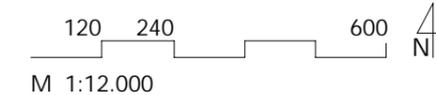


12. Einwohner über 65 Jahre

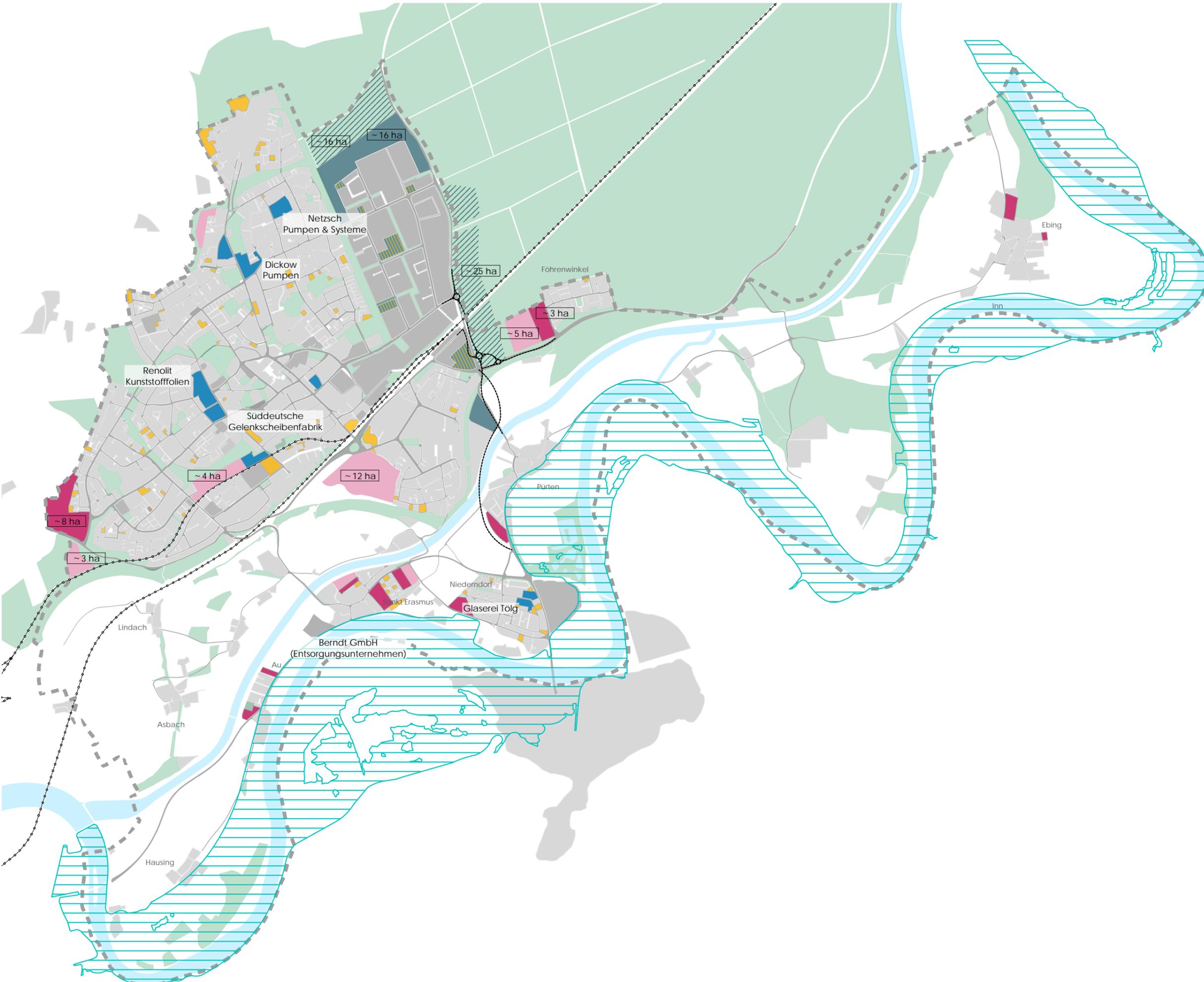
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- Über 50 %
- Senioreneinrichtungen
- Gewässer
- Sonstige Nichtwohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung



Stadt Waldkraiburg
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Analyse



13. Potentielle Siedlungsentwicklung



- Neuausweisung GE
- angestrebte Ergänzungsflächen
- Bebauung untergenutzter Flächen mit Gewerbe
- Konversionsfläche Gewerbe zu Wohnen
- Neuausweisung Wohnen
- potentielle langfristige Neuausweisung
- Bebauung von untergenutzten Flächen
- Geplante Ortsumgehung Pürten
- Gewässer
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Wald
- Siedlungsfläche
- Gewerbefläche

Gewerbeflächenentwicklung:

- Neuausweisung Gewerbe: 20 ha
- Bebauung untergenutzter Flächen mit Gewerbe: 7 ha
- Gewerbekonversion: - 11 ha

Gesamtflächengewinn Gewerbe 16 ha

angestrebte Ergänzungsflächen (Verfügbarkeit abh. von externen Faktoren): 41 ha

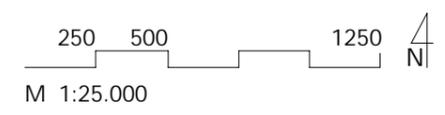
Wohnflächenentwicklung:

- Gewerbekonversion: + 11 ha
- Neuausweisung Wohnen: 19 ha
- Bebauung untergenutzter Flächen: 13 ha

Gesamtflächengewinn Wohnen: 43 ha

langfristige Ergänzungsflächen: 27 ha

Stadt Waldkraiburg
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Bestandserhebung



14. Defizite und Konflikte

Verkehr

-  Hohes Verkehrsaufkommen
-  temporärer Rückstau
-  Kreuzung mit erhöhtem Gefahrenpotential
-  Bahntrasse: Barrierewirkung / Lärmimmission / ungeordnete Flächen
-  beschränkter Bahnübergang
-  fehlende Fußwege- und / oder Fahrradverbindung

Siedlungsentwicklung

-  Brachflächen/ untergenutzte Flächen
-  Gewerbeflächen im Siedlungsgebiet (Nutzungskonflikt)
-  Zielkonflikt Walderhalt / Siedlungsentwicklung
-  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
-  Trinkwasserschutzgebiet
-  Altlasten-Verdachtsflächen (Bunker)

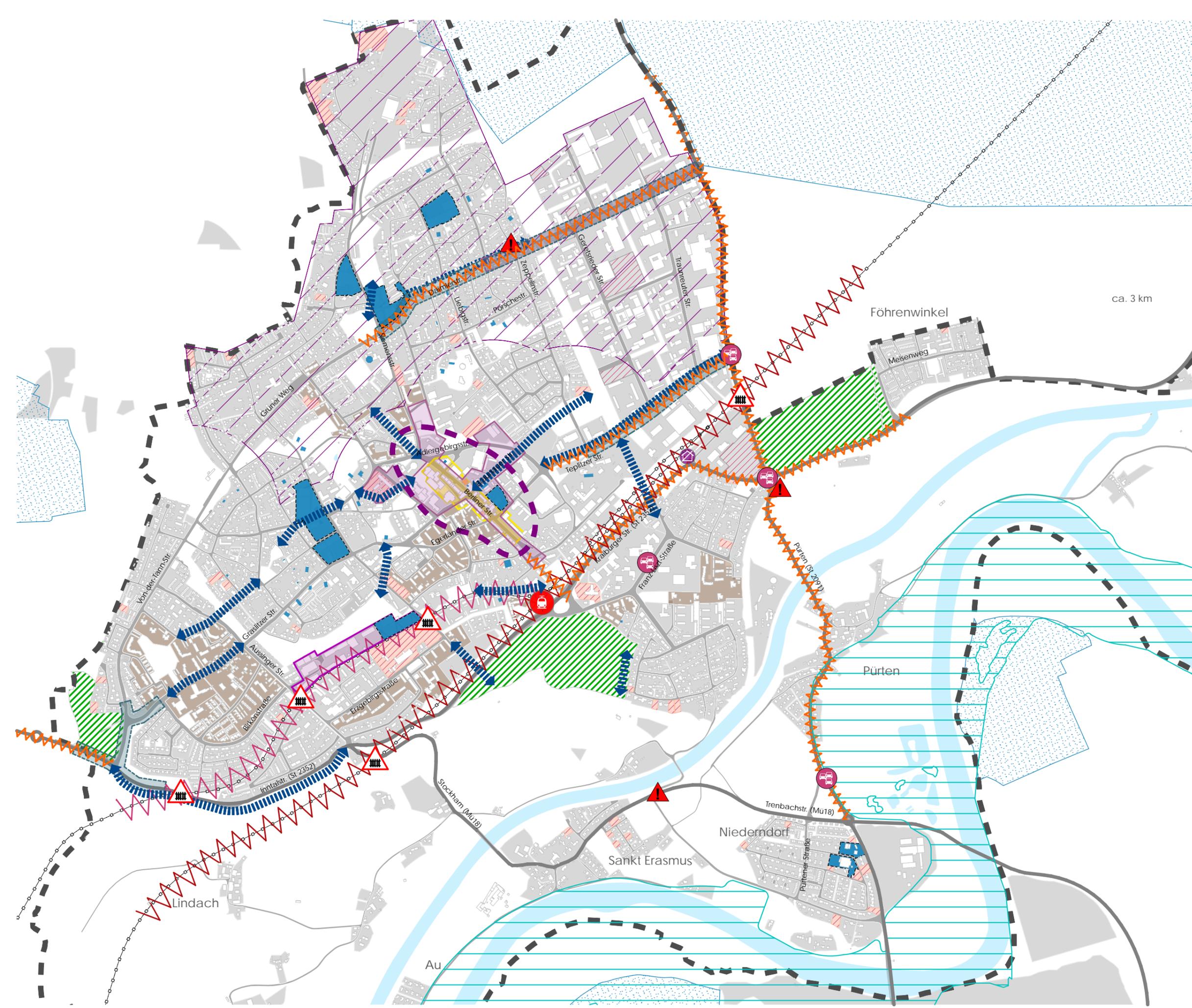
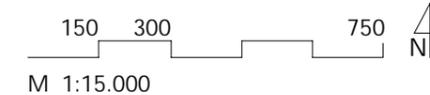
Stadtgestalt

-  Unattraktive / undefinierte Stadteinfahrt
-  Einkaufsstraße mit Leerständen / zentrenuntypischem Geschäftsbesatz
-  zentraler öffentlicher Raum mit gestalterischen / räumlichen Defiziten
-  Sanierungs- und Wohnumfeldverbesserungsbedarf
-  Gebiet mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf
-  Leerstand / Brache Historisches Gebäude

Nahversorgung

-  Siedlungsbereich mit mangelhafter Nahversorgung
-  Gewässer
-  Siedlungsfläche
-  Grenze Stadtgebiet

Stadt Waldkraiburg
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Analyse



15. Qualitäten & Potentiale

Qualitäten

-  Sportangebot
-  Schwimmbad
-  Öffentlicher Spielplatz
-  Mehrgenerationen-Spielplatz
-  Überregionales Radwegenetz
-  sonstige straßenunabhängige Rad- und Fußwegeverbindungen
-  Weg der Geschichte mit Station
-  Nahversorgung: Vollsortimenter/Discounter/Drogeriemarkt
-  Schule
-  Sonstige soziale oder öffentliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Innerstädtische Waldstruktur
-  Parkanlage
-  historische Siedlungsstruktur
-  attraktiver Ortsrand
-  attraktive Sichtbeziehung
-  Gebäude mit Fernwirkung

Potentiale

-  Geschäftsbereich mit kleinteiliger Struktur
-  Zentraler Knotenpunkt vielfältiger Wegebeziehungen
-  Innauen mit Erholungspotential
-  Freizeit-Weg am Inn-Kanal
-  Gewässer
-  Wald
-  Siedlungsfläche
-  Gemarkungsgrenze Waldkraiburg

Stadt Waldkraiburg
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Analyse



M 1:15.000

