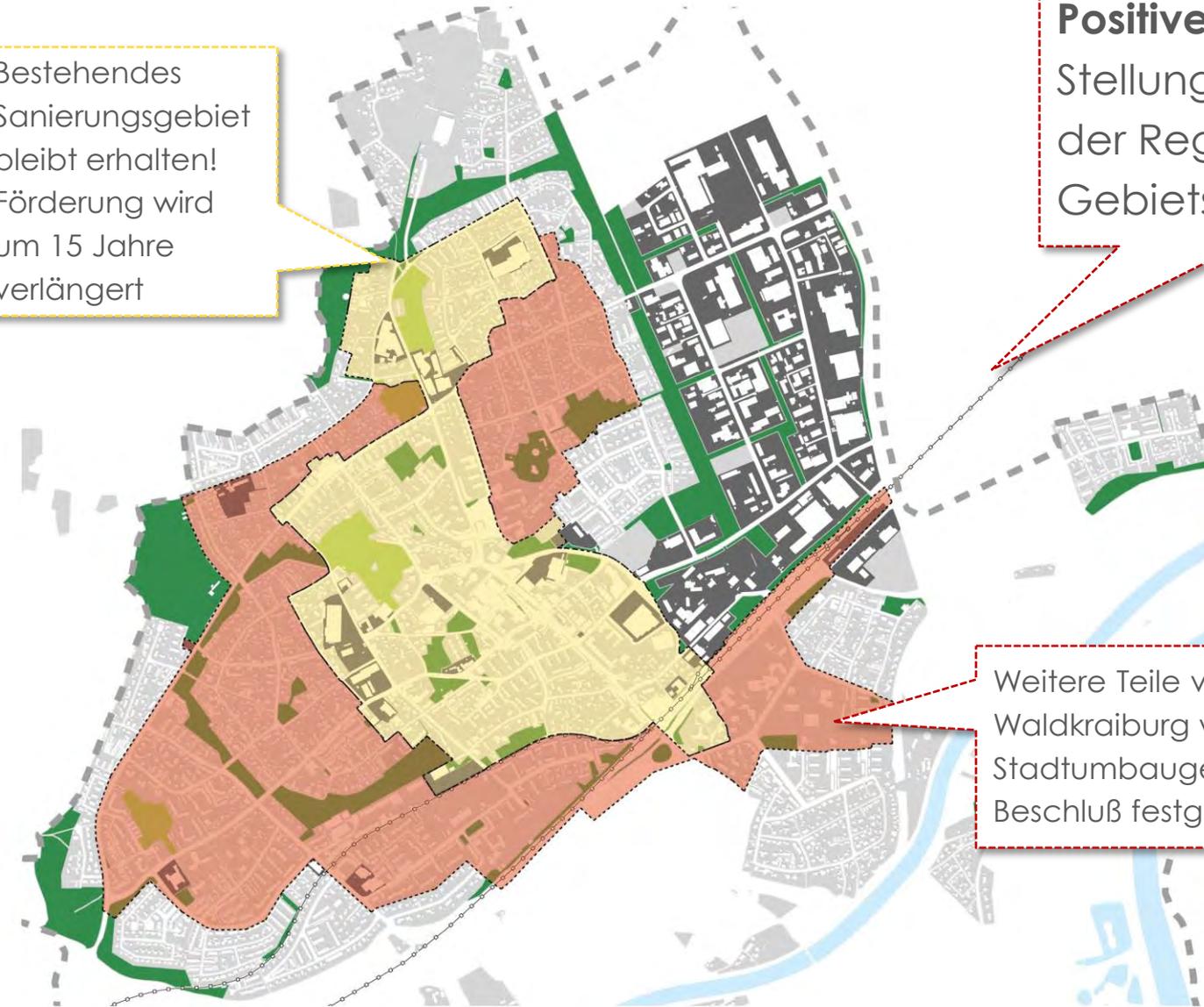
Handlungsfeld: IDENTITÄT, IMAGE UND SOZIALES MITEINANDER		Verknüpfte Ziele	Priorität	Zeithorizont	Berechnungsgrundlage	Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.I.1	STÄRKUNG DER IDENTIFIKATION MIT DEM ORT WALDKRAIBURG						
Z.I.2	POSITIVE POSITIONIERUNG DER STADT IM KONTEXT IHRER MULTIKULTURELLEN VIELFALT 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	Z.I.1 Z.I.2	1				
M.I.1.1.	Erarbeitung eines Positionierungskonzepts <ul style="list-style-type: none"> 4 Workshops zur Erarbeitung und Weiterentwicklung der Markenidentität 	Z.H.3 Z.Z.2	1	kurzfristig	Pauschale aus Vergleichsprojekten	ca. 25.000 €	60% StBauFö 40% ggf. Förderfonds Kommune (privater Anteil)
M.I.1.2	Erstellung Marketingkonzept <ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines brand-books (Marken- oder Positionierungsleitfaden bzw. Handbuch) Kommunikationsmaßnahmen zur Markenführung Entwicklung eines neuen Slogans (z.B. „Vom Flüchtling zum Einheimischen“) 		1	kurzfristig	Pauschale aus Vergleichsprojekten	ca. 30.000 €	Förderfonds 60% StBauFö 40% Kommune (öffentlicher Teil) + 50% Kommune (privater Anteil)
M.I.1.3	Marketingmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> Planung und Durchführung imagebildender Events (z.B. Nationenfest, Ortsteilfest, Sportveranstaltungen) Fotowettbewerb „besondere Orte in Waldkraiburg Entwicklung Stadtflyer Social Media Präsenz / Onlineauftritt 		1	mittelfristig	Pauschale aus Vergleichsprojekten	ca. 20.000 € (jährlich) Marketinginstrumente	Kommune

STÄDTEBAUFÖRDERUNG | GEBIETSKULISSE

Bestehendes
Sanierungsgebiet
bleibt erhalten!
Förderung wird
um 15 Jahre
verlängert

Positive
Stellungnahme von
der Reg. Ob. zur
Gebietskulisse

Weitere Teile von
Waldkraiburg werden als
Stadtumbaugebiet per
Beschluß festgelegt!



WEITERES VORGEHEN

Öffentliche Abschlussveranstaltung / Ausstellung ISEK 2. Quartal 2018

Sinnvolle Maßnahmen für einen zügigen Start (Ergebnis Klausurtagung/März 2018):

M.O.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 zu

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



An aerial photograph of a town and surrounding landscape. A river flows through the foreground, with a bridge crossing it. The town is densely packed with buildings, interspersed with green trees. In the background, there are rolling hills and fields under a clear blue sky. A large blue circular graphic is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**HERZLICHEN DANK
FÜR DIE
AUFMERKSAMKEIT!**

