



Markt Wolnzach
im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Markt Wolnzach

**BESTANDSANALYSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN
ZUR NACHHALTIGEN INNENENTWICKLUNG**

Vorabzug zur Beteiligung



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Gefördert im
„Bayerischen Städtebauförderungsprogramm“
mit Mitteln des Freistaats Bayern

INHALT

TEIL I

ANALYSE STATUS QUO IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

- I.1 Lage und Untersuchungsperimeter
- I.2 Planerische und rechtliche Grundlagen
- I.3 Ortsbild und Baukultur
- I.4 Ökologie und Freiräume
- I.5 Mobilität und Wegenetz
- I.6 Bevölkerung / Demographische Entwicklung
- I.7 Versorgungs- und Nutzungsangebot
- I.8 Wirtschaft und Gewerbe
- I.9 Kultur- und Freizeitangebot, Tourismus
- I.10 Wohnraumangebot
- I.11 Leerstand und Innenentwicklungspotentiale
- I.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

TEIL II

ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

TEIL III

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMENKATALOG

- III.1 Auswertung Status Quo: Städtebauliche Missstände und Stärken
- III.2 Städtebauliche Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen
- III.3 Entwicklungsplan zur Minimierung städtebaulicher Missstände
- III.4 Maßnahmenkatalog mit Zeit- und Kostenprognose

TEIL IV

SANIERUNGSRECHTLICHE BEGRÜNDUNG - VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

TEIL V

BETEILIGUNG DER TÖB / BETROFFENEN

IMPRESSUM

**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
ORTSMITTE MARKT WOLNZACH**

TEIL I / ANALYSE

STATUS QUO IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

ÜBERBLICK

Im Rahmen der VU wird die aktuelle Situation im Untersuchungsperimeter detailliert hinsichtlich unterschiedlicher Themenbereiche, welche wichtig für eine nachhaltige Ortsentwicklung sind, analysiert.

Die Ergebnisse der fachplanerischen Analyse werden in Teil I der VU ausführlich dargestellt und erläutert. Bestehende Qualitäten, welche es zu erhalten gilt, werden hier ebenso aufgeführt wie aktuelle Defizite und bislang noch wenig genutzte Potentiale.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus Teil I finden Sie in Form einer Gegenüberstellung von Stärken sowie bestehenden Defiziten in Teil III der VU. Aufbauend auf dieser Auswertung werden in Teil III auch konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zum Erreichen der Zielsetzungen genannt.



I.1 LAGE UND UNTERSUCHUNGSPERIMETER

LAGE

Die Marktgemeinde Wolnzach liegt gehört zum Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, Regierungsbezirk Oberbayern. Nordwestlich der Marktgemeinde liegt das Regionalzentrum Ingolstadt (ca. 30 km), südöstlich das Oberzentrum Freising (ca. 30 km) und südlich die Metropole München (ca. 60km).

Die Marktgemeinde Wolnzach gehört zur Region 10 „Ingolstadt“ und weist eine Flächengröße von 91,5 km² auf. Die Höhenlage beträgt 415m ü. NHN, variiert allerdings infolge der Topographie.

Wolnzach liegt im westlichen Teil der Kulturlandschaft Hallertau und ist geprägt durch eine hügelige Landschaft in Verbindung mit dem für die Gemeinde und die Region traditionellen Hopfenanbau.

Landschaftsräumlich ist die Marktgemeinde dem „Donau - Isar - Hügelland“ zu zuordnen.

Insgesamt hat die Marktgemeinde 12 045 Einwohner (Stand 30.06.2023). Davon leben etwa 7 000 im Markt Wolnzach selbst.

Quelle: Gemeinde Wolnzach (06/2023)

Die Gemeinde ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Ingolstadt Nr. 10 dargestellt sind.

UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung umfasst die Marktmittte Wolnzachs. Es ist im Westen begrenzt vom Bahnhofsareal und der Auenstraße, im Norden reicht es bis zur Herrn- und der Hoholt-Pilgrim-Straße, östlich ist es durch die Keller-, die Kapuziner- und die Jägerstraße begrenzt. Im Süden endet der Umgriff mit der Ziegelstraße und der Auenstraße.



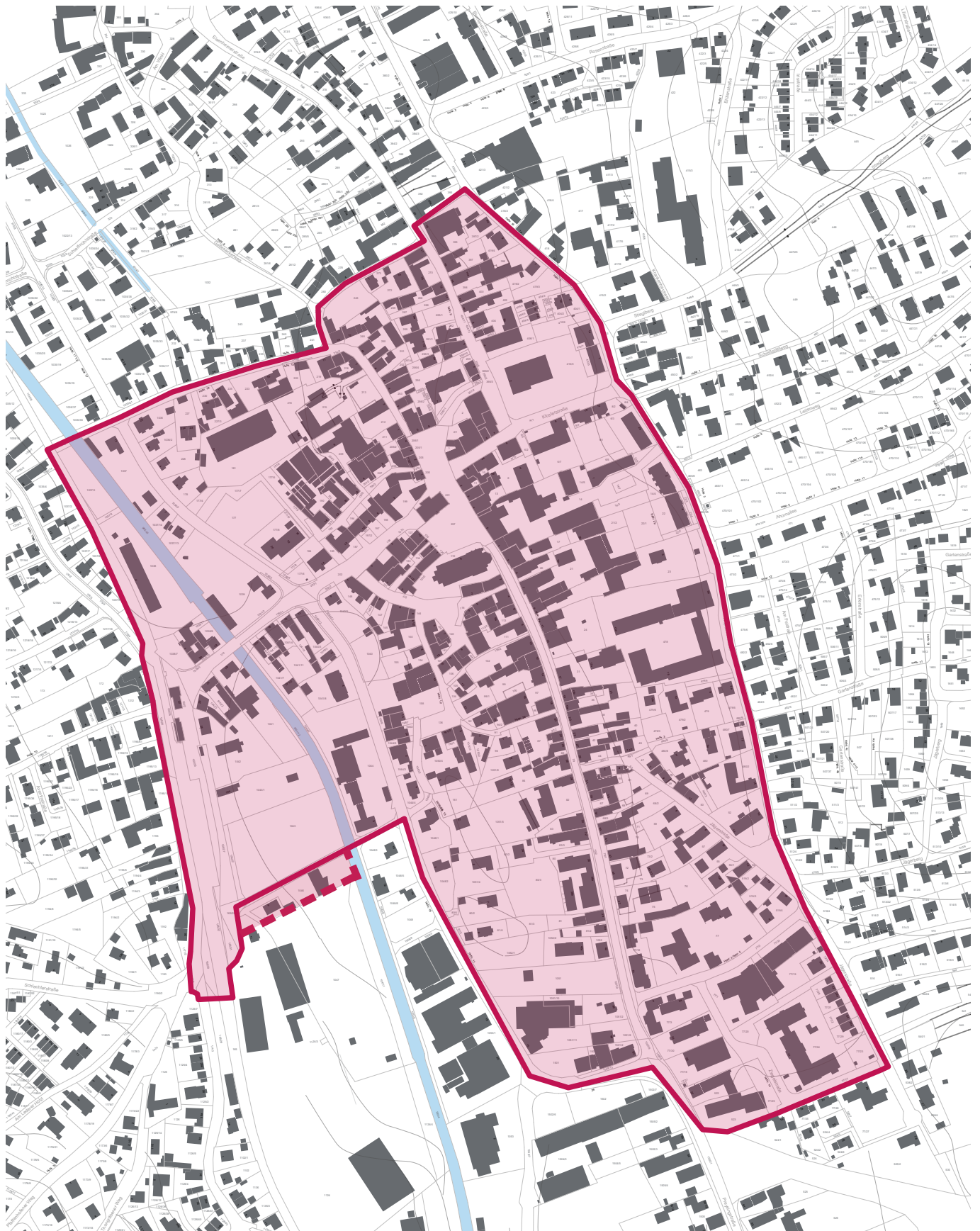
Lage in Bayern o.M.



Lage im Landkreis Pfaffenhofen a. Ilm o.M.

ÜBERSICHT UNTERSUCHUNGSGEBIET

-  Untersuchungsperimeter
-  Ergänzung Untersuchungsperimeter im Laufe der VU



Untersuchungsgebiet im Hauptort Wolnzach o.M.

schungs- und Entwicklungseinrichtungen schaffen.

- Natürliche Lebensgrundlagen sowie eigenständige Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil erhalten.
- Wettbewerbsfähige und umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft sichern und entwickeln.
- Regionale Wertschöpfungspotentiale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten ergeben, nutzen.

REGIONALPLAN INGOLSTADT NR. 10

GRUNDLAGE

Der aktuelle Regionalplan Ingolstadt 10 ist zum Zeitpunkt der Erstellung der VU bereits an die Neuerungen des LEP 2018 angepasst. Die Neueinordnung der Zentralen Orte ist somit erfasst. Aufgrund dessen ist die Marktgemeinde Wolnzach bereits als Grundzentrum eingestuft. Sie befindet sich im Mittelbereich Pfaffenhofens a.d. Ilm. Wolnzach muss somit auch die Grundversorgung, die über die normale Nahversorgung hinausgeht, sicher stellen. Eine gute Erreichbarkeit zwischen den Ortsteilen ist zu gewährleisten.

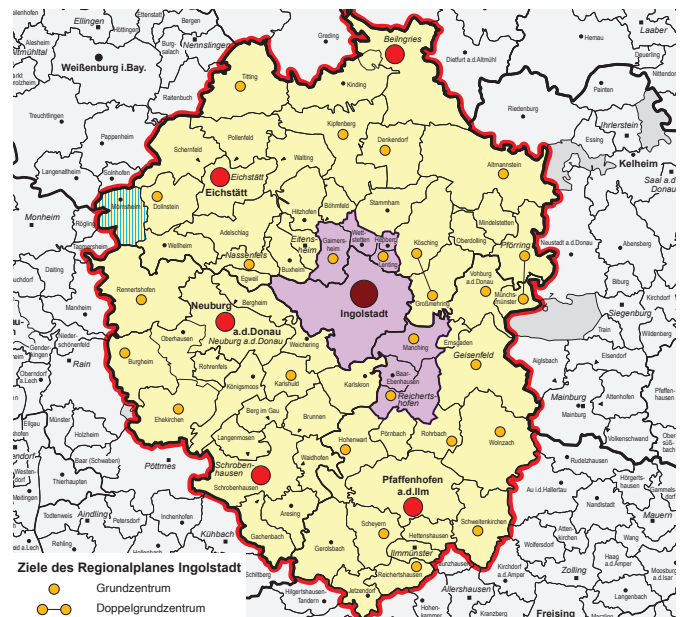
FOKUS: SIEDLUNGS- UND VERSORGUNGSSTRUKTUR

In Bezug auf die Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind im Gemeindegebiet laut Regionalplan vier Wasserschutzgebiete, zwei Vorranggebiet für Sand (Sa 17 und Sa 54), sowie drei Vorranggebiet für Bentonit (Bt 2-4) festgesetzt.

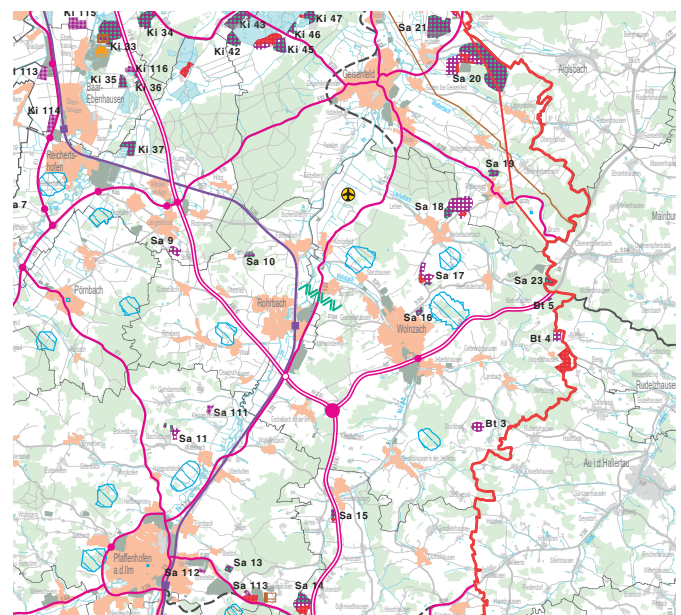
NATUR UND LANDSCHAFT

Durch das Gemeindegebiet verläuft der regionale Grünzug „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach (08)“. Des Weiteren befindet es sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)“. Die Gemeindefläche wird als „schwach bewaldet“ (über 20 bis 30 %) kategorisiert.

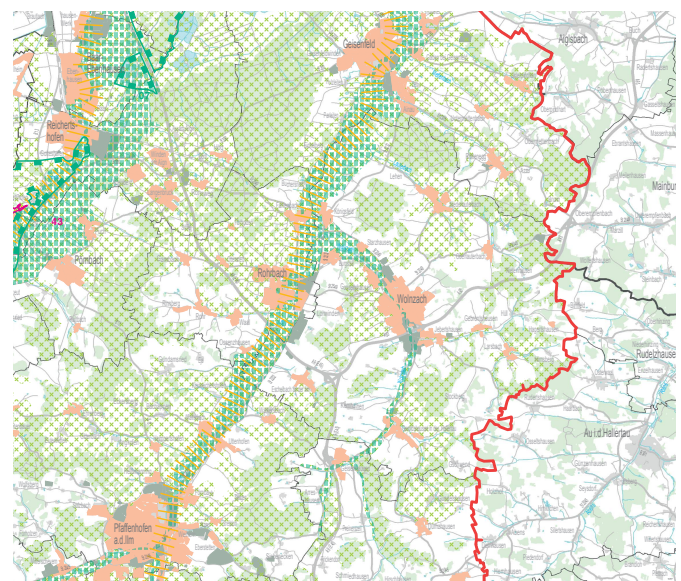
Quelle: Regionalplan Ingolstadt 10 (Stand 2021)



Raumstrukturkarte, Quelle: Regionalplan 10 (01/2021)



Karte zu „Siedlung und Versorgung“, Quelle: Regionalplan 10 (01/2021)



Karte zu „Natur und Landschaft“, Quelle: Regionalplan 10 (01/2021)

Grundkarten: Geobasisdaten

© Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2013)

I.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

SANIERUNGSGEBIET „MARKTKERN“ - VORGABEN DER VU VON 1987

Teile des Untersuchungsgebiets wurden im Rahmen einer VU (s. Karte unten) bereits im Jahr 1987 untersucht und darauf aufbauend das Sanierungsgebiet „Marktkern“ im Jahr 1998 festgesetzt, welches aktuell (Stand 2023) noch Gültigkeit hat. Einige der in der VU formulierten Zielsetzungen und Maßnahmen wurden bereits umgesetzt bzw. sind mittlerweile aufgrund veränderter Rahmenbedingungen obsolet. Einige Ziele haben wiederum heute noch Gültigkeit, wurden aber bislang (noch) nicht umgesetzt.

Zudem haben sich neue Herausforderungen durch den gesellschaftlichen und demographischen Wandel ergeben, welche bislang nicht berücksichtigt wurden.

Auch wurde bereits im Rahmen der VU von 1987 darauf hingewiesen, dass der damalige Umgriff zu knapp gefasst war und der Untersuchungsbereich mindestens die komplette Preysingstraße umfassen sollte. Neue Potentialflächen zur Umsetzung gemeindlicher Ziele bietet mittlerweile zudem das Bahnhofsareal, welches im Rahmen der VU von 1987 hierzu nicht betrachtet wurde.

Als Grundlage für die Fortführung und Weiterentwicklung werden im Folgenden die Zielsetzungen und Maßnahmen der VU von 1987 noch einmal zusammengefasst. Hieraus wird deutlich, welche Zielsetzungen heute noch gültig sind, welche bereits umgesetzt wurden, welche mittlerweile obsolet sind bzw. welche neuen Herausforderungen und städtebaulichen Defizite hinzugekommen sind (u.a. infolge von zunehmendem Leerstand im Marktkern).

Aufbauend auf den damals bestehenden städtebaulichen Mängeln wurde ein Struktur- und Nutzungskonzept erarbeitet und eine zusammenhängende Neuordnung und Sanierung im Sanierungsgebiet „Marktkern“ empfohlen.

Die hiermit verbundenen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen waren:



Struktur- und Nutzungskonzept, Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung des Stadtkerns (09/1987)

Klaus Immich, Zorneding

STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT

Zentrale Zielsetzung:

>> Erhalt und Stärkung der zentralen Nutzungen wie Läden, Dienstleistungsbetrieben und öffentliche Einrichtungen entlang der Hauptstraßen und des Marktplatzes.

Potentialflächen für weitere Nutzungen wurden für folgende zwei Bereiche definiert:

1) Zwischen Preysing- und Kapuzinerstraße:

Erhaltenswerte, alte Bausubstanz sollte auch bei Nebengebäuden ausreichend berücksichtigt werden, verdichtetes, zentrumsnahes Wohnen sollte im östlichen Teil des Geländes angelegt werden, Stellplätze in Form von Tiefgaragen oder nicht zu großformatigen Parkplätzen sollten geschaffen werden.

2) Östlich Elsenheimer- und nördlich Klosterstraße:

Dieser Bereich umfasste den damals leerstehenden Lippthof, das Haus des Hopfens und das Feuerwehrhaus.

Ziel: Erhalt der gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Werkstätten, Läden, Dienstleistungsbetrieben

Erhalt der bestehenden Nutzungen vor allem zwischen Elsenheimer- und Kellerstraße und Hoholt- Pilgrim- und Herrenstraße. Dabei sollte insbesondere die Stärkung der Wohnfunktion beachtet werden.

VERKEHRSKONZEPT

Zielsetzung war hier vor allem, den Verkehr vom Zentrum auf die Auen- und Hopfenstraße zu verlagern, so dass die Schloss-, Elsenheimer- und Preysingstraße nur noch zur Erschließung des Zentrums dienen. Fahrbahnen sollten, sofern möglich, zugunsten von mehr Fußgänger- und Stellplatzflächen verengt werden.

Der Marienplatz sollte weitgehend vom ruhenden Verkehr befreit und nur noch zur Erschließung befahren werden. Eine einheitliche Platzgestaltung von Marienplatz und Marktplatz war ebenfalls Zielsetzung.

In punkto Parken wurden folgende Ziele festgesetzt: Dauerparker sollten auf weiter entfernte Parkplätze verlegt und Kurzzeitparkplätze im Zentrum geschaffen werden. Vorschlag hierfür war, die Dauerparker zum Festplatz zu legen und diesen mit einer attraktiven Fußwegeverbindung zum Marienplatz zu versehen. Der Parkplatz vorm Lippthof sollte neu gestaltet werden.

Seitenstraßen wie die Bäckernandl-, Schmied- und Mühlgasse sollten gestalterisch abgesetzt und möglichst Fußgängern vorbehalten werden.

Starzenbach und Poperinger Platz sollten neu und verkehrsberuhigt gestaltet, beim Poperinger Platz der ruhende Verkehr neu geordnet werden.

Ebenso wurde eine Neuordnung des Gebietes westliche Preysingstraße als Ziel formuliert:

Die Erschließung sollte weiterhin über die charakteristischen Höfe erfolgen und die Fußgängerverbindungen durch die Höfe sollten erhalten und ausgebaut werden.

Die Parkplätze der Schule sollten an die Kapuzinerstraße gelegt und freie Flächen künftig besser genutzt werden.

I.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

SANIERUNGSGEBIET „MARKTKERN“ - VORGABEN DER VU VON 1987

KONKRETE MAßNAHMEN

Folgende konkrete Maßnahmen wurden in der VU von 1987 aufgeführt und bis heute ganz, teilweise oder (noch) nicht umgesetzt:

- Verkehr von Zentrum auf Auen- und Hopfenstraße verlagern
- >> **Umsetzung erfolgt**
- Verbesserung der Plätze im Ortszentrum
- >> **Umsetzung teilweise erfolgt**
- Marienplatz weitestgehend von ruhendem und fließendem Verkehr befreien
- >> **Umsetzung teilweise erfolgt**
- Umgestaltung Marktplatz
- >> **Umsetzung erfolgt (Ergänzungen in Planung)**
- Einheitliche Gestaltung von Marien- und Marktplatz
- >> **Umsetzung teilweise erfolgt**
- Umgestaltung grüne Böschung westlich Marienplatz und Straßenbeleuchtung + Möblierung
- >> **Umsetzung nicht erfolgt**
- Verkehrsberuhigung von östlichem Teil Herrenstraße und Schwarzengässchen
- >> **Umsetzung nicht erfolgt**

- Gestalterische Aufwertung Schloßstraße vor allem im Bereich der unterschiedlichen Vorflächen, Fußgängerflächen und Straßenbeleuchtung

>> **Umsetzung nicht erfolgt**

- Neuordnung ruhender Verkehr Poperinger Platz

>> **Umsetzung nicht erfolgt**

- Verkehrsberuhigende Gestaltung von Starzenbach, Bäckernandl-, Schmied- und Mühlgasse

>> **Umsetzung nicht erfolgt**

- Verkehr- und räumliche Neugestaltung des Bahnhofsvorplatz

>> **Umsetzung nicht erfolgt**

- Straßenbegleitgrün Bahnhofsstraße

>> **Umsetzung nicht erfolgt**

- Sanierung aller gekennzeichneten Gebäude in schlechten baulichem Zustand

>> **Umsetzung teilweise erfolgt**

- Sanierung aller gekennzeichneten Gebäude mit gestalterischen Mängel

>> **Umsetzung teilweise erfolgt**



Maßnahmenkarte, Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung des Stadtkerns (09/1987)

Verfasser: Klaus Immich, Zorneding

VIER BEREICHE ZUR STÄDTEBAULICHEN NEUORDNUNG

Auf der gegenüberliegenden Karte sind neben den vorgeschlagenen Maßnahmen auch die vier Bereiche markiert, die gemäß Bewertung der VU von 1987 einer zusammenhängenden städtebaulichen Neuordnung bedürfen.

1) Brauerei Klosterstraße - Kapuzinerstraße - Preysingstraße - Grundschule

Zielsetzungen waren:

- wertvolle Bausubstanz an Ostseite Preysingstraße erhalten
- angrenzende Reihe von gewerblichen Bauten ebenfalls erhaltenswert
- ab Mitte des Gebiets bis Kapuzinerstraße Freiheit für Neuentwicklung durch Gebäudeabbrüche
- > vor allem für neue stadtnahe Wohnnutzung
- Maßstab der umgebenden Bebauung beachten
- Erschließung über vorhandene Anschlüsse zu Preysing- und Kapuzinerstraße

>> Noch immer Gültigkeit

2) Herrnstraße - Hopfenstraße - Schloßstraße

- Problem: leerstehende Hopfenverarbeitungshalle
- >> Obsolet, Abriss erfolgt**
- Problem: kaum genutzter Festplatz mit Festhalle
- Vorschlag: Parkplatz für Dauerparker einrichten mit direkter Zufahrt von der Hopfenstraße

>> bereits erfolgt, gestalterisch aber mit

Aufwertungspotential

- Fußwegeverbindung von Parkplatz zu Marien- und Marktplatz

>> bereits erfolgt, gestalterisch aber mit

Aufwertungspotential

3) Klosterstraße - Kellerstraße - Elsenheimerstraße

- Lipphof sanieren, Vordach und Rampe entfernen
- Parkplatz davor neu gestalten
- Freibereich verbessern
- Vorplatz Feuerwehr verbessern

>> Allgemein: Neuordnung bereits erfolgt, Areal komplett neu gestaltet mit Haus des Hopfens und Hopfenmuseum

4) Schmiedgasse - Mühlgasse - Starzenbach - Preysingstraße

- Einkaufsmarkt mit gestalterisch unbefriedigenden Umfeld

>> Obsolet, Abriss erfolgt

- Störende NG und GA an der Schmidgasse
- Fehlender räumlicher Abschluss zur Preysingstraße

>> Abschluss hergestellt

FAZIT

Ziel: Neuordnung und Sanierung des Gebiets

>> Allgemein: Noch immer gültig, da das Gebiet immer noch sehr stark vom (ruhenden) Verkehr geprägt ist.

FESTSETZUNG SANIERUNGSGEBIET

1998 hat der Markt Wolnzach aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung von 1987 ein Sanierungsgebiet festgelegt. Der Umgriff umfasst den Marktkern mit dem Markt- und Marienplatz, der Schloßstraße bis hin zum Bahnhof, dem Volksfestplatz, Teile der Preysing- und Elsenheimerstraße sowie der Herrnstraße.

Das festgesetzte Sanierungsgebiet hat etwa eine Größe von ca. 18,5 ha und ist damit deutlich kleiner als das Untersuchungsgebiet der VU von 2023.

I.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

ISEK VON 2023

Die Ergebnisse der vorliegenden VU bauen zudem auf dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) von 2023 auf, welches vom Planungsbüro Hummel Kraus betreut und bearbeitet wurde. Auf der folgenden Doppelseite werden hierzu in Auszügen die Zielsetzungen, welche insbesondere den Perimeter der VU betreffen, zusammengefasst.

HANDLUNGSFELDER DES ISEK

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden folgende Handlungsfelder detailliert betrachtet:

- Demographie und soziale Struktur
- Ortsstruktur, Ortsbild
- Grünraum, Freiflächen, Gewässer, Topografie
- Mobilität
- Leerstand, Verdichtung, Flächenressourcen
- Gewerbe und Landwirtschaft
- Wohnen
- Nahversorgung
- Tourismus, Kultur, Gastronomie, Freizeit

ZIELSETZUNGEN DES ISEK

Bestehende Stärken bzw. vorhandene Defizite werden im Rahmen des ISEK themenbezogen aufgezeigt und darauf aufbauend Zielsetzung für die künftige Gemeindeentwicklung aufgeführt.

Zielsetzungen, welche auch den Perimeter der VU betreffen, sind:

Demographie und soziale Struktur

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

Ortsstruktur, Ortsbild

- > individuelle und fachlich kompetente Beratung Bauwilliger seitens der Verwaltung für Architektur und Wohnqualität
- > Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit einer ortsverträglichen Dichte
- > gesamtheitliche Gestaltungskonzepte für Straßen- und Platzräume im Markttinnern

- > schrittweise Umsetzung der Neugestaltung der Straßen- und Platzräume
- > Ausstattungskonzept für den öffentlichen Raum
- > Erhalt und Ausbau des fußläufigen Wegenetzes
- > Gestaltung der Zufahrten zum historischen Marktkern
- > Erhalt und Nutzung der zum Ortsbild gehörenden Hopfendarren

Grünraum, Freiflächen, Gewässer, Topografie

- > Vernetzung der Grünräume-/Grünzüge mit attraktiven Wegebeziehungen
- > Schutz der verbliebenen Wiesen und Gärten im Markttinnern
- > Gestaltung von neuen grünen (Quartiers-)Plätzen im öffentlichen Raum; z. B. Herrnstraße, Jägerstraße, Ziegelstraße
- > Pflanzen von raumwirksamen Bäumen im öffentlichen und privaten Raum
- > Reduzierung der Versiegelungen auch im privaten Bereich

Mobilität

- > Attraktivierung des öffentlichen Straßenraums für mehr Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer
- > Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- > Überprüfung der Festlegungen der Stellplatzsatzung
- > Attraktivierung der Wege von und zu den Parkplätzen zur höheren Akzeptanz
- > Verbesserung der Gestaltung vorhandener Parkplätze (Volksfestplatz, Poperinger Platz, etc.)
- > Erhalt und Ausbau der kleinen Wege

Leerstand, Verdichtung, Flächenressourcen

- > Flächenmanagement: Erhebung aller baureifen Grundstücke
- > Förderung neuer Wohn- und Bauherrenmodellen
- > Qualitätssicherung durch konkurrierende Verfahren (Planungswettbewerbe)
- > ortsverträgliche Innenentwicklung stärken

Gewerbe und Landwirtschaft

- > Gewerbeflächenkonzept mit Verkehrskonzept

Wohnen

- > Verdichtungskonzept vor allem für sensiblen Marktkernbereich
- > Wohnungsvielfalt durch unterschiedlichste Wohnungsgrößen
- > Eigentümeransprache von „Enkelgrundstücken“
- > Förderung von Bauherrenmodellen: Genossenschaften, Bauherrngemeinschaften

> Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität durch konkurrierende Verfahren für Bebauungspläne und Bauvorhaben

> kontinuierliche fachliche Beratung (städtebauliche Beratung) bei wichtigen städtebaulichen und architektonischen Fragen

Nahversorgung

> Stärkung des Marktkerns durch Aufwertung der Straßen- und Platzräume für ein intensiveres Einkaufserlebnis, dadurch Unterstützung des Einzelhandels im Marktkern

> Motivation zu mehr Qualität und Individualität des Einzelhandels im Marktkern

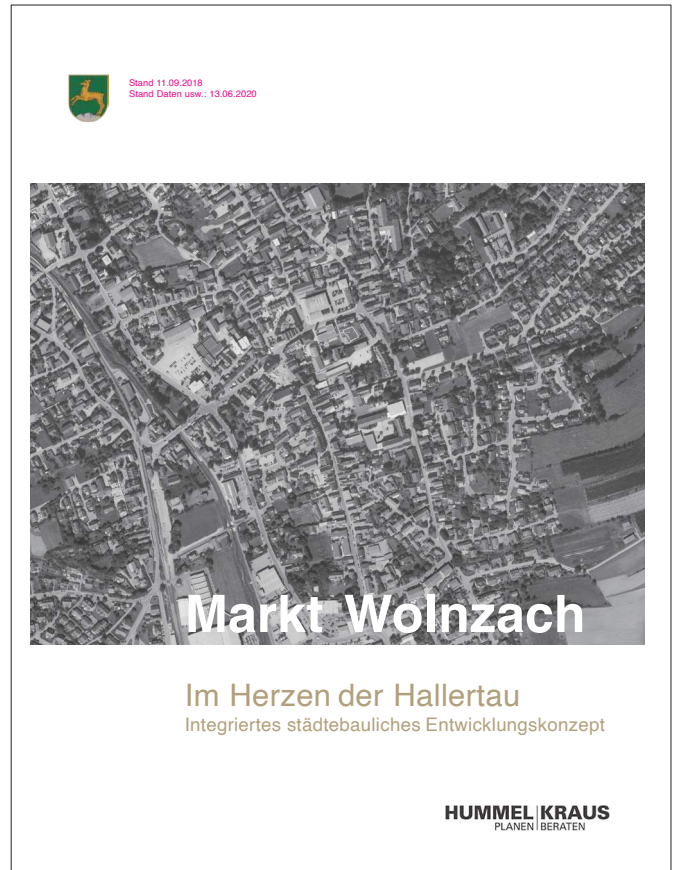
Tourismus, Kultur, Gastronomie, Freizeit

> Zentrieren der touristischen Attraktionen in Marktkern

> bessere Auffindbarkeit des touristischen Angebots

> deutlich stärkere Integration des Hopfens in das Ortsbild und in das touristische Angebot

> Erstellung eines Hopfenrundgangs durch den Markt mit Tafeln an bedeutenden Orten



**Quelle und weitere Informationen: Im Herzen der Hallertau -
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept,
HUMMEL | KRAUS, München**

I.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

BAULEITPLANUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan vom Markt Wolnzach stammt aus dem Jahr 2013. Für das Untersuchungsgebiet der VU sind hierbei unterschiedliche Festsetzungen gemacht.

Östlich des Bahnhofsareal, welches als Fläche für Bahnanlagen markiert ist, befinden sich Flächen für Gewerbe (GE). Ebenso westlich entlang der Auenstraße im Bereich der Firma Waltron. Flächen für Gemeinbedarf liegen im Bereich des Sportplatzes am Bahnhofsareal, bei der Festhalle, bei der Post, dem Rathaus, Marktplatz und der Kirche, rund um die Schule und südlich davon.

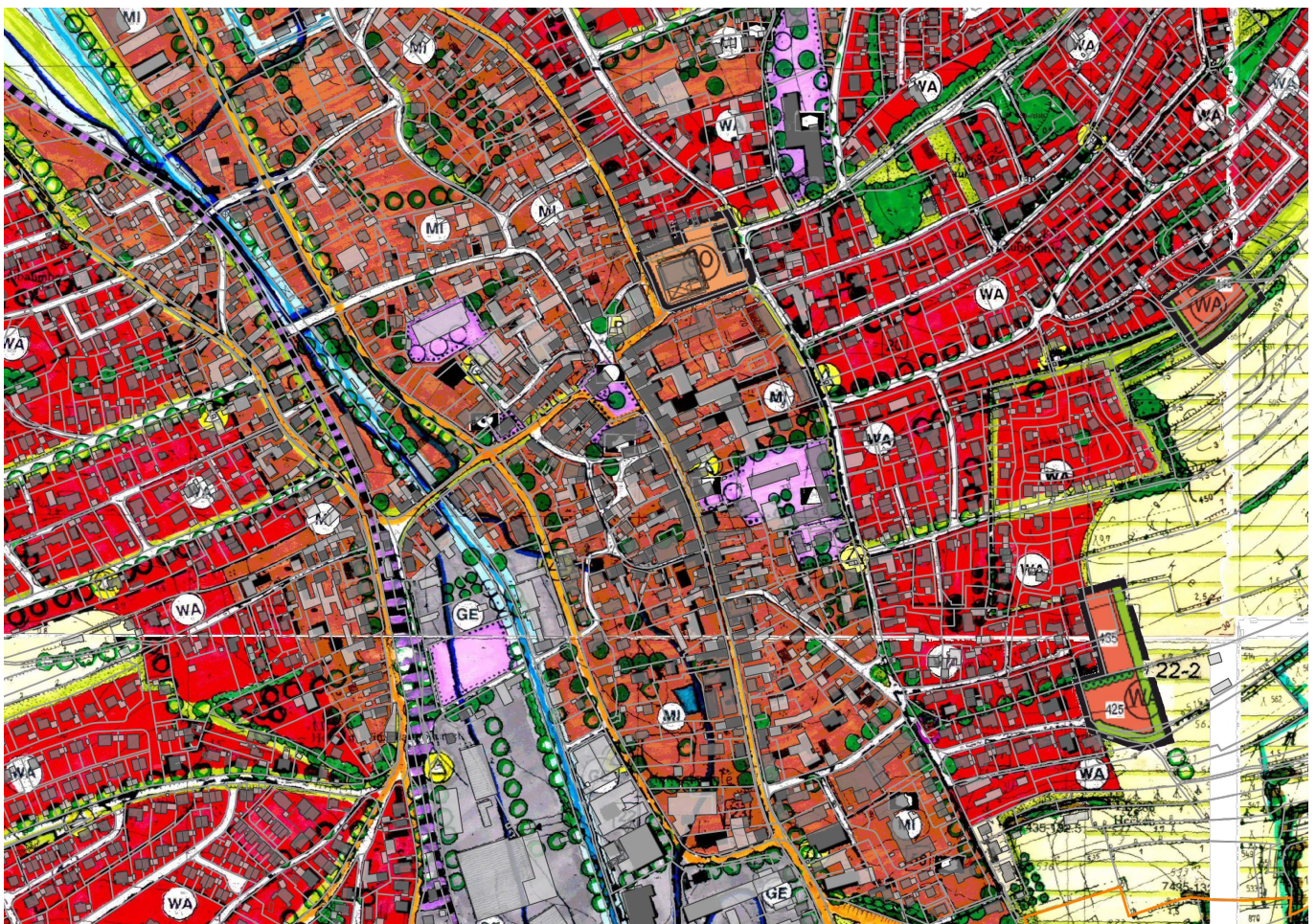
Der Bereich rund um das Haus des Hopfens und das Hopfenmuseum ist als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Der einzige als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellte Bereich befindet sich im Untersuchungsgebiet nördlich des Sondergebietes, zwischen Keller- und Elsenheimerstraße.

Die weiteren, den Großteil ausmachenden Flächen, sind als Mischgebiet ausgewiesen. Im Perimeter findet sich keine ausgewiesene Grünfläche (z.B. auch nicht im Bereich des Bürgergartens).

Markiert ist der Lauf der Wolnzach, sowie verrohrte Bachtteile und ein Weiher. (Dieser ist Stand 2023 nicht mehr vorhanden).

Dargestellt sind zudem vorhandene, erhaltenswerte Bäume, sowie zu pflanzende Bäume.



Auszug Flächennutzungsplan 5.Änderung o.M. (11/2013)

Quelle: Markt Wolnzach

BEBAUUNGSPLÄNE

Im Untersuchungsgebiet der VU gibt es für vier Teilbereiche rechtskräftige Bebauungspläne. Die Festsetzungen sind im Folgenden in Auszügen knapp zusammengefasst. Dies dient rein zur Orientierung bezüglich Maß und Art der baulichen Nutzung. Einzelheiten sind den jeweiligen Bebauungsplänen zu entnehmen.

Nr. 23 „Wolnzach West - An der Auenstraße“ 1972

MI

I, II, GRZ =0,4 GFZ= 0,8, SD 38-42°

Im Bebauungsplan sind wenig Festsetzungen vorhanden. Die meisten Bestandsgebäude sind noch erhalten, ein Gebäude wurde abgerissen und durch das heutige Autohaus ersetzt. Der dargestellte Baumbestand ist heute nicht mehr vorhanden.

Nr. 58 „An der Ziegelstraße“ 1993

MI, o / g, 2WE/DH

I, I+D, II+D, III+D, GRZ =0,3/0,6 GFZ= 0,5/1,0, SD 38-42°

- > Ziegel oder Dachsteine in ziegelrot bis rotbraun
- > Fassade: Putz oder Holz, keine grellen Farben
- > Pflanzliste mit einheimischen Pflanzen
- > Grünflächengestaltungsplan für Genehmigung
- > Grundstückszufahrten / STP: wasserdurchlässiger Belag
- > Holzlattenzäune max. 1,0m zu öffentlichen Straßen

Der Bebauungsplan an der Ziegelstraße umfasst den Bereich des heutigen Seniorenheims, des Hotels, zweier Doppelhäuser im Osten sowie den Kindergarten und ein Doppelhaus im Südwesten. Im ursprünglichen Plan waren drei Dreiseitgebäude, der Kindergarten und ein Doppelhaus vorgesehen.

- 1. Änderung 1996

1WE/DH, SD 40-44°

Mit der ersten Änderung, wurde der nördliche Teilbereich aufgehoben und eines der zwei Dreiseitgebäude durch zwei weitere Doppelhäuser ersetzt. Dadurch entstand eine geringere Bebauungsdichte.



Auszug Bebauungsplan Nr 110 „Ehemaliges Spatenengelände mit Posthof“ o.M. 1992

Quelle: Markt Wolnzach

1.2 PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Nr. 110 „Ehemaliges Spatengelände mit Posthof“ 2008

MI, g

II+D, III, U+III, GRZ = 0,6 GFZ = 1,2,

SD 42-45° / SD= 7-15° / PD= 5-15°

- > Ziegel oder Dachsteine in ziegel-, naturrot, braun, grau
- > Fassade: keine grellen Farben + auffällige, unruhige Putze
- > Pflanzliste mit heimischen Pflanzen
- > Pflanzkonzept für Genehmigung
- > Grundstückszufahrten / STP: wasserdurchlässiger Belag

Der Bebauungsplan umfasst das Augustinerareal und die Bereiche nördlich davon (Klosterstraße mit neuer Kirche, Biergarten Spatenhof, Bürgergarten, Kirchgarten, Kapuzinerstraße 2a), sieht eine relativ dichte Bebauung vor und erlaubt eine für den Marktkern sonst untypische Dachgestaltung.

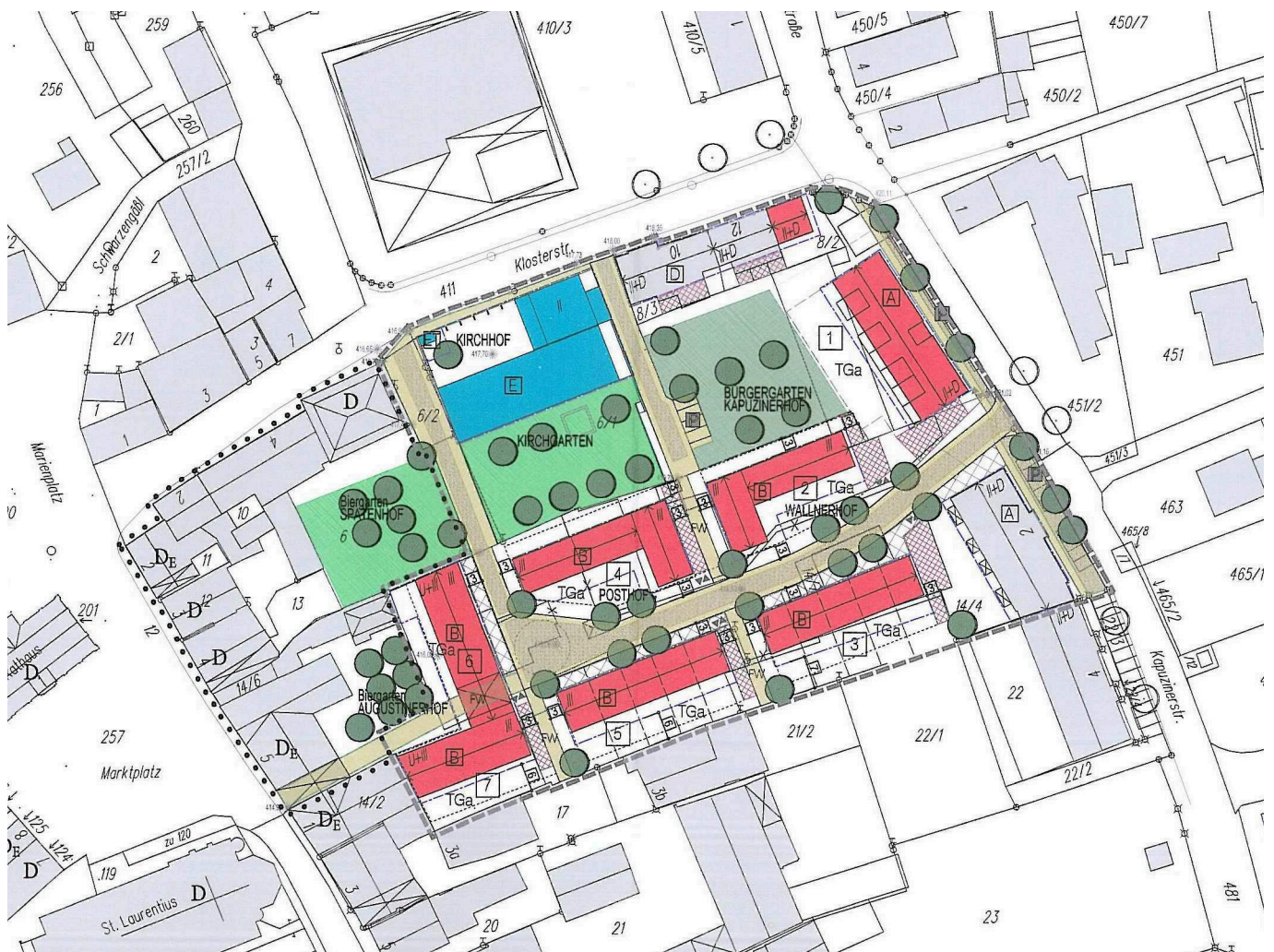
Nr. 151 „Kindergarten am Wiesensteig“ 2022

Fläche für Gemeinbedarf

II, SD/PD = max. 25° , FD= max. 7°

- > Fassade: weiße/ pastellfarbene Anstriche bzw. Bekleidungen, naturbelassene/ braun lasierte Holzverschalungen, Glasfassaden
- > Keine grellen, hochglänzenden oder stark reflektierenden Materialien
- > Einfriedung: sockellos, max. 2,0m
- > Pflanzliste mit heimischen Pflanzen
- > Freiflächengestaltungsplan

Der Bebauungsplan wurde für das Vorhaben des Baus eines Kindergartens auf der aktuell als Sportplatz genutzten Fläche zwischen Bahnhof und Wolnzach erlassen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf deklariert.

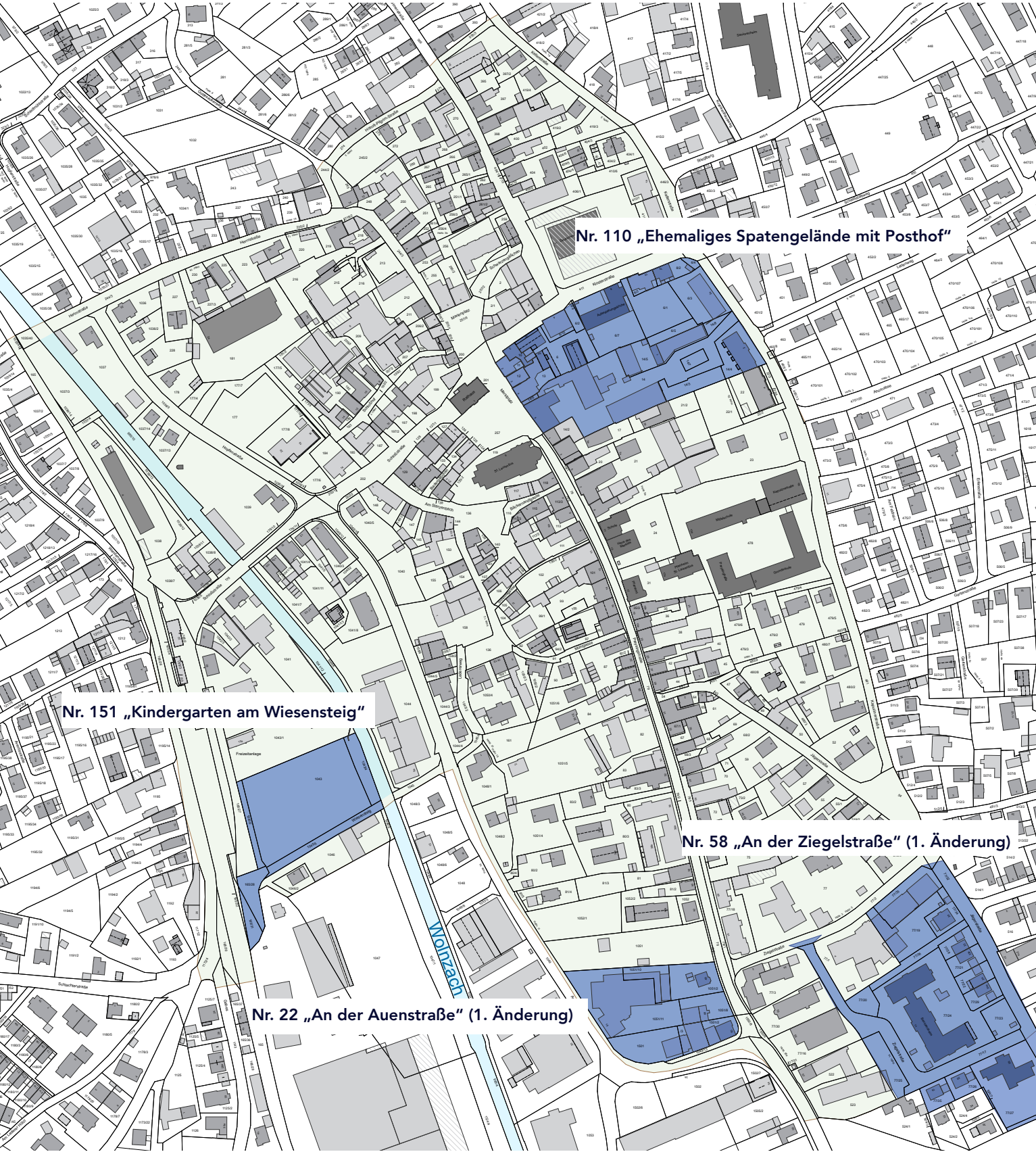


Auszug: Bebauungsplan Nr 110 „ Ehemaliges Spatengelände mit Posthof“ o.M. 2008

Quelle: Markt Wolnzach

ÜBERSICHT RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

- Bearbeitungsperimeter
- Wohngebäude Bestand
- Gewerbe / Nebengebäude Bestand
- Öffentliche Gebäude
- Gewässer
- Bebauungsplan



Übersicht: Rechtskräftige B-Pläne im Untersuchungsperimeter M 1:4000

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MARKT WOLNZACH

I.3 ORTSBILD UND BAUKULTUR





Schuh Galerie Beck

I.3 ORTSBILD UND BAUKULTUR

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der Blick auf die historische Karte zeigt deutlich die bis heute erhaltene, historisch gewachsene städtebauliche Grundstruktur im heutigen Marktkern.

Zwei stark prägende Elemente des früheren Wolnzacher Stadtbildes sind heute allerdings nicht mehr vorhanden. Mit dem Abriss des Wasserschlosses und des Kapuzinerklosters wurden zwei wertvolle historische Gebäude unwiederbringlich zerstört. Das Wasserschloss wurde zwischen 1695-1700 erbaut und das Kapuzinerkloster folgte im Jahre 1726. Das Kloster war jedoch keine 100 Jahre im Betrieb und wurde nach der Säkularisation 1802 aufgelöst und verkauft. 1805 folgte dann der Abriss. Auf dem Urkataster (um 1808) ist die Anlage deshalb nicht mehr zu sehen. Deutlich zu sehen ist hingegen noch die Schlossanlage. Diese wurde jedoch ebenfalls - kurze Zeit nach dem Kapuzinerkloster - im Jahr 1812 abgerissen.

Bis heute stark prägend im Ortsbild ist die Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, die in ihren Grundmauern um 800 n.Chr. errichtet wurde. Noch gut ablesbar ist auch die historische Straßendorfstruktur der Elsenheimerstraße und der Preysingstraße. Auch die Bebauung und städtebauliche Fassung vom Poperingerplatz und die Gebäudestellung rund um die Mühlgasse und Am Starzenbach sind noch heute gut im Stadtbild zu erkennen. Ebenso die östliche Bebauung der Herrnstraße und die heute noch größtenteils erhaltene Schloßstraße.

In der historischen Karte noch nicht vorhanden ist das heute sehr ortsbildprägende Neue Rathaus. Dieses wurde erst 1879 erbaut. Auf der Karte ist deutlich zu sehen, dass der heutige Marktplatz und der Marienplatz früher ein großer zusammenhängender Platz waren. Besonders auffällig sind auch die großen Grundstücksbereiche, die sich hinter den straßennahen Gebäuden aufspannten. Wenig Bebauung ist in diesen Rückbereichen zu finden. Der Großteil ist landwirtschaftlich genutzte Fläche oder Gartenanlagen. Dies zeigt sich anhand der Karte deutlich im Bereich der Elsenheimerstraße und zwischen Elsenheimerstraße und Herrnstraße. Heute sind diese von Bebauung freien Rückbereiche nur noch in kleinem Maße vorhanden. Ein Großteil wurde im Laufe der Zeit bebaut.

Signifikanter Unterschied zu heute ist auch beim Lauf der Wolnzach festzustellen. Während die Wolnzach auf der Uraufnahme noch entlang des Marktes natürlich mäandert, ist sie heute stark begradigt und vor allem auf Höhe des Marktkerns künstlich eingefasst. Die Begradigung erfolgte laut Chronik der Gemeinde im Jahre 1927/31.

Quelle und weitere Informationen: <https://wolnzach.de/Uebersicht.n283.html> (07/2023)



Urkataster Bayerns (1808-1864),

Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



I.3 ORTSBILD UND BAUKULTUR

HISTORISCHES ZENTRUM

Der Blick in die Historie zeigt, welch bedeutsames Erbe Wolnzach bis heute prägt, aber auch welches baukulturelle Erbe verloren gegangen ist.

KLEINE CHRONIK

- Erste Siedlungen wahrscheinlich von der frühen Jungsteinzeit (5000-2500 v. Chr.) über die Bronzezeit (ca. 2000-1200 v. Chr.) und Hallstattzeit (ca. 800-450 v. Chr.) bis ins frühe Mittelalter.
- 4500-3900 v. Chr.: Siedlung der Münchshöfener Kultur am heutigen Marienplatz
- um 800 n. Chr.: Erbauung der Pfarrkirche
- 954: Invasion der Ungarn, Wolnzach wird total vernichtet.
- 1100: Umbau alte Fliehbürg am Wolnzach-Bach zu einer Wehrburg unter Hoholt I.
- 1150: In den Urkunden der Grafen von Scheyern taucht Wolnzach als „forum“ = Markt auf
- 1266: Umbau der Wehrburg zu einem Schloss unter den Preysingern
- 1632: 30-jähriger Krieg (Schloss und Markt Wolnzach werden niedergebrannt)
- 1695-1700: Erbauung Elsenheimer Wasserschloss
- 1727: Einweihung Kapuzinerkloster
- 1802: Säkularisation und Auflösung Kapuzinerkloster (1803 Verkauf, 1805 Abriss)
- 1812: Abriss Wolnzacher Schloss
- 1834: nennenswerten Aufschwung im Hopfenanbau
- 1879: Bau neues Rathaus am Marktplatz
- 1894/95: Eröffnung Lokalbahn Wolnzach - Mainburg
- 1911: Bau Pfarrhof Preysingstraße
- 1927/31: Verlegung und Regulierung Wolnzachbett
- 1949: Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft zur Linderung der Wohnungsnot
- 1954: Eröffnung Autobahn Wolnzach-Mainburg
- 1965: Landschulreform > Bau von Haupt- und Grundschule
- 1969: Einstellung Personenzugverkehr
- 1973: Einstufung des Marktes Wolnzach zum Unterzentrum
- 1992: Genehmigung zur Errichtung eines Gymnasiums
- 2001: Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung der Wolnzach
- 2005: Eröffnung Deutsches Hopfenmuseums
- 2007: Abriss gemeindliche Hopfenhallen

Quelle und weitere Informationen:

Eine ausführliche Chronik findet man auf der Webseite der Gemeinde sowie im Buch „Wolnzach Leben Geschichte Heimat“.

DENKMALSCHUTZ

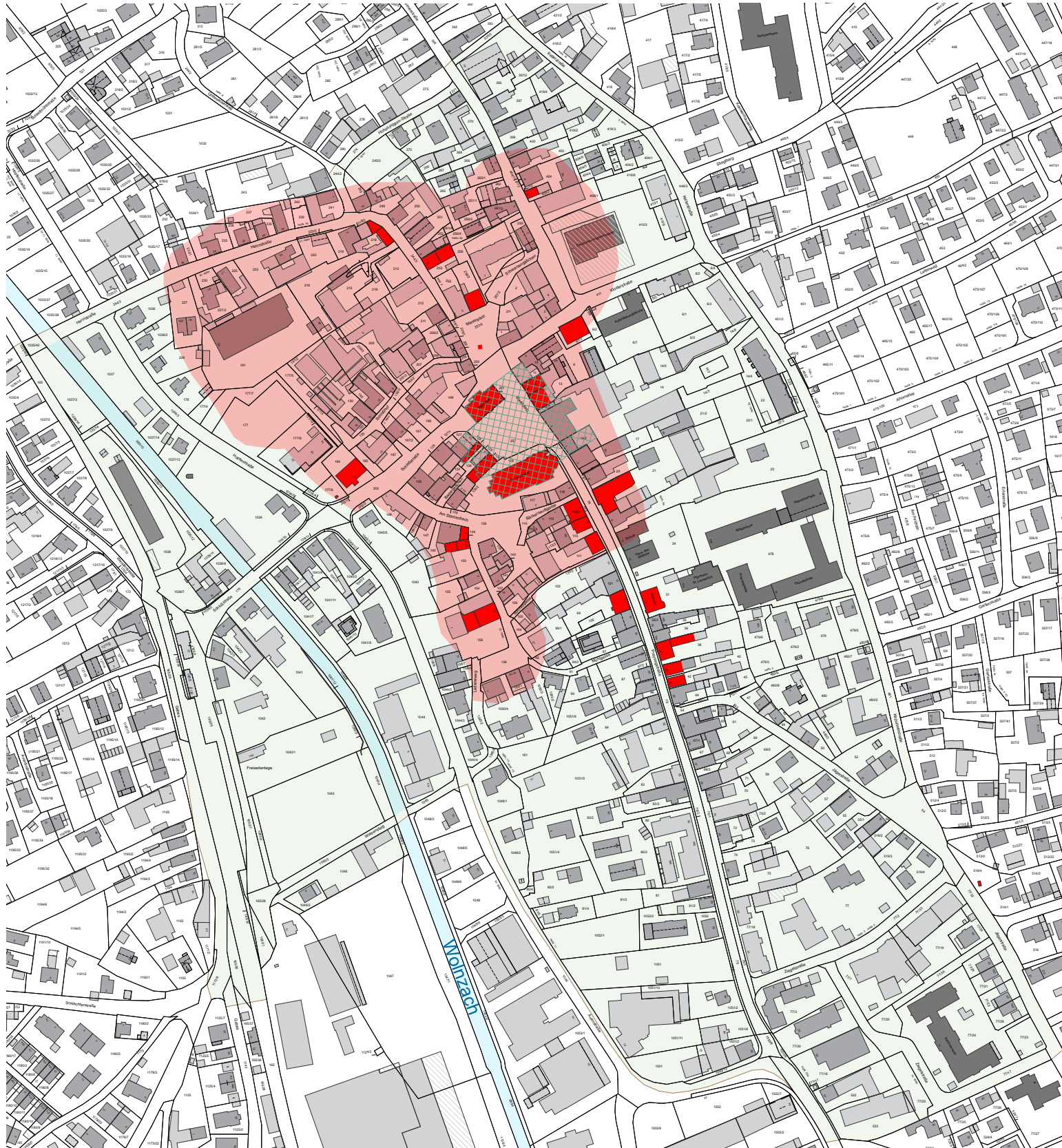
Im Untersuchungsgebiet der VU liegen 23 Baudenkmäler und fünf Bodendenkmäler. Zudem steht der Marktplatz mit seiner umgebenden Bebauung unter Ensembleschutz. Bodendenkmäler gibt es im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses und rund um den Marktplatz. Ebenso im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Laurentius. Hier sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde zu finden. Östlich des Bereichs des ehemaligen Wasserschlosses sind Befunde einer Siedlung des Neolithikums (Münchshöfener Kultur) vorhanden.

Folgende Baudenkmäler sind (Stand 2023) im Untersuchungsgebiet gelistet:

- Am Starzenbach 6; Am Starzenbach 6 ½, Wohnhaus, 19. Jh.
- Am Starzenbach 10, Ehem. Pfarrhaus, 1854
- Elsenheimerstraße 6, Wohn- und Geschäftshaus, um 1900
- Herrnstraße 4, Wohnhaus, 19. Jh.
- Herrnstraße 7, Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh.
- Klosterstraße 4, Gasthof, Ende 18. Jh.
- Marienplatz, Mariensäule, 1865
- Marienplatz 6, Ehem. herrschaftliches Verwaltungs- und Amtsgebäude, 1749
- Marktplatz 1, Ehem. Schrankenhalle, heute Rathaus, 1878
- Marktplatz 3; Marktplatz 4, Wohn- und Geschäftshaus, 2. Hälfte 19. Jh.
- Marktplatz 4, Wohn- und Geschäftshaus, Ende 19. Jh.
- Marktplatz 6, Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Anfang 15. Jh. - 1912/13
- Marktplatz 7, Wohn- und Geschäftshaus, Ende 19. Jh.
- Marktplatz 9, Wohnhaus mit Laden, 18. Jh.
- Preysingstraße 4; Preysingstraße 6, Wohn- und Geschäftshaus, 18. Jh.
- Preysingstraße 7, Brauereigast- und Wirtschaftshof, im Kern 18. Jh.
- Preysingstraße 8 Wohnhaus, Anfang 20. Jh.
- Preysingstraße 14 Wohn- und Geschäftshaus, Ende 19. Jh.
- Preysingstraße 17 Pfarrhaus, 1911
- Preysingstraße 17 Hoftor, 1911
- Preysingstraße 23 Wohn- und Geschäftshaus, Mitte 19. Jh.
- Wirtschaftshof und Stall, wohl 2. Hälfte 19. Jh.
- Preysingstraße 25, 27 Wohn- und Geschäftshaus, nach bzw. um 1900
- Schloßstraße 14. Postamt, um 1925/30
- Marktplatz 5, Standbild des Hl. Johann Nepomuk, 18. Jh.

Quelle und weitere Informationen: Denkmalliste Wolnzach (11/2023) © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

BAU- UND BODENDENKMÄLER, ENSEMBLESCHUTZ



Kartierung Bau- und Bodendenkmäler sowie Ensembleschutz M 1:4000

I.3 ORTSBILD UND BAUKULTUR

ORTSBILD UND RAUMQUALITÄT

Ein sehr charakteristisches, historisch gewachsenes Ortsbild prägt Wolnzach im Marktkern. Dies ist vor allem bedingt durch die erhaltene Baukultur und das markante städtebauliche Ensemble, welches im Bereich des Marktplatzes auch unter Ensembleschutz steht.

Um den zentralen Marktplatz gruppieren sich die giebelständigen, in ihrer Größe und Farbe variierenden Häusern. Das Rathaus und die Kirche treten in Größe und Gestaltung nochmal besonders hervor und sind aufgrund ihrer Höhe und der natürlichen Topographie des Ortes von weitem sichtbar. Immer wieder eröffnen sich markante Blickbeziehungen. Neben dem Marktplatz schließt der Marienplatz als weiterer öffentlicher Freiraum an. Zusammen mit den umliegenden Gebäuden und der Marienstatue bildet er einen weiteren zentralen Treffpunkt aus. Beide Plätze wurden seit der Erstellung der VU aus dem Jahre 1987 umgestaltet und verkehrlich neu geordnet. Während die Neugestaltung des Marienplatzes schon länger zurückliegt, ist der Marktplatz mit dem angrenzenden

Straßenraum erst in den letzten Jahren neu gestaltet worden. Von diesen zwei Plätzen gehen die historische Preysingstraße, die Schloßstraße und die Herrnstraße ab. Die Preysingstraße war und ist bis heute die zentrale Hauptader des historisch gewachsenen Straßendorfs und prägt den Marktkern maßgeblich. Aber auch die anderen beiden Straßen haben aufgrund der erhaltenen Baukultur einen sehr individuellen Charakter. Ebenso der Bereich südlich der Preysingstraße. Die Kleinteiligkeit der Struktur und die Aneinanderreihung kleiner Plätze und Gassen prägen den Bereich rund um den Poperinger Platz. Neuere Highlight im Marktkern bildet der Bereich rund ums neue Hopfenmuseum. Zusammen mit der Auferstehungskirche hat sich hier ein modernes Zentrum gebildet. Neben den genannten charakteristischen Bereichen finden sich noch weitere ortsbildprägende Gebäude in 2. Reihe. Dies sind oftmals ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. So z.B. ehemalige Hofstellen in der Jägerstraße (Nr. 8 -13) und eine Hopfenverarbeitungshalle in der Schmidgasse.



Marktplatz früher, Quelle: Wolnzach Leben Geschichte Heimat



Marktplatz heute

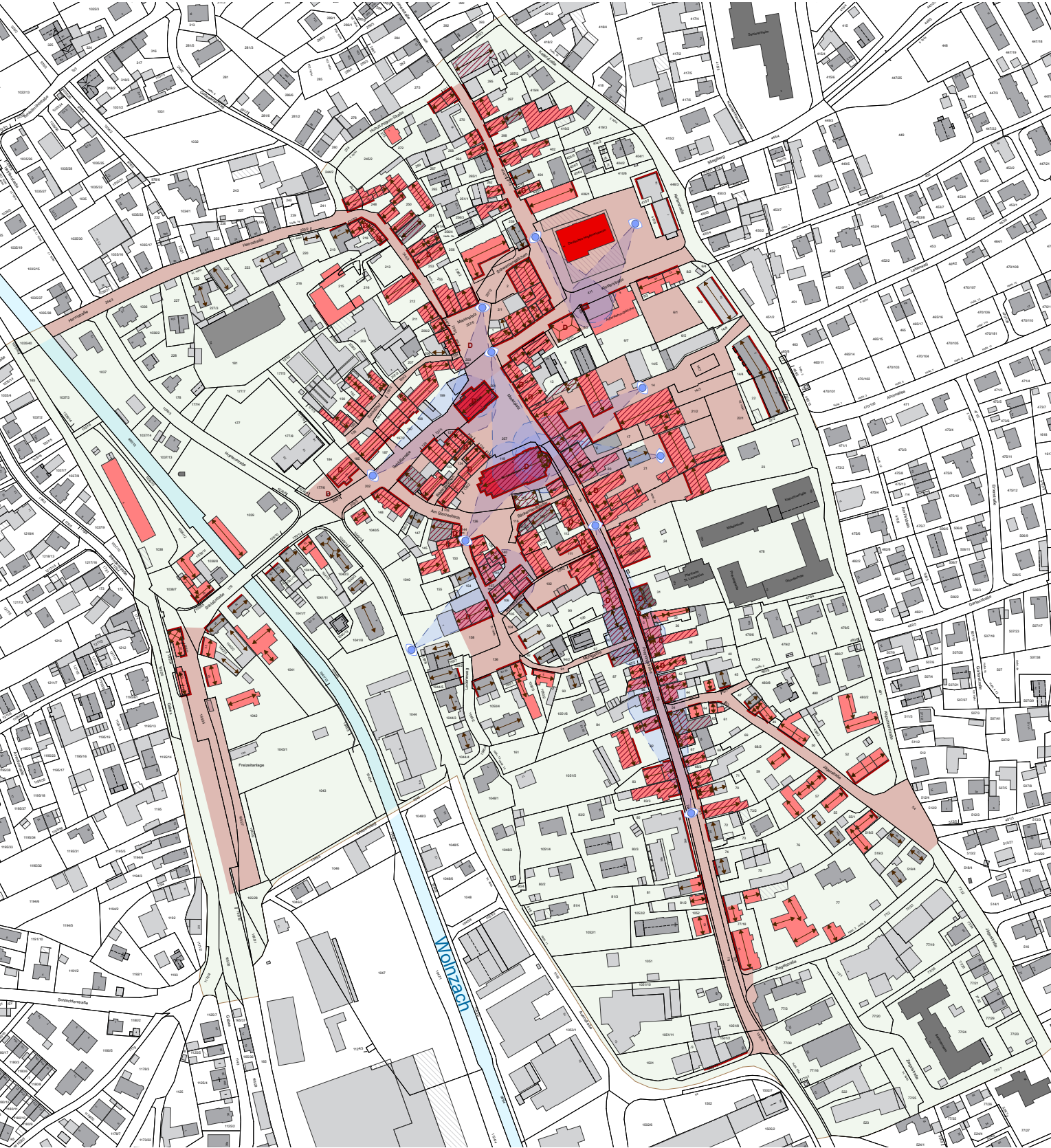
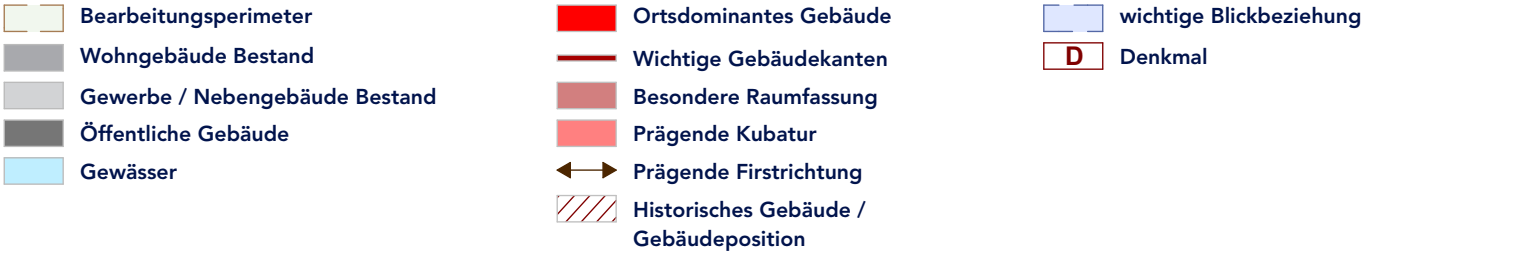


Preysingstraße um 1912,
Bildquelle: Rudi Pfab



Historisches Straßendorf im Ortsbild noch deutlich ablesbar

RAUMQUALITÄTEN



Karte Raumqualitäten M 1:4000
 Quelle: ortegestalten

I.3 ORTSBILD UND BAUKULTUR

ERHALT / ÜBERFORMUNG HISTORISCHER GEBÄUDESTRUKTUREN

Einige der historischen Gebäude, die sich vor allem entlang der Preysingstraße und im Bereich rund um den Poperinger Platz befinden, wurden im Laufe der Zeit mehr oder weniger stark überformt. Oftmals kam es zur Umgestaltung der Fassadenöffnungen, Austausch der Fenster und Einsatz großflächiger Glasflächen, Entfernung von Verzierungen (z.B. Giebel-, Dach-, Gurt- oder Fenstergesimse, Faschen, usw.) und Ziergiebeln (z.B. Voluten- oder Treppengiebel) oder Ähnlichem. Die äußere Erscheinung des ursprünglichen Gebäudes wurde durch diese Umbaumaßnahmen teils sehr stark verändert.

Viele Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Gestaltung sehr gut erhalten bzw. saniert worden. Hierzu zählen u. a. das Gasthaus Haimerl (Preysingstraße 7), das ehemalige Pfarrhaus (Preysingstraße 7), das Rathaus oder der ehemalige Gasthof (Klosterstraße 4). Aber auch ganze Häuserreihen sind teilweise noch gut ablesbar so z.B. am Marktplatz vor allem auf der westlichen Seite (Marktplatz 7-10).

Einige Gebäude weisen jedoch einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dies gilt auch für die Bestandsgebäude beim Alten Bahnhof. Da die Gebäude stark ortsbildprägend sind und den individuellen Charakter von Wolnzach prägen, sollte ihr Potential künftig - verbunden mit einer Sanierung und Reaktivierung - stärker genutzt werden.

Ein Großteil der gut erhaltenen Gebäude steht unter Denkmalschutz. Neben dem baulichen Zustand, spielt für ein attraktives Ortsbild aber auch der Blick auf das gegebene räumliche Ensemble eine essentielle Rolle. In diesem Zusammenhang gilt es, die historisch gewachsenen Gebäudestellungen, Gebäudevolumen sowie eine ruhige Dachgestaltung - auch künftig - zu berücksichtigen.

So hat die Preysingstraße trotz einiger Umformungen historischer Gebäude und einiger Ersatzneubauten dank passender, ortsgerechter Geschossigkeiten, Dachformen und Gebäudestellung, ihren Charakter bis heute größtenteils bewahrt. Die Struktur eines Straßendorfs ist vor allem im nördlicheren Bereich noch gut ablesbar.

In den letzten Jahrzehnten sind zunehmend aber auch ortsuntypische Gebäude entstanden, welche sich infolge ihrer Maßstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung nicht in das historisch gewachsene Ortsbild einfügen.

FAZIT ORTSBILD UND BAUKULTUR

AKTUELLE SITUATION:

- + qualitätsvolle, erhaltene städtebauliche Strukturen
- + viele ortsbildprägende, gut erhaltene historische Gebäude
- + einige ortsbildprägende Gebäude mit teils deutlichem Sanierungsbedarf und Leerstand
- + einige neuere Gebäude, die sich harmonisch ins Ortsbild einfügen
- vereinzelt neuere Gebäude, die aufgrund ihres Volumens/ Dachform und - Gestaltung nicht ins Ortsbild passen

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Leerstand reaktivieren und neuer Nutzung zuführen
- >> Leitlinien für eine sich harmonisch ins Ortsbild einfügende Bebauung im Marktkern definieren
- >> Bauten mit Sanierungsbedarf ortsgerecht sanieren

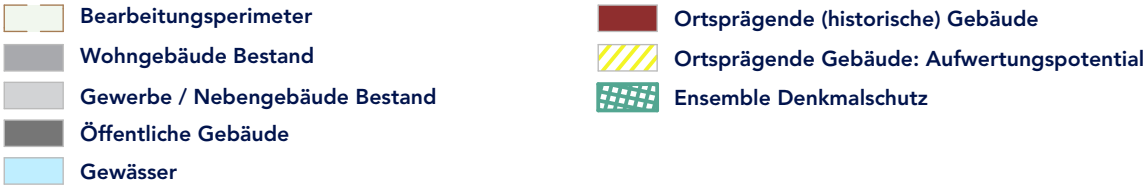


Historischer Blick in die Preysingstraße mit der „Kranzl“-Brauerei
- heute Preysingstraße 5, Aquarell Peter Nowotny
Quelle: Wolnzach Leben Geschichte Heimat



Blick in die Preysingstraße 2023
mit „Gasthaus Haimerl“

ORTSPRÄGENDE BAUKULTUR



Kartierung ortsprägende Baukultur M 1:4000

ÜBERSICHT PERIMETER VU - 3D MODELL



Wolnzach

3D Modell Bayernatlas,
Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023)



I.4 ÖKOLOGIE UND FREIRÄUME





I.4 ÖKOLOGIE UND FREIRÄUME

FLÄCHEN FÜR NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Im Geoportal Bayern (www.geoportal.bayern.de) sind im Untersuchungsgebiet keinerlei ökologisch besonders bedeutsame Flächen für Natur- und Artenschutz verzeichnet. Biotope sind erst im nördlicheren oder südlicheren Verlauf der Wolnzach zu finden. Gleiches gilt für Flächen des Ökoflächenkatasters. Diese sind erst im größeren Umgriff des Marktgebiets vorhanden, jedoch nicht im Perimeter der VU.

Allerdings ist im Regionalplan Ingolstadt Nr. 10 ein Regionaler Grünzug festgelegt, welcher entlang der Wolnzach auch im Planungsgebiet verläuft (s. Karte S.9 „Natur und Landschaft“). Es handelt sich um den Grünzug Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“.

Das Wolnzachtal ist eines der Seitentäler der Ilm und für die Frischluftversorgung sowie den Wärmeausgleich der in ihm liegenden Siedlungsgebiete von großer Bedeutung. Somit auch für die des Marktkerns von Wolnzach. Die Bedeutung als Gebiet für die Feierabenderholung ist besonders im Marktkern aufgrund der Gestaltung der Wolnzach teils nicht mehr gegeben. Ebenso ist die Ausbreitung von wasser- und feuchtigkeitsgebundenen Arten aufgrund der Naturferne und der Begradigung sehr eingeschränkt. Weitere Beeinträchtigungen sind gemäß RP zu vermeiden, Verbesserung anzustreben.

Quelle und weitere Informationen:
Begründung zur Freiraumstruktur, Regionalplan 10 (03/2023)

HOCHWASSERSCHUTZ

Den bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen sollen weitere folgen. In der Begründung des Regionalplan Ingolstadt Nr. 10 ist als Grundsatz festgelegt, dass den Überschwemmungen in Talräumen allgemein und dem Wolnzachtal im Speziellen in geschlossenen Siedlungsbereichen gem. LEP B XII 6.113 begegnet werden soll.

Mögliche Vorschläge sind laut Regionalplan eine verstärkte Versickerung, um die Aggressivität kurzfristig auftretender Schadenshochwässer in den Ortsbereichen zu vermindern. Die verstärkte Gefährdung der Siedlungsbereiche ist auf eine verstärkte Siedlungstätigkeit in den Talräumen zurückzuführen. So auch in Wolnzach.

In den kommenden Jahren sind deshalb für das Wolnzachtal/ den Markt Wolnzach weitere Hochwasserschutzmaßnahmen als wasserwirtschaftlich erforderliche Maßnahmen vorgesehen. Wichtiger Grundsatz bei den Maßnahmen ist folgender: „Dabei wird davon ausgegangen, dass bei der Abwägung zwischen wasserwirtschaftlichen und siedlungstechnischen Erfordernissen einerseits und ökologischen Belangen andererseits letzteren höhere Bedeutung zukommt.“ Auf eine ökologische und nachhaltige Planung und Umsetzung ist dementsprechend hinzuwirken.

Quelle und weitere Informationen:
Begründung zur Freiraumstruktur, Regionalplan 10 (03/2023)

TOPOGRAPHIE

Wolnzach befindet sich im Hallertauer Tertiärhügelland und auch die Ortsmitte von Wolnzach ist eingebunden in eine bewegte Topografie. So sind z.B. der Schinderberg (447m üNN.) im Osten und der Schlickerberg (473m üNN.) im Westen deutliche Hochpunkte im Vergleich zum Marktkern von Wolnzach (415m üNN.).

Auch im Marktkern ist ein deutlicher Höhenunterschied spür- und sichtbar. Dieser zeigt sich zwischen der Preysing- und Herrnstraße, sowie dem Marktplatz und den Bereichen westlich davon. Im Anschluss an die 1. Gebäudereihe der beiden Straßen und den Marktplatz fällt das Gelände zur Wolnzach hin ab. Das fällt vor allem im Bereich rund um den Poperinger Platz, der Schloßstraße und zwischen Marienplatz und Volksfestplatz auf.



SICHTBEZÜGE

Die hügelige Landschaft mit dem traditionellen Hopfenanbau prägt das Gemeindegebiet. Aufgrund des natürlichen Reliefs bieten sich attraktive Sichtbeziehungen innerhalb des Ortskerns und von dort in die weitläufige, attraktive umliegende Landschaft.

Die Kirche St. Laurentius bildet einen inselartigen Hochpunkt innerhalb des Ortsgefüges. Die bestehenden Sichtbeziehungen wurden in der Vergangenheit bewusst als wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung genutzt und sollten auch künftig Beachtung finden.

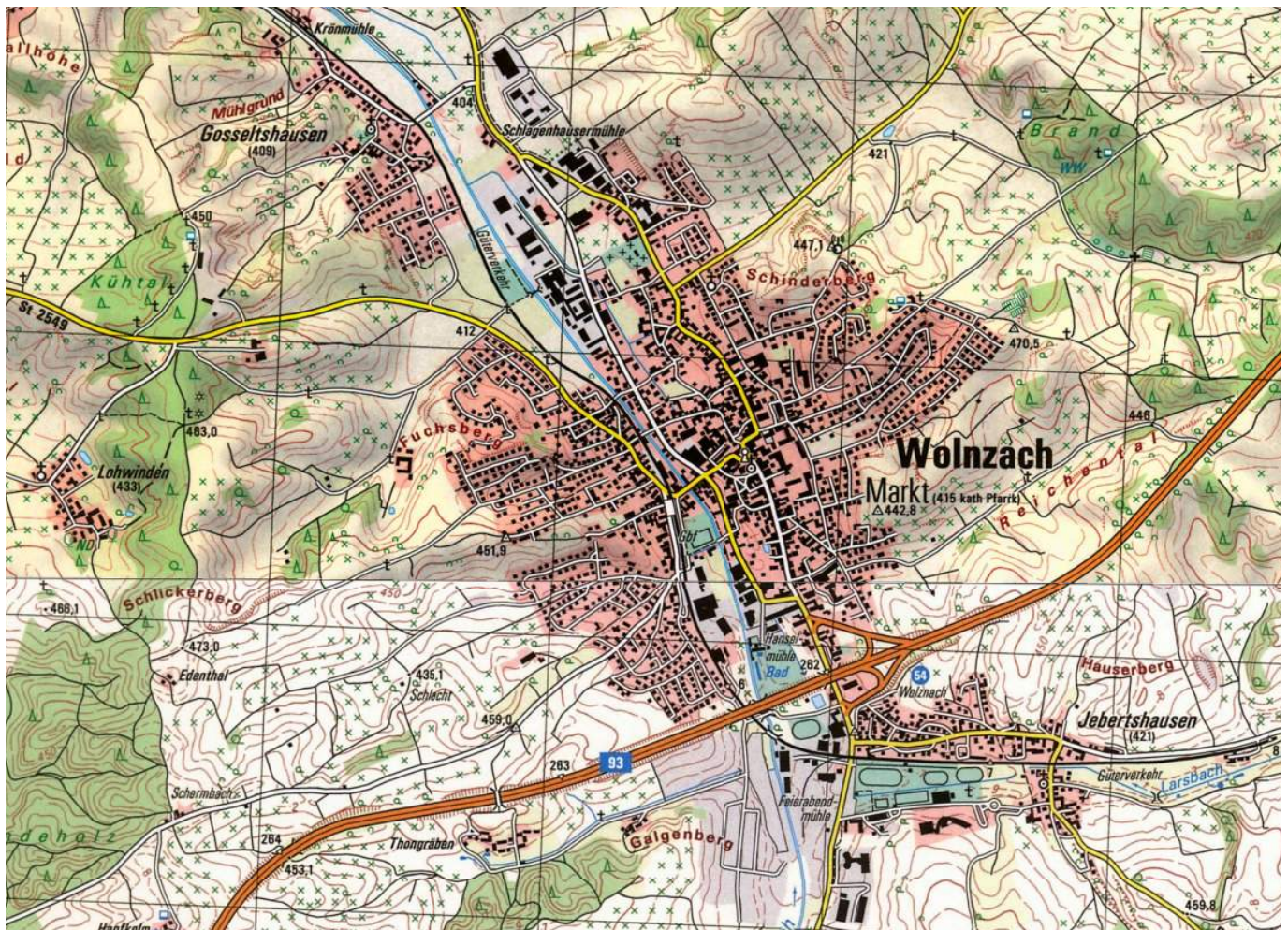
FAZIT ÖKOLOGIE UND FREIRÄUME

AKTUELLE SITUATION:

- + Regionaler Grünzug vorhanden
- + durch die Topographie entstehen schöne Raumabfolgen und Blickbeziehungen innerhalb des Ortes und in die Landschaft
- Wenig Flächen für Natur- und Artenschutz im Untersuchungsgebiet

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen
- >> Arten- und Naturschutz ausbauen
- >> Naherholungspotential Wolnzach ausbauen
- >> Blickbeziehungen im Marktkern erhalten und bei Neuplanungen beachten



Topographie Wolnzach und Umgebung (2008) M 1:25000

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

I.4 ÖKOLOGIE UND FREIRÄUME

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

Im Bereich öffentlicher Freiflächen sind nur wenige, tatsächliche Grünflächen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Neben der Sportfläche im Bahnhofsbereich, auf der sich zukünftig der neue Kindergarten befinden soll, ist hier lediglich der kleine Bürgerpark bei der Evang.-Luth. Auferstehungskirche zu nennen. Dieser wird von der Bürgerschaft sehr geschätzt, hat aber in Hinblick auf Biodiversität und bestehendes Angebot noch Aufwertungspotential. Konkrete Vorschläge hierzu wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung diskutiert und sind im Teil II der VU detailliert aufgeführt.

Gefördert durch Mittel der Städtebauförderung wurden in den letzten Jahren die Frei- bzw. Platzflächen beim Marktplatz und der Marienplatz umgestaltet. Dies hat maßgeblich zur Aufwertung der Marktmittte beigetragen.

Seitens der Bürgerschaft wurde in diesem Zusammenhang zudem festgestellt, dass eine Reaktivierung umliegender, teils leerstehender Gebäude positiv dazu beitragen würde, wieder mehr Angebot und damit auch mehr Leben in den öffentlichen Raum zu bringen. Aktuell wird der Marktplatz primär durch den Außenbereich des gastronomischen Angebots belebt, welches jedoch sehr geschätzt wird.

Sehr großen Aufwertungsbedarf wird im Bereich des Poperinger Platzes (bereits in der VU 1987 konstatiert), beim Platz am Starzenbach und am Volksfestplatz gesehen.

Beim Poperinger Platz und dem Platz am Starzenbach sind vor allem der ruhende Verkehr, die Verkehrsführung und der hohe Versiegelungsgrad problematisch. Beim Volksfestplatz fehlt eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung.

Die Gemeinde ist bezüglich Förderung von Biodiversität bereits sehr aktiv und führt u.a. jährlich verschiedene Pflanzaktionen durch. Leider war - trotz Werbung - die Bürgerbeteiligung bislang allerdings sehr gering.

PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die Ortsmitte von Wolnzach weist vor allem in den Rückbereichen einiger privater Grundstücke qualitätsvolle Grünflächen mit wertvollem Baumbestand auf. Diese befinden sich vor allem im Bereich zwischen der Jäger- und der Kapuzinerstraße, westlich der Hopfenstraße und im Bereich des Bahnhofs.

Hier befinden sich oft biodivers gestaltete Grünflächen mit großen (Streuobst-)Bäumen sowie schöne Hinterhoffflächen mit großen Hofbäumen. Auch zwischen Auen- und Preysingstraße gibt es einige private Grünflächen.

Gerade in den letzten Jahren wurden viele Freiflächen allerdings bebaut und sind dadurch teilweise gänzlich verschwunden bzw. - insbesondere zur Herstellung von Stellplätzen und Garagenzufahrten - vollflächig versiegelt worden. Diese Flächen haben somit einen hohen Versiegelungsgrad und sind wenig bis gar nicht biodivers gestaltet.



Poperinger Platz mit Aufwertungspotential



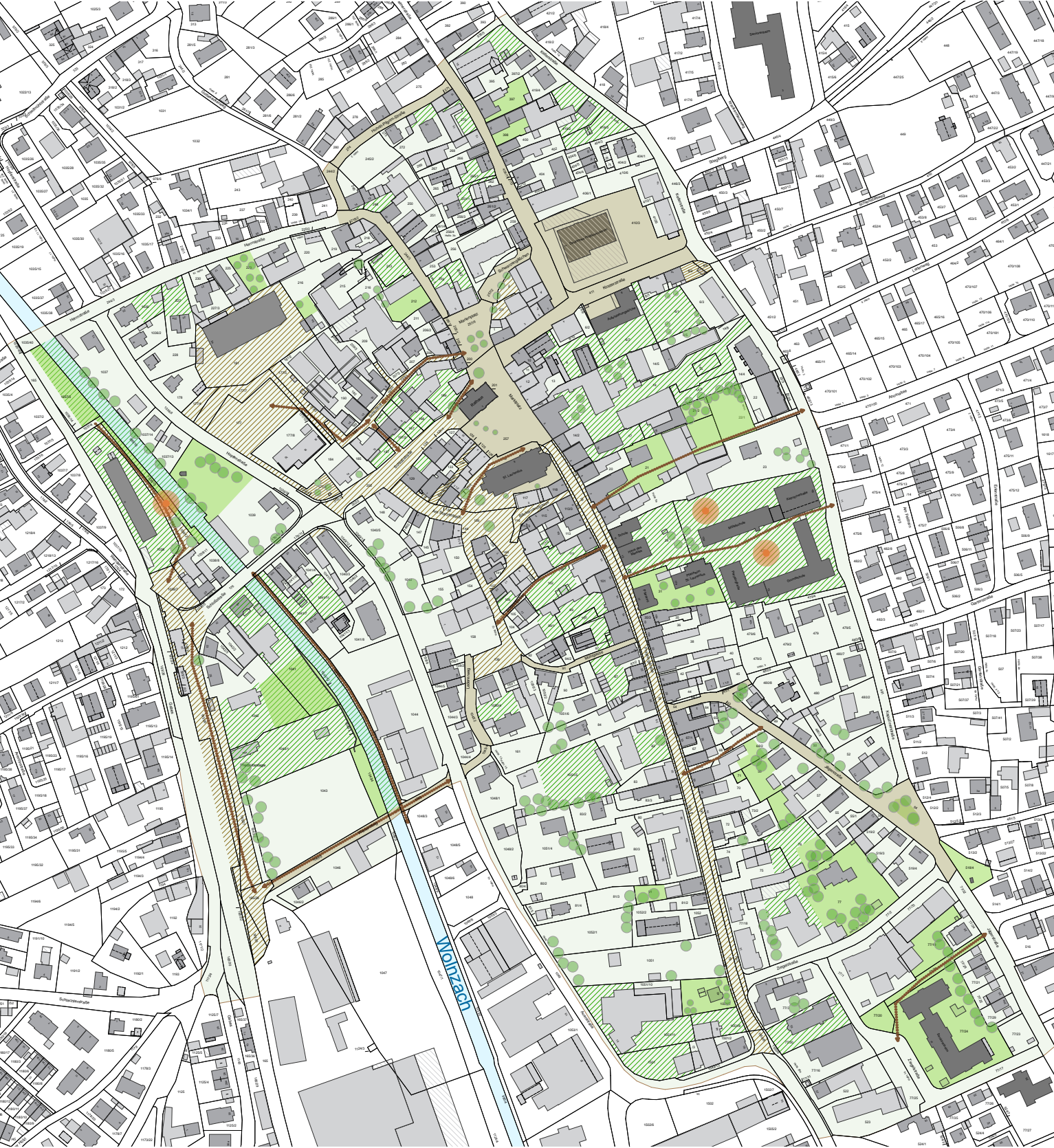
Qualitätsvoller Marktplatz



Augustiner Biergarten mit großem Hofbaum

GRÜN- UND FREIRÄUME

- Bearbeitungsperimeter
- Wohngebäude Bestand
- Gewerbe / Nebengebäude Bestand
- Öffentliche Gebäude
- Gewässer
- Wichtige Fußwegeverbindung
- Ortsprägende Grün- / Hoffläche
- Ortsprägende Straßen- / Platzfläche
- Freifläche mit Aufwertungspotential: Grün / Entsiegelung
- Ortsprägende Straßen- / Platzfläche mit Aufwertungspotential
- Wertvoller Baum- / Gehölzbestand
- Sport- / Spielfläche



Kartierung Grün- und Freiräume M 1:4000

I.4 ÖKOLOGIE UND FREIRÄUME

SPORTFLÄCHEN

Sportflächen, welche jedoch nicht öffentlich zugänglich sind, befinden sich im Untersuchungsperimeter bei der Grundschule. Eine weitere, bislang eher wenig genutzte Freifläche mit Bolzplatz befindet sich beim Bahnhof Wolnzach-Markt. Auf dieser Fläche soll zeitnah ein neuer Kindergarten mit attraktiven Spiel- und Bewegungsflächen entstehen.

SPIELFLÄCHEN

Im Untersuchungsgebiet gibt es lediglich Spielflächen im Bereich der Grundschule und des Hortes, welche nur den dortigen Kindergruppen zugänglich sind. Spielplätze sind keine vorhanden.

Auch Grünflächen, die eine Erholungs- und Freizeitfläche darstellen, gibt es im Marktkern aktuell kaum. Zusammen mit den Kindern und Jugendlichen gibt es zur Verbesserung der Situation jedoch schon eine intensive Beteiligungsaktion mit Streifzüge durch den Ort.

Sehr geschätzt wird bereits heute das Angebot vom JuBi.

SPIELPLATZSATZUNG

Wolnzach verfügt zudem über eine Spielplatzsatzung. Diese gilt für Kinderspielplätze, die laut Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Bruttofläche muss pro 25m² Wohnfläche 1,5m² betragen. Insgesamt mindestens 50m². Die Spielplätze sind einzugrünen und mit Bäumen zu beschatten.

Eine Sandfläche, Spielgeräteanzahl pro Fläche und deren Art sind ebenso vorgeschrieben wie festinstallierte Sitzgelegenheiten. Durch die Spielplatzsatzung wird demnach auch einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke und damit des Ortes entgegen gewirkt.

Quelle und weitere Informationen:
Kinderspielplatzsatzung des Marktes Wolnzach, Markt Wolnzach (04/2021)

WASSERFLÄCHEN

Durch das Untersuchungsgebiet fließt der Fluß die Wolnzach, welcher die Marktgemeinde auch ihren Namen verdankt.

Der natürliche Flussverlauf und das natürliche Flussbett wurde im Untersuchungsgebiet in der Vergangenheit allerdings stark, sehr stark bzw. komplett verändert.

Aufgrund der Begradigung des Flusses in den 1930er Jahren kam es wiederkehrend zu Hochwasserereignissen. Ab 2007 wurden deshalb verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, in Verbindung mit u.a. auch Renaturierungsmaßnahmen. Im Bereich des Marktkerns konnten aus Platzgründen allerdings teils nur Betonwände zum Schutz eingezogen werden.

Bislang ist die Wolnzach im Untersuchungsgebiet nur an einer Stelle zugänglich. Gegenüber vom JuBi sind hierzu Treppen angelegt, die zu einem Wassertretbereich führen.



Freifläche mit Bolzplatz beim Wiesensteig,
zukünftiger Standort der neuen Kindertagesstätte

FAZIT ÖKOLOGIE UND FREIRÄUME

AKTUELLE SITUATION:

- + Im Untersuchungsgebiet gibt es einige qualitativ hochwertige, öffentlich zugängliche sowie private Grünräume und Hinterhöfe.
- + Biodiversitätsaktionen der Gemeinde
- + Spielplatzsatzung
- Es gibt aber auch viele stark versiegelte Freiflächen, welche wenig biodivers gestaltet sind.
- Poperinger Platz, Platz Am Starzenbach und Volksfestplatz bieten bislang eine geringe Aufenthaltsqualität mit hohem Versiegelungsgrad.
- bislang viel ruhender Verkehr beim Marienplatz
- kaum Spielflächen in der Ortsmitte
- bislang geringe Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Wolnzach
- Fehlendes Grün in Preysingstraße und auf Marienplatz

FAZIT ÖKOLOGIE UND FREIRÄUME

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Anteil qualitativ gestalteteter Frei- und Grünflächen erhöhen (vollflächige Versiegelung soweit möglich vermeiden, Biodiversität fördern)
- >> Sport- und Spielangebot bedarfsgerecht erweitern
- >> Hochwasserschutzmaßnahmen gestalterisch aufwerten, soweit möglich naturnahe Gestaltung des Uferbereichs, wenn durch Fachbehörden erlaubt.
- >> Zugänglichkeit entlang der Wolnzach erhöhen und attraktiv gestalten, wenn durch Fachbehörden erlaubt.



Zugang zur Wolnzach im Untersuchungsgebiet



Betonmauern als Hochwasserschutz und Uferbewachung entlang der Wolnzach

I.5 MOBILITÄT UND WEGENETZ IM MARKTKERN

MOBILITÄTSKONZEPT

Der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm erarbeitet zum Zeitpunkt der VU ein landkreisweites Mobilitätskonzept, das den ÖPNV stärken soll und auch Wolnzach in Bezug auf das ÖPNV-Angebot attraktiver machen soll.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.mobilitaet-landkreis-paf.de/startseite.html?projekt=10> (05/2023)

BAHNSTRECKE ROHRBACH (ILM) - MARKT WOLNZACH

Die Strecke Rohrbach (Ilm) früher Wolnzach Bahnhof - Wollzach Markt wurde 1894 in Betrieb genommen und war für den Personennahverkehr bis 1969 aktiv.

Ab diesem Zeitpunkt wurden die Schienenbusse durch Bahnbusse ersetzt, welche die Strecken auf der Straße zurücklegten. Mit der Zeit verschob sich deren Nutzung auf den MIV. Heute wird die Bahntrasse nur noch für den Güterverkehr genutzt. Hauptnutzer ist die Automobillogistik-Firma ARS Altmann.

Eine Wiederaufnahme des Personenverkehrs wird von vielen gewünscht. Über den Bahnhof Rohrbach (Ilm) und das Streckennetz zwischen München und Ingolstadt wäre man hierdurch überregional mit dem Zug angebunden, und hätte eine gute Alternative zum Auto. Die Reaktivierung der Strecke für den regulären Personennahverkehr scheint aus verschiedenen Gründen in naher Zukunft jedoch unwahrscheinlich. Sehr geschätzt wird das bestehende Angebot von touristischen Fahrten der „Bockerlbahn“, welche durch den Hallertauer Lokalbahnverein organisiert werden.

Quelle und weitere Informationen: www.hallertauerlokalbahn.de (03/2023)

Die ehemaligen Bahnhofsgebäude stehen aktuell leer, befinden sich aber im Besitz der Gemeinde und bieten aufgrund ihrer Historie und zentrumsnahen Lage hohes Entwicklungspotential. (s.auch Ergebnisse Teil II der VU)



Güterwagen beim Bahnhof Wolnzach-Markt



Historischer Schienenbus auf der Strecke beim Bahnhof Wolnzach-Markt © J. Bolduan



Leerstehende historische Bahnhofsgebäude



Sonderfahrt des historischen Schienenbusses - Bahnhof Wolnzach-Markt © R. Zimmermann

RADWEGENETZ

Sofern es die Gegebenheiten zulassen sollten vermehrt auch Wege per Fahrrad zurückgelegt werden. Dies ist gut für die individuelle Gesundheit und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Minimierung der Pro-Kopf-EmEmissionen. Je sicherer und attraktiver die Radwegeverbindungen hierbei sind, umso mehr wird das Rad zu einer echten Alternative zum Auto. Mit E-Bikes sind auch die hügeligen Strecken in und um Wollzach gut zu meistern. Die neue E-Bike Ausleihstation am Platz des Hopfens bietet hier bereits ein tolles Angebot. Neben normalen E-Bikes können die Wollzacher*innen auch E-Lastenbikes ausleihen, mit denen sie kleinere oder größere Besorgungen erledigen und Dinge transportieren können.

Es gibt bereits einige gut geeignete Strecken, die durch den Marktkern verlaufen. Allerdings fehlt häufig ein gesondert ausgewiesener Radweg. Während dies bei weniger stark befahrenen Straßen kein Problem ist, ist es u.a. an der viel befahrenen Auenstraße wenig attraktiv zu radeln.

Auch entlang der Schloßstraße und Preysingstraße gibt es keinen gesondert ausgewiesenen Radweg. Lediglich zwischen Wiesensteig und Schloßstraße gibt es einen separaten Radweg, der entlang der Wollzach führt. Dieser endet jedoch an der Schloßstraße, die man queren muss, um auf der Höhe des JuBi wieder auf einen sicheren Radweg zu gelangen. Hier wünscht sich die Bürgerschaft eine Verbesserung der Situation.



Ausgeschilderter Radweg ohne räumliche Abgrenzung

FUßWEGENETZ

Beliebte Wege für Fußgänger im Alltag sind auch gerade die kleinen Zwischenverbindungen. Diese findet man u.a. in der historisch gewachsenen Struktur der östlichen Preysingstraße. Hier ist es gut möglich, Abkürzungen zu nehmen. Diese Wege sind für den Alltag essenziell und machen das zu Fuß gehen gegenüber dem Auto schnell und attraktiv.

Für einen lebendigen Marktkern ist der Erhalt dieser Wege daher von großer Bedeutung. Auch auf der westlichen Seite der Preysingstraße sind kurze durchgesteckte Wegeverbindungen zu finden. Zu nennen sind hier die Badergasse, die Wege links und rechts der Kirche St. Laurentius, die Bäckernandlgasse, die Schmidgasse und die Mühlgasse. Auch die Verbindung neben dem Rathaus, der Schloßhof-Weg zum Marienplatz, der Durchgang zwischen Schloßhof und Schloßstraße, sowie das Schwarzenegässle bieten kurze Wege zu Fuß.

Einige dieser Fußwege bedürfen jedoch einer funktionalen und / oder gestalterischen Aufwertung. So ist der Weg beim Schloßhof zum Beispiel wenig attraktiv, ohne Beleuchtung und ohne Sitzgelegenheiten. Die Schmid-, die Mühl- und die Bäckernandlgasse sind für den PKW-Verkehr freigegeben, verfügen über keinen abgetrennten Bereich für Fußgänger und bergen daher auch aufgrund der Unübersichtlichkeit ein gewisses Sicherheitsrisiko für Fußgänger. Gleiches gilt für einige Querungsstellen, allen voran an der Kurve Marienplatz, bei der Kreuzung Elsenheimer Straße - Klosterstraße, beim Übergang Bahnhof - JuBi und am Starzenbach- Schloßstraße- Schloßhof. Eine Aufwertung und eine Vernetzung dieser Fußwegeverbindungen würde die Qualität des Fußwegenetzes noch deutlich steigern.



Schmidgasse

I.5 MOBILITÄT UND WEGENETZ IM MARKTKERN

ÖPNV

Der ÖPNV bietet verschiedene Bus-Angebote. Zum einen verkehrt an Schultagen ein Bus vom Wolnzach Gymnasium zum Bahnhof Rohrbach (Ilm). Diese Linie bedient den Ort folglich morgens, mittags und abends. Um das Angebot zu erweitern, gibt es in Wolnzach einen Bürgerbus. Dieser ist ein Projekt der Arbeiterwohlfahrt, Ortsverein Wolnzach e.V. und der Kommune. Dienstags und freitags fährt der Bürgerbus. Ab 08:30 Uhr fährt der Bürgerbus verschiedene Stationen im Gemeindegebiet an und kommt dabei zweimal im Marktkern vorbei. Haltestellen im Marktkern sind die Schloßstraße, die Auenstraße, die Ziegelstraße, die Kapuzinerstraße, die Elsenheimerstraße und die Hopfenstraße. Der Bürgerbus ist kostenlos und Rückfahrten sowie außerplanmäßige Halte sind nach Rücksprache möglich.

Zudem gibt es einen Rufbus zwischen Wolnzach und Rohrbach, dieser fährt nur an Werktagen. Abgestimmt auf die Abfahrtszeiten der Züge nach Ingolstadt und München, bedient er die Strecke 15x von Wolnzach nach Rohrbach und in Gegenrichtung. Eine Anmeldung für alle Haltestellen ist mindestens eine Stunde vor fahrplanmäßiger Abfahrt erforderlich.

Das ÖPNV-Angebot am Wochenende und spät abends ist allerdings schlecht.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.wolnzach.de/oepnv-wolnzach> (02/2023)

MIV

Seit der Personenverkehr der Bahn auf der Strecke zwischen Rohrbach (Ilm) und Wollzach Markt 1969 eingestellt wurde, herrscht in Wolnzach der MIV vor. Die Nähe zur A93 trägt entscheidend dazu bei. Der Kraftfahrzeugbestand ist von 9.924 im Jahr 2017 auf 10.958 im Jahr 2021 angestiegen. Die Zahl der PKW stieg dabei von 7.244 auf 7.967. Das bedeutet einen Anstieg um 10%. Auch der Anteil der PKWs pro Kopf steigt in Wolnzach stetig an.

RUHENDER VERKEHR

In Wolnzach gibt es im Marktkern verschiedene Parkmöglichkeiten, die zentral gelegen sind und somit eine fußläufige Erschließung des Marktkerns ermöglichen.

Gemäß detaillierter verkehrsplanerischer Untersuchung ist die Anzahl der vorhandenen Parkplätze an sich ausreichend. Am Volksfestplatz liegt ein großer Parkplatz, der im Alltag immer über freie Plätze verfügt. Die Fußwegeverbindung von hier aus zum Marienplatz ist aktuell allerdings wenig attraktiv und sollte aufgewertet werden.

Am Marienplatz selber befindet sich auch ein Parkplatz, der allerdings gemäß Rückmeldung aus der Bürgerschaft, die Aufenthaltsqualität des Platzes schmälert. Am Poperinger Platz sind ebenfalls Parkplätze vorhanden. Kurzzeitparkplätze werden seitlich der Preysingstraße, entlang der Jägerstraße und der Kapuzinerstraße angeboten. Gemäß Rückmeldung aus der Bürgerschaft ist diese Art von Parkplätzen im Zentrum zu favorisieren. Ohne Parkzeitbeschränkung kommt es leider häufig zu „Dauer- bzw. Ganztagsparkern“.

Ein weiterer großer öffentlicher Parkplatz liegt direkt neben dem Haus des Hopfens. Ein kleinerer Parkplatz befindet sich an der Preysingstraße auf dem Flurstück 82.

Auch bei der Marktbücherei und der Schule sind nutzungsbezogene Parkplätze vorhanden. Unmittelbar an den Untersuchungssperimeter der VU angrenzend, gibt es auch an der Ahornallee einen weiteren Parkplatz.

Zudem wird das Areal beim Alten Bahnhof aktuell primär als Parkplatz genutzt.

Die Neuordnung der innerörtlichen Parkplatzflächen war schon in der VU von 1987 ein wichtiges Thema. Als wichtiges Ziel für einen funktionierenden, attraktiven Ortskern wurde bereits damals ein intelligentes Gesamtkonzept gesehen, welches attraktive öffentliche Freiräume offeriert, die zum Flanieren und Verweilen einladen, gleichzeitig aber auch den schnellen Einkauf durch nahe (Kurzzeit-) Parkplätze ermöglichen.

STELLPLATZSATZUNG

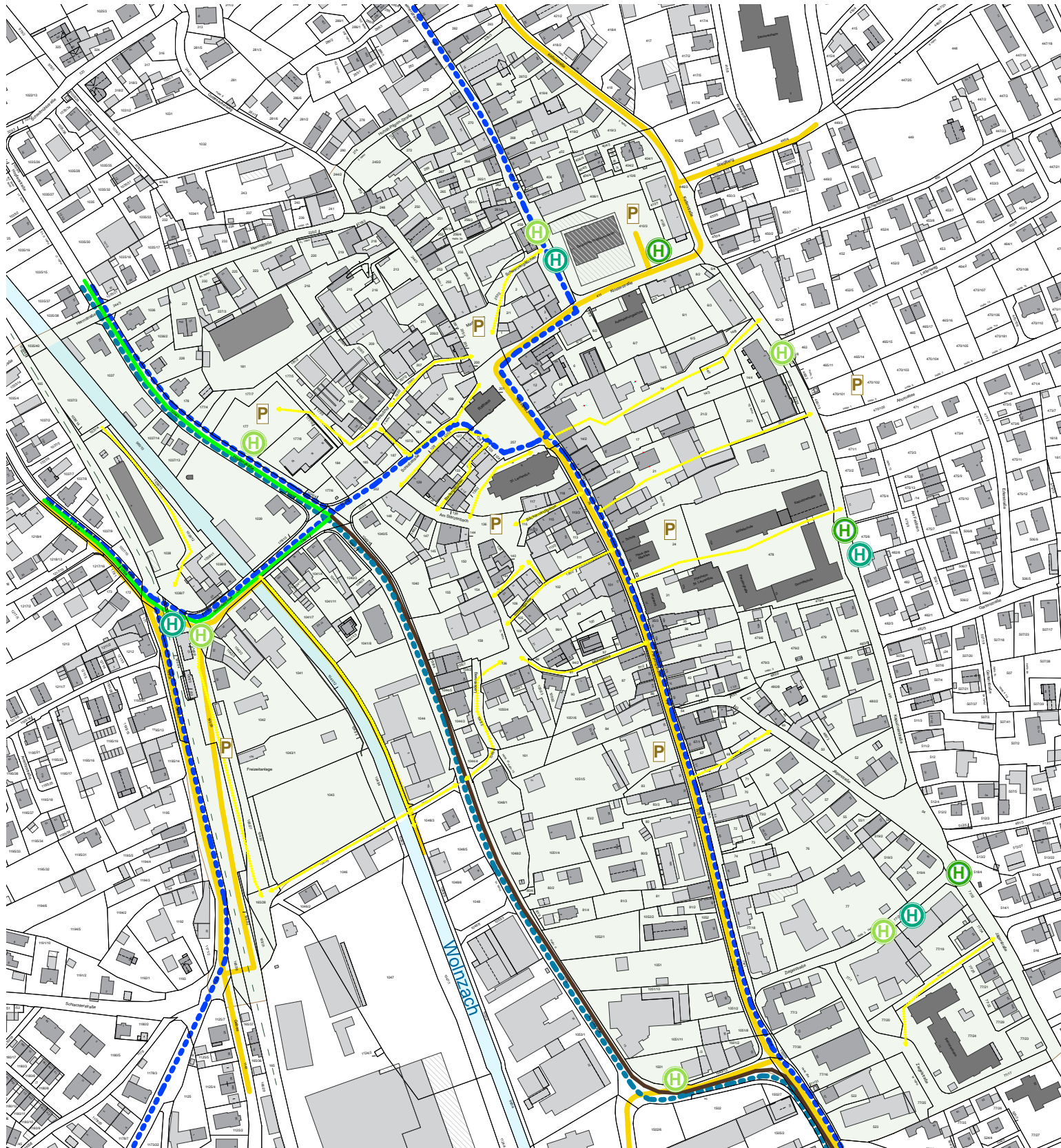
Um den Marktkern zu stärken, Gewerbe und Gastronomie zu fördern und unnötige Versiegelung zu vermeiden, hat die Gemeinde im Februar 2023 die Stellplatzsatzung von 2019 geändert. Neben Vorgaben zu versickerungsfähigem Material und Eingrünung, sowie Fahrradabstellplätzen wurden folgende Festsetzungen für die Zahl der Stellplätze (STP) pro Wohneinheit getroffen:

1 STP bei Wohneinheiten bis 60m²,

1,5 STP bei WE zwischen 60m² und 75m² und 2 STP ab 75m².

Quelle und weitere Informationen: <https://www.wolnzach.de/satzung-ueber-die-ermittlung-und-den-nachweis-von-notwendigen-stellplaetzen-stellplatzsatzung?suche=> (05/2023)

MOBILITÄTSANGEBOT



Kartierung Mobilitätsangebot M 1:4000

I.5 MOBILITÄT UND WEGENETZ IM MARKTKERN

BARRIEREFREIHEIT

Die Barrierefreiheit ist nicht überall im öffentlichen Straßen- und Freiraum gegeben. Neben teilweise zu engen Gehsteigen (z.B. Preysingstraße), hohen Bordsteinen und komplett fehlenden Gehwegen sind es auch verschiedene Pflasterbeläge, die für Rollstuhlfahrer, Rollatoren und Kinderwagen zum Hindernis werden können. Zudem ist die natürliche Topographie teilweise relativ stark ausgeprägt, sodass es gerade im Bereich Bäckernandlgasse, Schmidgasse und Badergasse für mobilitätseingeschränkte Personen schwierig wird.

Hinzu kommt an der Bäckernandlgasse und der Schmidgasse, dass hier auch PKWs fahren und es keinen separaten Gehweg gibt, sodass neben der Topographie noch eine Engstelle hinzukommt. Schlecht befahrbaren Pflasterbelag findet man noch beim Marienplatz. Das kleine, unruhige Kopfsteinpflaster ist nicht barrierefrei. Entsprechend geeignet ist hingegen das neue Pflaster auf dem Marktplatz.

VERKEHRSKONZEPT

Zum Stand der VU entsteht parallel durch das Büro Innova-plan ein Verkehrskonzept für den Markt Wolnzach.

Eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse wird nach Abschluss des Konzeptes bei der Gemeinde einsehbar sein.



Schmalere Gehweg mit Parkstreifen entlang der Preysingstraße

FAZIT MOBILITÄT UND WEGENETZ

AKTUELLE SITUATION:

- + kurze Wege im Ort -> fußläufige Erreichbarkeit
- + Rufbus + Bürgerbus als Teil vom ÖPNV
- + Sonderfahrten der „Bockerl-Bahn“ als Attraktion für Einheimische und Touristen
- + ausreichendes Parkraumangebot im Marktkern
- + Erstellung Verkehrskonzept
- Wegeföhrung für Fußgänger und Radfahrer teils unattraktiv und nicht verkehrssicher
- Barrierefreiheit ist u.a. infolge der Topographie, Gehwegbreiten und Oberflächenmaterial nur eingeschränkt gegeben
- Wenig ÖPNV Angebot abends + an Wochenenden
- Überwiegend Nutzung von MIV

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Ausbau ÖPNV auch abends + an Wochenenden
- >> Aufwertung und Vernetzung der Fußwegeverbindungen + sichere Gestaltung
- >> Barrierefreiheit weiter ausbauen
- >> Ausbau und Stärkung Radwegenetz
- >> Fahrten mit „Bockerl-Bahn“ erhalten
- >> Gegebenfalls Reaktivierung der Bahnstrecke auch für Personenverkehr

Neuordnung + Gestaltung / Fokus Plätze:

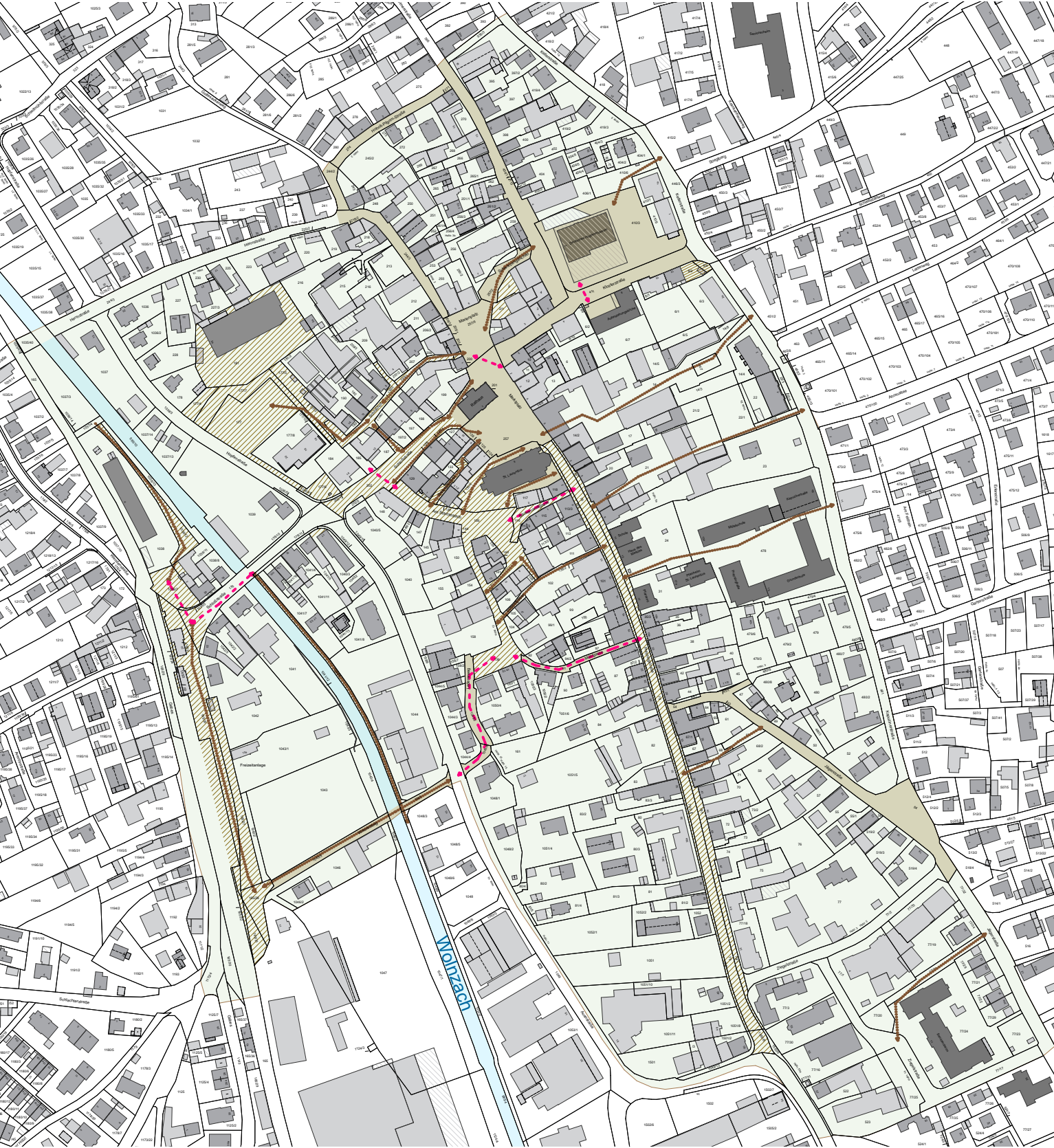
- Marienplatz (Parken + Oberflächen)
- Volksfestplatz + Verbindung Marienplatz (Parken, Sicherheit, Beleuchtung,...)
- Poperinger Platz (Parken, Grünfläche,...)
- Bahnhofsareal (Neue Nutzungen, Aufwertung Freiflächen, Parken,...)

Neuordnung Verkehr und Parken / Fokus Straßen:

- Preysingstraße (Barrierefreiheit, adäquate Gehwegbreiten, Platz für Radfahrer, (Kurzzeit-)Parken für Einzelhandel ,...)

WEGENETZ

- Bearbeitungsperimeter
- Wohngebäude Bestand
- Gewerbe / Nebengebäude Bestand
- Öffentliche Gebäude
- Gewässer
- Ortsprägende Straßen- / Platzfläche
- Ortsprägende Straßen- / Platzfläche mit Aufwertungspotential
- Wichtiger Fußweg
- Fehlende Fußwegeverbindung / Querung



Darstellung Wegenetz M 1:4000

I.6 BEVÖLKERUNG / DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

STATUS QUO UND PROGNOSEN

Die Marktgemeinde Wolnzach hat insgesamt 12.045 Einwohner*innen (06/2023). Die Bevölkerung hat seit den 60er Jahren kontinuierlich leicht und ab den späten 80ern stark zugenommen.

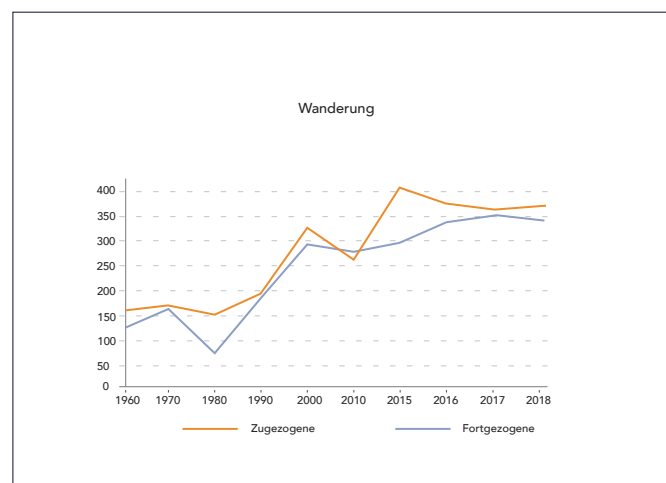
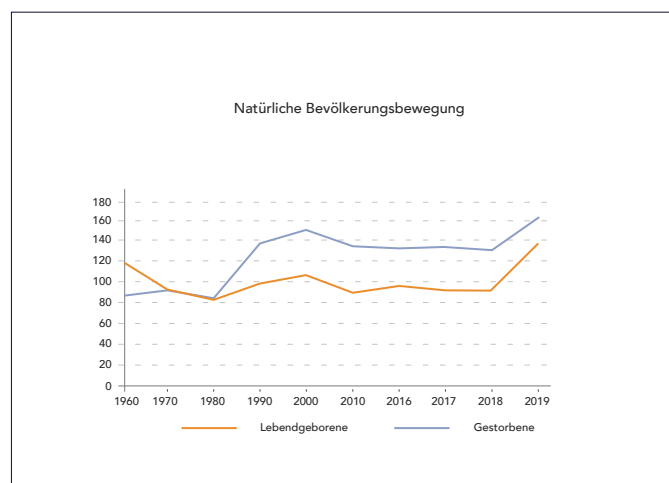
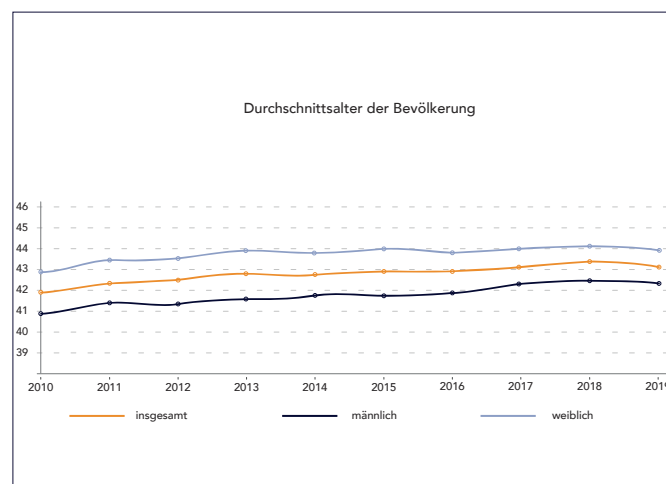
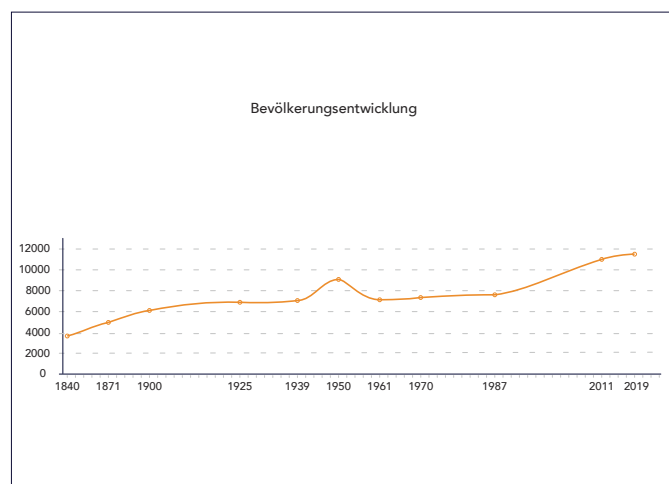
Der Bevölkerungsanstieg ist vor allem der Wanderung zuzusprechen. Die Marktgemeinde entspricht dem Demographietyp 8 und fällt somit unter die Kategorie „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“. Seit den späten 80ern sind immer mehr Personen nach Wolnzach gezogen als Bewohner weggezogen sind.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist nicht für den Bevölkerungsanstieg verantwortlich: seit 1980 wurden weniger Menschen geboren als gestorben sind.

Das Bayerisches Landesamt für Statistik prognostiziert für Wolnzach einen Bevölkerungszuwachs bis 2039 auf 12.900 Einwohner. Für das Gemeindegebiet ist somit ein Bevölkerungszuwachs von 11,1% prognostiziert (2019 - 2039).

Das Durchschnittsalter soll laut statistischem Bundesamt wie in vielen anderen oberbayerischen Gemeinden ansteigen. In Wolnzach steigt es voraussichtlich von 43,1 Jahren (2019) auf 46,0 Jahre (2039). Dies ist vor allem auf den deutlichen Zuwachs an über 65-Jährigen zurückzuführen.

Zunehmen wird jedoch auch die Zahl der unter 18-Jährigen (+11,7%). Aufgrund dessen ist bei der künftigen Gemeindeentwicklung insbesondere für diese Zielgruppen auf den Ausbau eines bedarfsgerechten Angebots und eine gute ÖPNV-Verbindungen zu achten.



Demographische Entwicklung und Prognose

Quelle: Statistik Kommunal 2020

Die Anzahl der unter 3-Jährigen wird abnehmen, ebenso junge Erwachsene und Erwachsene mittleren Alters. Der größte Anstieg ist bei den über 65-Jährigen in Wolnzach zu erwarten. Dabei stark bei der Gruppe der 65- bis ca. 75-Jährigen und sehr stark bei den über 75-Jährigen.

Im Detail:

65- bis unter 75-Jährige 25,6%

75-Jährige oder Ältere 70,4%

Auf diese Entwicklungen ist bereit heute Rücksicht zu nehmen. Ein entsprechendes Angebot umfasst hierbei neben einer seniorengerechten (Nah-)Versorgung und Freizeitangeboten, ein bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot ebenso wie u.a. barrierefreie, zentrumsnahe (Miet-)Wohnungen.

FAZIT DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

AKTUELLE SITUATION:

> Steter Anstieg der Bevölkerung und deren Durchschnittsalter in den letzten Jahrzehnten

PROGNOSE FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRE:

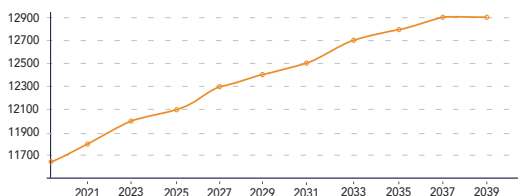
> Starker Bevölkerungsanstieg bis 2039
> Prognostizierter Anstieg der U18-Jährigen
> Prognostizierter Anstieg der Ü65-Jährigen
> Prognostizierter Anstieg des Durchschnittsalters (über bayernweiten Durchschnitt)

ZIELE FÜR DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

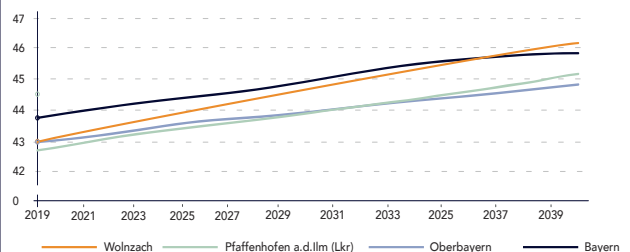
Daraus resultierende Bedarfe bei der weiteren Ortsentwicklung berücksichtigen, durch:

> seniorengerechtes Angebot für Nahversorgung, Wohnen, Betreuung, Mobilität und Freizeit
> kind- und jugendgerechtes Angebot für Betreuung, Mobilität und Freizeit

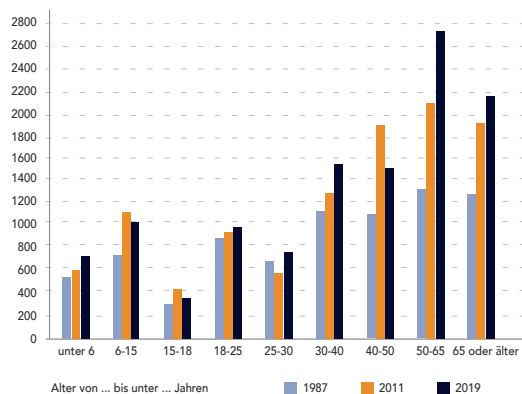
Bevölkerungsentwicklung Prognose



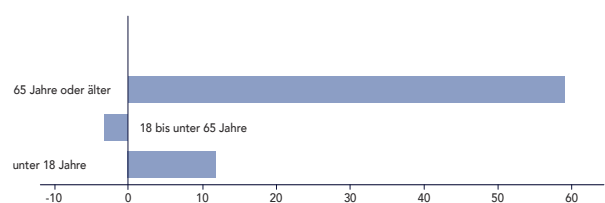
Prognostiziertes Durchschnittsalter Bevölkerung



Altersstruktur der Bevölkerung



Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen in Prozent (2019 <-> 2039)



I.7 VERSORGUNGS - UND NUTZUNGSANGEBOT

DASEINSVORSORGE

Für die Daseinsvorsorge ist in der Ortsmitte Wolnzachs bis dato (Stand 01/2023) gut gesorgt. Dank fünf Bäckern, zwei Metzgereien, und einem Bioladen ist die Grundversorgung mit Lebensmitteln gegeben. Im Bereich Gastronomie gibt es unterschiedliche Angebote. Von einer griechischen und bayerischen Wirtschaft mit jeweils attraktivem Außenbereich über einen Imbiss hin zum Café mit Eisdielen ist alles dabei.

Auch die medizinische Versorgung ist sicher gestellt. Neben diversen Ärzten und Physiotherapeuten gibt es auch drei Apotheken in der Ortsmitte. Zahlreiche Dienstleister und Läden sind ebenfalls ansässig. Allerdings zeigt sich insbesondere in den Erdgeschossen ein zunehmender Leerstand, dem es durch geeignete Maßnahmen zu begegnen gilt. (s. hierzu auch die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in Teil II der VU)

FOKUS: JÜNGERE GENERATION

Im Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es einen Kindergarten und eine Grund- sowie Mittelschule. In nächster Umgebung befinden sich zwei Kindergärten. Zudem wird aktuell ein neuer Kindergarten im Bereich des Bahnhofs geplant. Südlich der Autobahn befindet sich das Gymnasium Hallertau. Weitere Angebote für Kinder bieten verschiedene Vereine und Einrichtungen (u.a. TSV Wolnzach, JuBi,...). Es gibt zudem eine Bücherei, ein Kino und ein Schwimm- und Erlebnisbad.

FOKUS: ÄLTERE GENERATION

Für Senioren gibt es im Untersuchungsgebiet ein Seniorenheim und das Haus der Generationen. In unmittelbarer Nähe ist ein weiteres Seniorenheim vorhanden. Im Haus der Senioren Wolnzach gibt es Dauer- und Kurzzeitpflegeplätze sowie eine Tagespflege. Auch im Haus der Generationen gibt es dieses Angebot. Es gibt hier auch einen Mittagstisch und einen hauswirtschaftlichen Dienst (Essen auf Rädern). Seniorengerechtes, betreutes Wohnen bietet das Hopfenhotel Hallertau. 24 Wohnungen werden hier vermietet. Darüber hinaus bestehen in Wolnzach Beratungs- und Hilfsangebote u.a. für Senioren. Einmal wöchentlich gibt es im Rathauskeller eine „Lebensmittelhilfe“, eine organisierte Nachbarschaftshilfe mit Krankenpflege, Altenpflege, Haushaltshilfe und Besuchsdienst und ein weiterer Pflegedienst sind ebenfalls vorhanden. Für die Freizeitgestaltung werden einige Aktionen und gemeinsame Treffen geboten, so z.B. das „Wandern rund um Wolnzach“, das einmal im Monat stattfindet. Zudem gibt es eine Seniorenbeauftragte im Ort, die sich um alle Belange der Senior*innen kümmert.

SOZIALES ENGAGEMENT

In der Klosterstraße 3 gibt es den Bürgermarkt Wolnzach, wo man Kleidung spenden kann und diese dann für einen kleinen Preis wieder verkauft werden. Das Ganze wird ehrenamtlich vom Bürgermarkt Wolnzach e.V. betrieben und wird durch den AWO Markt Hallertau in der Ingolstädterstraße 7a ergänzt, der Haushaltswaren und mehr anbietet.

Weiteres soziales Engagement bietet der Reparatur-Treff Wolnzach, der jeden 3. Samstag im Monat von 14 bis 17 Uhr in der Grundschule in Wolnzach statt findet. Dort kann man unter fachkundiger Anleitung kaputte Dinge reparieren.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.wolnzach.de/buergermarkt-awo-markt> (03/2023)

VEREINE

Einen sehr wichtigen Beitrag für das soziale Miteinander leistet auch das sehr aktive Vereinsleben. Im gesamten Marktgebiet sind 128 Vereine eingetragen. Eine genaue Auflistung findet man auf der Gemeindef Webseite.

Quelle und weitere Informationen unter: <https://www.wolnzach.de/vereine> (12/2022)

BESONDERE (TOURISTISCHE) ANGEBOTE

Für Gäste und Einheimische gleichermaßen ist das Hopfenmuseum ein Highlight. Hier wird die Besonderheit Wolnzachs als Teil der Hopfenregion Hallertau hervorgehoben. Neben der Ausstellung finden dort vielseitige Veranstaltungen statt. Von Seminaren, über Vorträge und Lesungen hin zu Konzerten reicht das Programm. (weitere Infos s. auch Kapitel I.9)

FAZIT VERSORGUNGS- UND NUTZUNGSANGEBOT

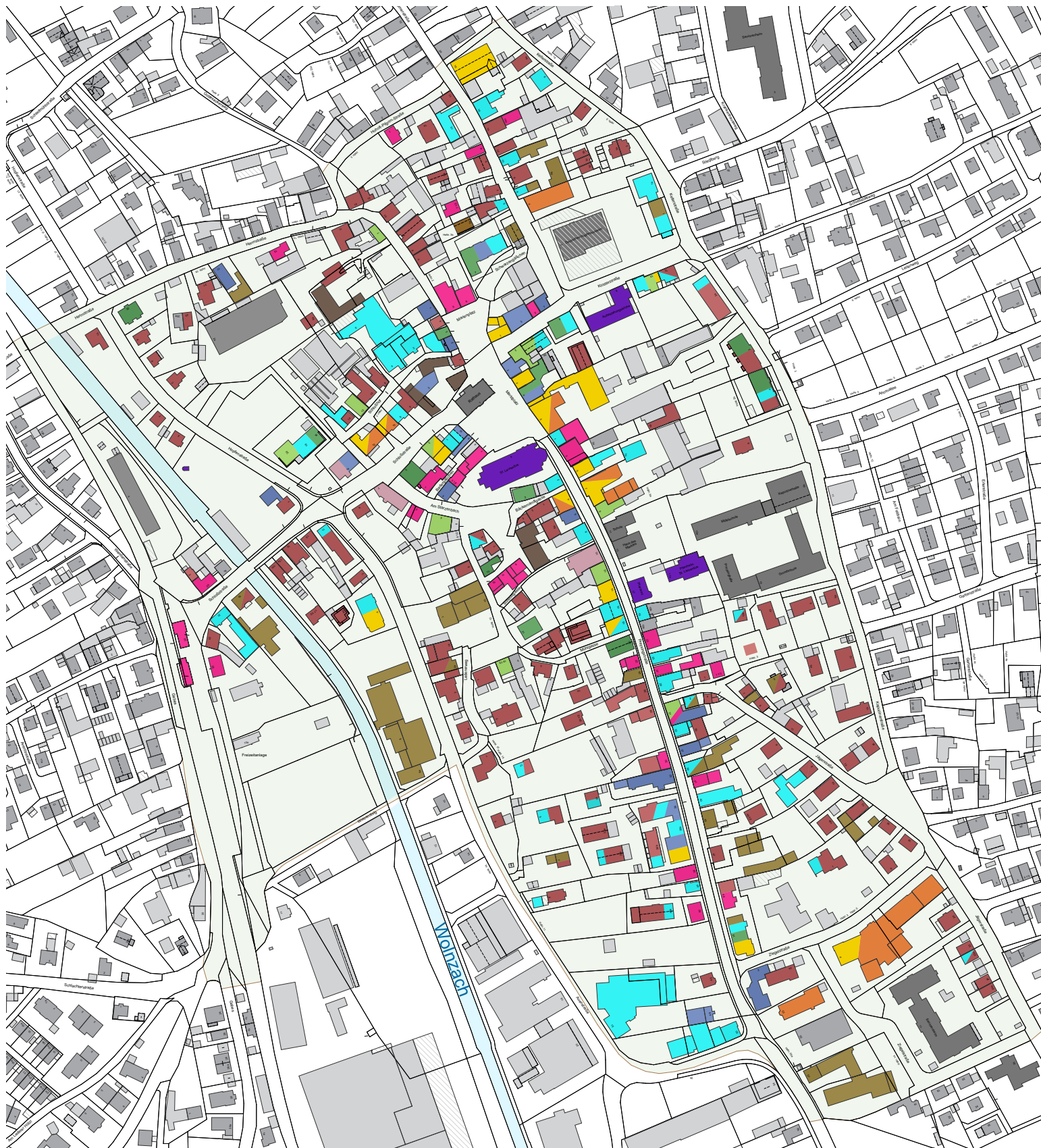
AKTUELLE SITUATION:

- + gute Grund- und Nahversorgung gegeben
- + hohe Standortqualität durch Kindergärten, Grundschule und Gymnasium in kurzer Entfernung
- + umfangreiches (Betreuungs-)Angebot für Senioren
- + ausreichendes medizinisches Angebot
- + sehr aktives Vereinsleben und gelebtes Brauchtum
- + gastronomisches Angebot vorhanden
- + Attraktives Angebot für alle Altersgruppen mit u.a. Bücherei, Kino, Schwimmbad und Hopfenmuseum
- Zunehmender Leerstand insbesondere im Marktkern

ZIELE FÜR EINE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Nutzungsangebot im Marktkern erhalten und bedarfsgerecht erweitern, mit Blick auch auf den demographischen Wandel
- >> attraktive Treffpunkte für alle Generationen stärken
- >> Ehrenamt und soziales Engagement weiter fördern

NUTZUNGEN ERDGESCHOSSZONE



Kartierung Nutzungen in der Erdgeschosszone (EG) M 1:4000

I.8 WIRTSCHAFT UND GEWERBE

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Wolnzach ist bis heute geprägt vom Hopfenanbau und dessen Verarbeitung. Im Untersuchungsgebiet befinden sich noch zwei Hofstellen, die der Hopfenverarbeitung dienen bzw. gedient haben.

Neben dem verarbeitenden Gewerbe ist in punkto Hopfen auch das besondere kulturelle Angebot hervorzuheben, wodurch in Wolnzach das Kulturgut Hopfen gefördert wird. Zu nennen ist hier insbesondere das Hopfenmuseum und das Haus des Hopfens, welches das Dienstleistungs- und Kompetenzzentrum für die Hopfenbauern mit Hopfenverwertungsgenossenschaft e.G. (HVG), den Verband Deutscher Hopfenpflanzler e.V., den Verlag Hopfen-Rundschau und den



Hopfenhalle im Marktkern

Hopfenpflanzenverband Hallertau e.V. beherbergt. Neben den Einrichtungen und Wirtschaftenden rund um das Kulturgut Hopfen gibt es noch eine Vielzahl weitere Gewerbetreibende in der Marktgemeinde. Im Untersuchungsgebiet ansässig sind u.a. die Firma Waltron und das Autohaus Wallner. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Kleingewerbe, Einzelhändlern und Dienstleistern.

Tägliche Nahversorgung ist gewährleistet durch mehrere Bäcker und Metzger, zwei Banken, eine Post und einen Bioladen. Es gibt darüber hinaus ein Schuhgeschäft, ein Sportgeschäft, ein Spielwarengeschäft, ein Bekleidungsgeschäft, ein Second-Hand-Laden, ein Buchladen und zwei Blumenläden. Dienstleister wie zwei Fahrschulen, Versicherungen, ein Reisebüro, Steuerberater, Kosmetikstudios, Friseure, ein Barber-shop, ein Pflegedienst, eine Änderungsschneiderei, ein Tanzstudio, ein Tonstudio, ein Fotostudio, ein Verlag, u.v.m. Im Marktkern ansässig sind (Stand 02/2023) zudem ein Raumausstatter, ein Maler und ein Steinmetz.

Darüber hinaus gibt es einige Ärzte und folgendes weiteres medizinische Angebot: Zwei Allgemeinarztpraxen, weitere Facharztpraxen, drei Apotheken, Physiotherapie, ein Sanitätshaus, ein Dentallabor, zwei Yogastudios, ein Hörgeräteakustiker und zwei Augenoptikgeschäfte.

Auch gastronomisches Angebot gibt es im Marktkern, wenn auch weniger wie früher.

Neben dem gastronomischen Angebot ist auch ein kleineres touristisches Angebot vorhanden. Sechs Beherbergungsbetriebe befinden sich im Untersuchungsgebiet. Zudem gibt es ein Kino.

RECHTLICHE VORGABEN + ZIELSETZUNGEN

Für ein Grundzentrum und somit auch für Wolnzach formuliert der Regionalplan als wichtigen Grundsatz, dass ortsansässige Betriebe des Kleingewerbes bzw. Handwerks sehr bedeutend für den jeweiligen Standort und dessen Versorgung sind und deshalb unbedingt erhalten und gefördert werden sollen. Sie generieren nicht nur Arbeitsplätze in Wohnortnähe, sondern sind auch wahre Identitätsstifter. Eine nachhaltige Weiterentwicklung der Betriebe am bisherigen Standort sollte ermöglicht werden.

Quelle und weitere Informationen: Begründung zur Raumstruktur, Regionalplan 10 (03/2023)

WOLNZACHER 10ER

Zum Erhalt und Förderung des Kleingewerbe soll in Wolnzach auch der Wolnzacher 10er beitragen. Der Wolnzacher 10er ist ein Geschenkgutschein, den man im Markt erwerben und in über 60 Wolnzacher Geschäften einlösen.

Eine auch in anderen Kommunen umgesetzte Geschäfts- und Geschenkidee, welche die Kaufkraft im Ort hält und die bestehenden (kleinen) Einzelhandelsstrukturen unterstützt.

Seit 2022 gibt es den Wolnzacher 10er im neuen Design. Quelle und weitere Informationen: <https://www.wolnzach.de/die-geschenkkarte-unser-neuer-wolnzach-10er?suche=> (03/2023)



Wolnzacher 10er

Quelle: Markt Wolnzach

I.9 KULTUR- UND FREIZEITANGEBOT, TOURISMUS

KULTUR - UND FREIZEITANGEBOT

Im Bereich Kultur- und Freizeitangebot ist Wolnzach attraktiv aufgestellt und präsentiert übersichtlich das bestehende Angebot auf der Homepage der Gemeinde. Es gibt es einen Veranstaltungskalender, Infos zu Sehenswürdigkeiten, ein Gastronomieverzeichnis, ein Unterkunftsverzeichnis, Infos für Tagungen, Hinweise auf verschiedene Freizeiteinrichtungen (Kino, Schwimmbad) und Freizeitmöglichkeiten (Besuch eines Hopfenanbaubetriebes, Bierseminare, Bierproben, Brauereiführungen, Bierkochkurse...), Wander- und Radwege, Infos zur E-Bike Station, Infos zu Vereinen und Tipps für Ausflüge und Tagestouren.

Im Marktgemeindegebiet gibt es ein vielfältiges Angebot mit u.a. verschiedenen Wander- und Radwege durch die Hopfenfelder, Reitwege, Kirchen und Kapellen, sowie das Schwimm- und Erlebnisbad, welches nur wenige Gehminuten vom Marktkern entfernt an der Wolnzach liegt.

GELEBTES BRAUCHTUM

Bei Tradition und Brauchtum steht der Hopfen im Mittelpunkt des Wolnzacher Lebens. Neben den Hopfenbotschafterinnen und Hopfenbäuerinnen, die ihre Hoftore öffnen und Führungen anbieten, ist das Hallertauer Volksfest besonderes Highlight im Veranstaltungsjahr. 11 Tage wird gefeiert und eine Hopfenkönigin gewählt. Beim großen Fest auf dem Volksfestjahr kommen neben den Wolnzacher*innen auch viele Besucher*innen von außerhalb nach Wolnzach. Ebenso beim traditionellen Wirtfest, wo sich die Preysingstraße und die Schloßstraße zu einer einzigen Festmeile mit viel Spaß und Musik verwandeln, die es den lokalen Wirten ermöglicht, sich von ihrer besten Seite zu zeigen. Viermal im Jahr gibt es zudem eine Dult, wo lokale Läden ihre Türen auch sonntags öffnen. Sportliches Highlight ist der Lauf10! , wo nach 10 Wochen Training 10km Strecke absolviert werden. Dieser startet und endet direkt im Marktkern.

Quelle und weitere Informationen: [file:///Users/paul/Downloads/FlyerTourismusHopfenlandHallertauA54-seitig%20\(2\).pdf](file:///Users/paul/Downloads/FlyerTourismusHopfenlandHallertauA54-seitig%20(2).pdf) (03/2023)

Großer touristischer Anziehungspunkt ist zudem das 2005 erbauten Hopfenmuseum. Hier finden immer wieder Feste und Veranstaltungen statt, wo Touristen und Wolnzacher*innen zusammen kommen. Das Museum wird vom RP als regional bedeutsames Museum eingestuft und soll weiterhin gefördert und ausgebaut werden. Das zweite Museum in Wolnzach, das „Handmuseum“, befindet sich außerhalb des Untersuchungsperimeters.

Quellen und weitere Informationen finden sich auf der Gemeindewebiste unter: <https://www.wolnzach.de/Tourismus.n90.html> (03/23)

GENUSSORT WOLNZACH

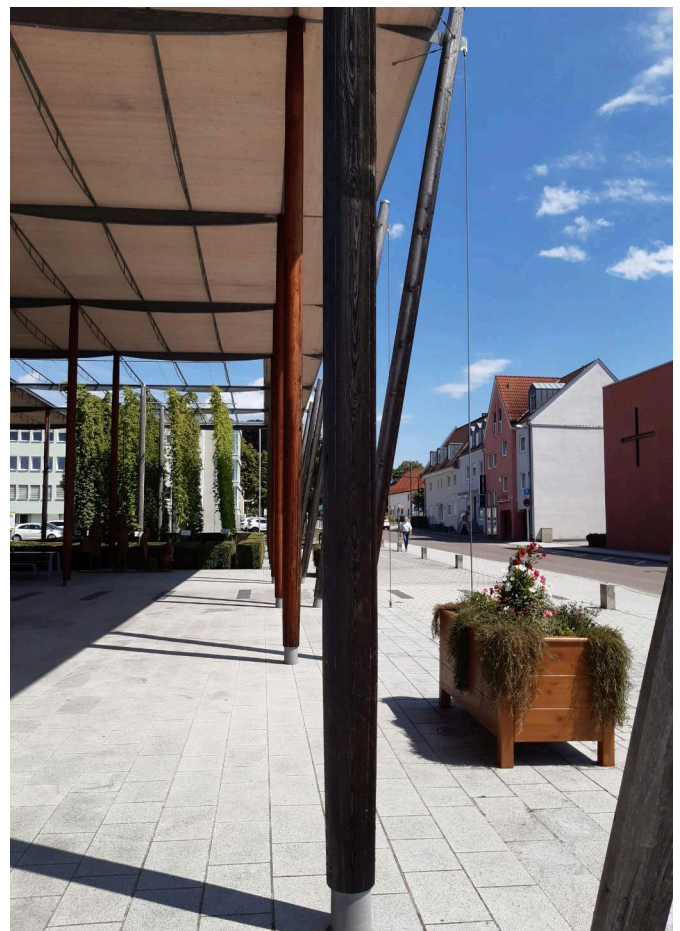
Auch bei der erfolgreichen Bewerbung von Wolnzach zu einem von 100 Genusssorten in Bayern stand der Hopfen im Mittelpunkt. Neben verschiedenen Anbietern für Hopfenprodukte (im Marktkern u.a. Hopfenlikör, Bücher und Grafiken mit Hopfen) standen auch Direktanbieter im Fokus. Lokales (wieder mehr) wertschätzen ist eines der wichtigen Ziele auch im Genusssort Wolnzach.

Quellen und weitere Informationen unter:

<https://www.100genussorte.bayern/ort/wolnzach/>

HOPFEN IM MARKTKERN

Da der Hopfen für Wolnzach ein besonderes Alleinstellungsmerkmal bietet, könnte er auch im Marktkern noch deutlich mehr sichtbar/erlebbar gemacht werden. (z.B. durch einen Hopfenschaugarten, einen Hopfenrundweg im Marktkern zu ehemaligen Brauereien, Hopfendarren, usw., ein Hopfenlogo an allen Geschäften, die ein entsprechendes Angebot führen...)



Hopfen im Marktkern am Vorplatz des Hopfenmuseums

I.9 KULTUR- UND FREIZEITANGEBOT, TOURISMUS

GASTRONOMIE UND BEHERBERGUNGSSTÄTTEN

Große Qualität bieten in Wolnzach auch die vorhandenen gastronomischen Einrichtungen, die nicht nur Einheimische sondern auch Tagesausflügler und Touristen anlocken.

Im Marktkern sind dies insbesondere der Gasthof Post, mit Biergarten im Hinterhof und renovierten Fremdenzimmer, das griechisches und italienisches Restaurant, die verschiedenen Bäcker, die meist auch ein Café integriert haben, das „Tandem“ sowie das Café Julia am Marienplatz.

Neben dem Gasthof Post gibt es im Bereich des Untersuchungsperimeters noch weitere Beherbergungsstätten. Im südlichen Bereich das „Hotel garni Hopfengold“, das „Hopfenhotel Hallertau“, an der Schloßstraße die „Pension Hopfa Heisl“ und das „Hotel Schlosshof“, sowie das „Hotel Haimerlhof“ in der historischen Preysingstraße 7.

Im gesamten Gemeindegebiet ist die Tourismusentwicklung durch Corona natürlich eingebremst worden und deshalb nur bedingt aussagekräftig. Die meisten Übernachtungen in den letzten 15 Jahren, konnte Wolnzach 2014 verzeichnen.

Über 37 000 Übernachtungen von Gästen aus dem In- und Ausland in Betrieben mit neun oder mehr Gästebetten wurden gezählt, 2020 waren es 12 725. Dieser starke Einbruch ist auf die Reisebeschränkungen zurückzuführen. Allerdings war auch vor Corona ein leichter Abwärtstrend in den Übernachtungszahlen zu beobachten.

Quelle und weitere Informationen: Statistik Kommunal 2020

RAD- UND WANDERWEGE

Einige der Wander- und Radwege führen direkt durch den Marktkern. So läuft der Wanderweg vom Deutschen Volkssportverband/Wolnzach „Hallertauer Hopfenzentrum Wolnzach“ an der Wolnzach entlang, der örtliche Wanderweg „Weiß auf grün 91“ durch das Bahnhofsareal und „Weiß auf grün 80“ entlang der Preysing-, Kloster- und Kellerstraße direkt durch den Marktkern.

Viele Radwege führen entlang der Preysingstraße Richtung Elsenheimerstraße, entlang der Schloßstraße Richtung Wendenstraße und Gabes, sowie auf der Hopfenstraße. Von diesen Radwegen gelangt man auf den verschiedenen, regionalen Radwege in die herrliche Umgebung. Entlang der Auen- und der Hopfenstraße verläuft mit der „Hallertauer Hopfentour“ sogar ein Fernradweg.

Besonderes Highlight ist hier die neue E-Bike-Verleihstation, die vor allem auch für Einheimische, die einen Tagesausflug in und rund um Wolnzach machen wollen, ein tolles Angebot bietet. Diese befindet sich zentral am Platz des Hopfens und kann mittels einer App bedient werden.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.wolnzach.de/e-bike-verleih-station> (03/2023)

Auch im Regionalplan ist als Grundsatz festgelegt, dass die Möglichkeiten eines umweltverträglichen Tourismus zu nutzen sind. Dafür soll u.a. das Rad- und Wanderwegenetz ergänzt und weiter ausgebaut werden, sodass sich die Voraussetzungen für das Radwandern weiter verbessern.

Ein regionsübergreifendes Gesamtkonzept wird hier angestrebt.



Fahrt mit historischem Schienenbus durch die Wolnzacher Hopfenfelder, © A. Zimmermann



Historischer Bahnbus am Bahnhof Wolnzach © F.Fanger

HALLERTAUER LOKALBAHNVEREIN

2017 hat sich der Verein Hallertauer Lokalbahnverein e.V. gegründet. Aufgrund des großen Engagement des Vereins gibt es heute ein besonderes touristisches Highlight in Wolnzach, welches die Geschichte des ÖPNV in der Gemeinde und den Hopfen ganz klar in den Mittelpunkt rückt.

Einmal im Jahr können die Wolnzacher*innen und Auswärtige mit der sog. „Hallertauer Bockerl Bahn“ durch die Hopfenfelder fahren.

2017 machten über 2000 Menschen eine Fahrt. Auch für 2023 ist am ersten Sonntag des Hallertauer Volksfestes bereits wieder eine Sonderfahrt geplant. Dadurch ist die Hallertauer Lokalbahn heutzutage vor allem eine Attraktion für Einheimische und Touristen. Neben den alljährlichen Sonderfahrten plant der Verein einen regelmäßigen Ausflugslinienverkehr mit den historischen Regionalbussen. An Sommerwochenenden sollen diese den Bahnhof Rohrbach und den Markt Wolnzach mit Freising verbinden.

Sofern ein entsprechendes Nutzungsrecht der Bahntrasse erteilt wird, ist zudem ein zusätzliches Bedarfs- und Charterangebot der Busse für Gruppen geplant, die das touristische Angebot der lokalen Brauereien und Gaststätten und des Hopfenmuseums ergänzen könnten.

Quelle und weitere Informationen: Hallertauer Lokalbahnverein e.V. (03/2023)

FAZIT GEMEINSCHAFT, KULTUR UND TOURISMUS

AKTUELLE SITUATION:

- > viele Feste und Veranstaltungen
- > gelebte Traditionen und Brauchtum
- > gutes kulturelles Angebot
- > attraktiver, touristischer Online-Auftritt
- > Hopfenmuseum als Anziehungspunkt
- > gutes Angebot bei Gastronomie und Unterkünften
- > E-Bike-Verleih am Hopfenmuseum
- > Wolnzacher 10er

ZIELE FÜR EINE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Hopfen als Alleinstellungsmerkmal (noch) mehr herausarbeiten und im Marktkern erlebbar machen
- >> Förderung eines naturnahen Tourismus
- >> weiterer Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes
- >> Bürgergarten für Einheimische und Touristen aufwerten
- >> Hopfenrundweg auch durch Marktkern ausweisen (Stationen: (Ehemalige) Brauereien, Hopfendarren, Hopfenlikör, Hopfenbücher, Hopfengrafiken, Bürgergarten...)
- >> „Bockerl-Bahn“ und Bahnbusse als touristisches Angebot erhalten und in Kooperation mit Hopfenmuseum und lokaler Gastronomie + Brauereien stärken
- >> Bahnhofsgelände erhalten und neuer Nutzung zuführen



Ausstellung im neuen Rathaus

I.10 WOHNRAUMANGEBOT

FLÄCHENVERTEILUNG

Im Untersuchungsgebiet ist der Großteil der Flurstücke in privatem Besitz. Gemeindeflächen sind alle Straßen bis auf die Schloß- und die Wendenstraße. Diese gehören dem Landkreis, ebenso ein keilförmiges Stück westlich der Wolnzach zwischen Herrnstraße und Uhlandstraße.

Neben dem genannten Straßennetz sind folgende Grundstücke im Gemeindebesitz: Bereich rund um die Schule, der Poperinger Platz, der Volksfestplatz, das Postgebäude samt westlich liegendem Platz, Marien- und Marktplatz, der Platz des Hopfens und das Hopfenmuseum, der Bürgergarten, eine Brachfläche an der Ecke Gottesackerweg / Hoholt-Pilgrim-Straße, sowie das bislang wenig genutzte Bahnhofsareal.

Insbesondere die Fläche beim Gottesackerweg, der Poperinger sowie der Volksfestplatz, der Bürgergarten und das Bahnhofsareal weisen ein sehr hohes Entwicklungspotential auf.

Aktuell weisen die genannten Flächen, Plätze und Gebäude städtebauliche, strukturelle und /oder architektonische Mängel auf. Gleichmaßen bieten sie hohes Potential für eine Entwicklung zur Stärkung des Marktkerns.

Das diese Grundstücke bereits im Besitz der Gemeinde sind, eröffnet der Kommune besondere Handlungsmöglichkeiten.

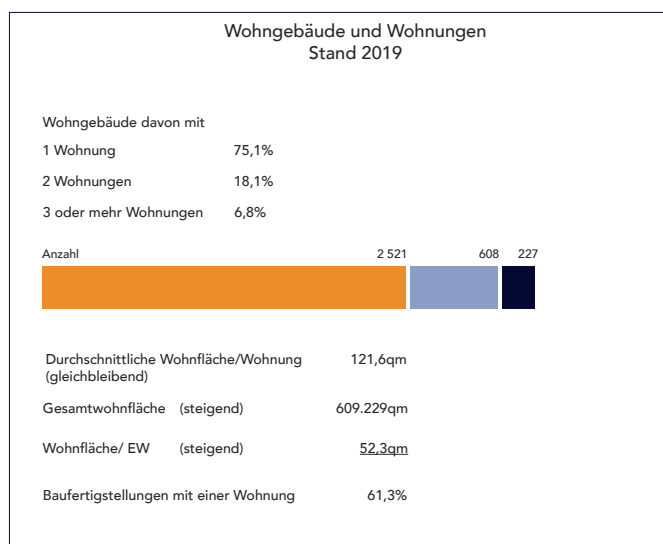
WOHNFLÄCHEN

In Wolnzach liegt die Wohnfläche pro Wohneinheit im Vergleich zum ländlichen Raum über dem Durchschnitt. Mit 121,6m² pro Wohneinheit liegt sie zudem deutlich über dem bayerischen Durchschnitt mit 97,5 m² pro Wohneinheit (inkl. Großstädte). Dies erklärt sich durch den relativ hohen Prozentsatz an Wohngebäuden mit nur einer Wohnung (75,1%).

Betrachtet man den Vergleichswert der Wohnfläche in Bezug zur Einwohnerzahl ergeben sich folgende Zahlen:

Oberbayern	WF/EW = 47m ² (2019)
Ländlicher Raum	WF/EW = 52m ² (2020)
Wolnzach	WF/EW = 52m ² (2020)

Somit hat Wolnzach 5m² Wohnfläche pro Einwohner mehr als der Durchschnitt in Oberbayern und den gleichen Wert wie der Durchschnitt im ländlichen Raum.



Statistik Wohnen

Quelle: Statistik Kommunal 2020



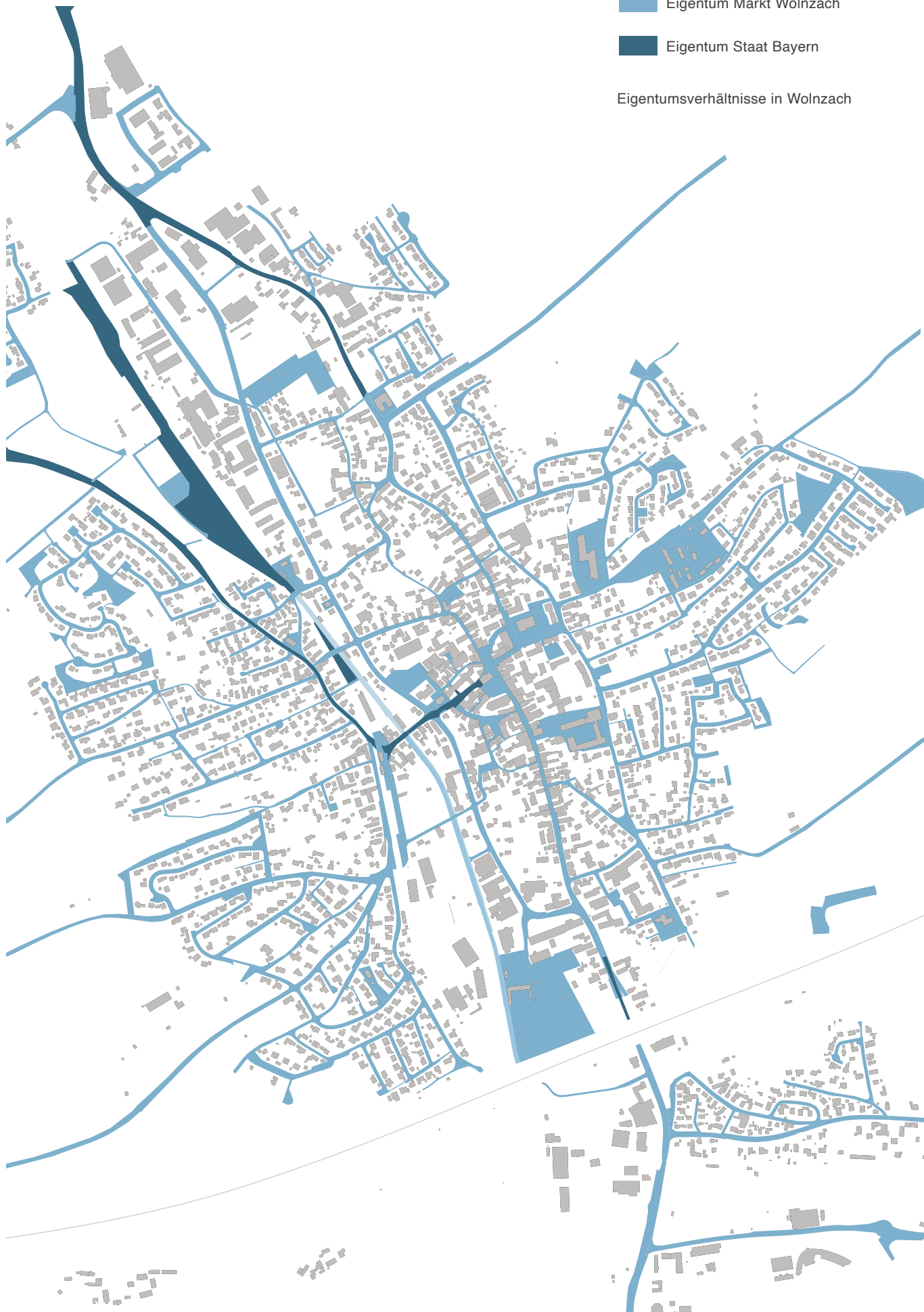
Wohn- und Ladenhäuser in der Preysingstraße

DARSTELLUNG FLÄCHENZUGEHÖRIGKEIT

 Eigentum Markt Wolnzach

 Eigentum Staat Bayern

Eigentumsverhältnisse in Wolnzach



Darstellung der Flächenzugehörigkeit o.M.

Quelle: ISEK, Verfasser: Hummel Kraus

I.10 WOHNRAUMANGEBOT

WOHNRAUMBEDARF

In Wolnzach besteht ein Bevölkerungswachstum, verbunden mit einer kontinuierlichen Nachfrage an Wohnraum. Auch mittel- bis langfristig will die Gemeinde hier für alle Altersgruppen attraktiv bleiben, verbunden mit einem entsprechenden Wohnraum.

Aufgrund der Nähe und guten Anbindung zum Regionalzentrum Ingolstadt, dem Oberzentrum Freising sowie der Metropolregion München und vergleichsweise noch moderaten (Grundstücks-)Preisen wird Wolnzach auch zukünftig zusätzlich mit Zuzug konfrontiert.

WOHNTYPOLOGIEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Während in den Wohngebieten außerhalb des Marktkerns vor allem das Einfamilienhaus die vorherrschende Wohnform ist, sind es im Marktkern primär größere Wohn- und Geschäftshäuser, welche teils auch kleinere Wohnungen bieten. Gerade im Bereich der Preysingstraße sind durch die Hofsituationen teilweise sehr qualitätsvolle Freiräume in nächster Nähe für die Bewohner vorhanden.

Jedoch gab es in den letzten Jahrzehnten auch einige städtebauliche Entwicklungen, die im Ortsbild wie Fremdkörper wirken und wenig freiräumliche und architektonische Qualität aufweisen. Unruhige Dachflächen, ortsuntypische Dachformen und ortsuntypische Balkone sind hier zu finden. Zudem dominieren stark versiegelte Freiflächen mit wenig Bepflanzung.

Im Bereich der Herrnstraße, Hoholt-Pilgrim-Straße und im Bereich der Auenstraße, Jägerstraße, der Keller- und der Kapuzinerstraße gibt es einige Ein- und Zweifamilienhäuser aus unterschiedlichen Zeiten.

Mit Blick auf die demographische Entwicklung ist die Gemeinde bestrebt, das Angebot bedarfsgerecht zu erweitern. Parallel zur VU wurde von der Gemeinde auch eine Wohnraumbedarfsanalyse, welche genaue Daten für den zu erwartenden Wohnraumbedarf liefert, erstellt. Detaillierte Ergebnisse sind dieser zu entnehmen.

FAZIT WOHNEN

AKTUELLE SITUATION:

- > aktuell: hohe Wohnfläche pro Wohneinheit und hohe Wohnfläche je Einwohner
- > kontinuierlich Nachfrage nach Wohnraum
- > Großteil der Grundstücke ist in Privatbesitz
- > Fertiggestellte Wohnraumbedarfsanalyse als detaillierte Basis für die künftige Entwicklung

ZIELE FÜR EINE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Wohnraumangebot ausbauen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels



Wohn- und Geschäftshäuser im Marktkern: Sanierter Bestand und Ersatzneubau (Klosterstraße 2)



Ehemalige Hofstelle in der Jägerstraße



Einfamilienhäuser an der Hopfenstraße



Nachverdichtung mit MFH mit stark versiegelter Freifläche



Doppelhäuser in Kapuzinerstraße



Nachverdichtung bei ehemaligen Spaten Biergarten



Ortsuntypischer Ersatzbau Preysingstraße

I.11 LEERSTAND UND INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

LEERSTAND

ZUNEHMENDER (GEWERBE-) LEERSTAND IM EG

Der wachsenden Nachfrage an Wohnraum steht ein Rückgang der Nachfrage an kleineren, gewerblichen Einheiten gegenüber. Trotz des noch immer guten Angebots an Daseinsvorsorge, ist hiermit verbunden in den vergangenen Jahren ein erhöhter Leerstand in der EG-Zone im Marktkern zu beobachten. Dank der Bemühungen des Marktes finden sich zwar teils neue Nutzungen, dennoch zeichnet sich eine Zunahme von Leerständen ab.

Bedingt wird die vermehrte Geschäftsaufgabe u.a durch Umsatzrückgänge infolge eines sich allgemein ändernden Kaufverhaltens, teils aber auch aufgrund fehlender Nachfolge. Eine adäquate (Nach-)Nutzung scheitert häufig auch an zu hohen Mietpreisen. Zudem wird auch die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Umfeld der Geschäfte - verbunden mit einem „Einkaufserlebnis“- immer wichtiger.

INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

BISHERIGE ENTWICKLUNG VON INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALEN

In der nebenstehenden Karte sind mögliche Innenentwicklungspotentiale markiert. Neben den teilleerstehenden Gebäuden mit aus der Nutzung gefallenem Erdgeschosszonen, gibt es auch einige Gebäude, die komplett leer stehen. Durch Sanierung und mögliche Umnutzung dieser Leerstände könnte neben Gewerbeeinheiten auch noch mehr Wohnraum im das Marktzentrum entstehen.

Neben den Leerständen bieten auch einige geringfügig bebaute Grundstücke Innenentwicklungspotentiale. Neben möglichen Anbauten / Erweiterungsbauten sind teils auch zusätzliche Einzelgebäude auf den Grundstücken denkbar. Ebenso Aufstockungen gerade im Bereich von Einfamilienhäusern mit einer Geschossigkeit von I+D oder II. II+D ist überall verträglich, teilweise auch III+D. Bei einer Nachverdichtung ist auf den Erhalt von qualitativollen Grün- und Freiflächen zu achten.

Weiteres Entwicklungspotential bieten Brachflächen, die sich auch im Marktkern befinden. Wichtig hierbei ist es, dass auch bei einer Bebauung qualitätsvolle Freiräume und Grundstrukturen erhalten bleiben.

LEITLINIEN FÜR KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

Um zu vermeiden, dass sich Fehlentwicklungen bei der Innenentwicklung wiederholen ist es wichtig, rechtzeitig gestalterische Rahmenbedingungen festzulegen.

So können in punkto Geschoßigkeit, GRZ, Dachform- und Gestaltung Obergrenzen / Leitlinien festgesetzt werden, um ortsuntypische Bauvorhaben zu vermeiden und langfristig das qualitätsvolle Ortsbild vom Marktkern zu erhalten.

FAZIT LEERSTAND UND INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

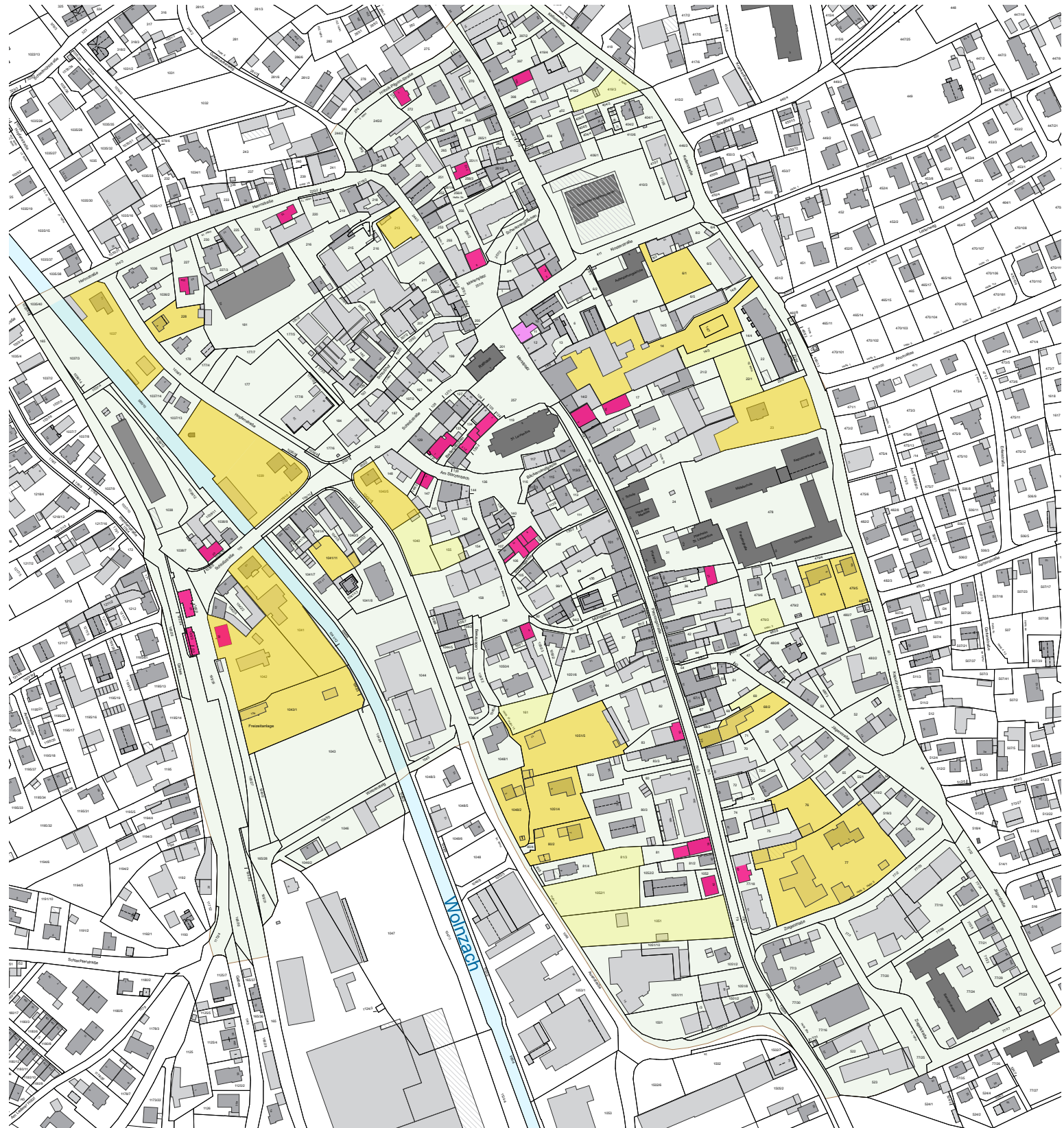
AKTUELLE SITUATION:

- > teilweise Leerstand in der EG-Zone durch Geschäftsaufgaben (u.a. bedingt durch ein geändertes Kaufverhalten, fehlende Nachfolge, kein Interesse einzelner Eigentümer*innen...)
- > teilweise kompletter Leerstand
- > einige geringfügig bebaute Grundstücke und Brachflächen

ZIELE FÜR EINE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG:

- >> Leerstand reaktivieren, zunächst auch temporär bespielen/ zwischen nutzen
- >> qualitätsvolle und ortsverträglich Innenentwicklung durch geeignete „Werkzeuge“, (u.a. Rahmenplan, B-Plan, Gestaltungssatzung,...) steuern

INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE



Karte Innenentwicklungspotentiale M 1:4000
Quelle: ortegestalten

I.12 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Wichtiger Bestandteil einer nachhaltiger Gemeindeentwicklung ist die Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie die Anpassung an durch den Klimawandel ausgelöste Ereignisse.

Maßnahmen zum Klimaschutz betreffen die verschiedensten Handlungsfelder und werden von der Gemeinde Wolnzach teilweise bereits umgesetzt.

Neben den Maßnahmen zum Klimaschutz ist die Anpassung an nicht mehr vermeidbare Folgen des Klimawandels ein weiteres wichtiges Ziel bei der künftigen Entwicklung. Steigende Temperaturen, Trockenheit und Dürre, vermehrte Hitzetage, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren, u.v.m. haben direkten Einfluss auf das künftige Leben und müssen bei einer Planung berücksichtigt werden.

Mit Fokus auf eine nachhaltige Ressourcen- und Energienutzung sowie damit verbundene Maßnahmen zum Klimaschutz zeigt sich, dass sowohl die Kommune mittels passender Bauleitplanung, wie auch jeder Einzelne hierzu einen wichtigen Beitrag leisten kann. Infoveranstaltungen und gemeinsame Aktionen schaffen hierbei zusätzliche Anreize.

KLIMASCHUTZ

NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG

Der flächensparende Umgang mit der Ressource „Boden“ spielt eine zentrale Rolle für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und leistet einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Der Markt Wolnzach setzt sich für eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein und wurde dafür 2021 mit dem Gütesiegel "Flächenbewusste Kommune" ausgezeichnet.

Neben einem vorbildlichen Entwicklungskonzept für neuen Wohnraum außerhalb des Marktkerns wird mittels Bauberatungen auch im Marktkern bereits zu Reduktion versiegelter Flächen und mehr Grünanteil beraten. Negative Entwicklungen (getrieben von Renditeoptimierung) sollen hierdurch künftig vermeiden werden.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.stmuv.bayern.de/aktuell/presse/detailansicht.htm?ID=A%2B53RgSTi2QCc4eyrD1dmw%3D%3D> (07/2023)

NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG

Einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet zudem die Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Strom- und Wärmeversorgung. Im Gemeindegebiet wird bereits Abwärme, Biomasse und Solarenergie genutzt. Letztere liefert hierbei den größten Anteil.

Im Untersuchungsperimeter finden sich bereits einige Solaranlagen und ein Wärmenetz. Einige freie Dachflächen bieten zudem auf öffentlichen (Schule, Festhalle, Turnhalle...), gewerblichen und privaten Gebäuden weiteres Potential für einen Ausbau der Solarenergienutzung.

Auf eine ortsbildverträgliche Gestaltung ist hierbei zu achten. Seit 2013 verfügt die Gemeinde zudem über ein Energienutzungsplan. Zum Stand der VU wird eine Wärmeplanung erstellt.

Quelle und weitere Informationen: www.energieatlas.bayern.de/karten

ENERGETISCHE SANIERUNGEN

Der Bausektor verursacht aktuell fast 40 Prozent der globalen CO₂-Emissionen. Sofern bereits ein Bestandsgebäude vorhanden ist, sollte der Erhalt - soweit möglich - dem Neubau vorgezogen werden, da im Bestand bereits viel graue Energie steckt. Neben einem hohen Ressourcen- und Energieeinsatz bei der Herstellung von Gebäuden wird - je nach Gebäudestandard - auch im Betrieb viel Energie benötigt. Durch energetische Sanierungen im Bestand / Umsetzung von hohen Energieeffizienzstandards bei Neubauten kann im Betrieb viel Energie eingespart werden.

Wenn neu gebaut wird bzw. energetische Sanierungen durchgeführt werden, sollte neben den einzuhaltenden Energiestandards gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) auch auf die Materialwahl und damit verbunden auf die Materialökologie geachtet werden. Natürliche und heimische Materialien mit guten Dämmwerten, Recyclebarkeit und guter CO₂-Bilanz tragen in der Summe deutlich mehr zum Klimaschutz bei als Gebäude, die mit Verbundstoffen wie einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt sind.

Auch im Marktkern Wolnzachs zeigen sich bei einigen Gebäuden Defizite in Bezug auf die Gebäudehülle und damit einhergehend deutliche Einsparpotentiale durch eine energetische Sanierung.

Zudem wurde in der jüngeren Vergangenheit häufig leider der Abriss und Neubau von Gebäuden einer Sanierung vorgezogen.

MOBILITÄTSANGEBOT

Etwas mehr als ein Viertel des gesamten Primärenergieverbrauchs in Deutschland wird im Verkehrssektor verbraucht. Der Personenverkehr benötigt hierbei wiederum rund 63 % des Primärenergieverbrauchs beim Verkehrssektors. Die durchschnittliche Auslastung je PKW liegt bei nur 1,4 Pers./Pkw. Dementsprechend fährt der Großteil alleine und verursacht hohe Pro-Kopf-Emissionen. Wenn es gelingt, attraktive Angebote jenseits des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu etablieren, leistet dies nicht nur einen wichtigen Beitrag für die Integration aller, die keinen Zugriff auf ein eigenes Auto haben, sondern darüber hinaus auch einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz. Mit dem geplanten Mobilitätskonzept des Landkreises und den Angeboten des Bürgerbuses/ Rufbuses ist Wolnzach hier auf dem richtigen Weg. Der Ausbau eines attraktiven Rad- und Fußwegenetzes trägt ebenfalls maßgeblich zur Reduzierung des MIV bei.

GESTALTUNG VON FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Auch die Gestaltung von Freiräumen und Grünflächen wirkt sich unmittelbar beim Klimaschutz aus.

Einen positiven Beitrag leistet hierbei:

- > Steigerung der Biodiversität
- > Erhalt und Pflanzung von Bäumen als natürliche Schattengeber und CO²-Kompensatoren
- > Erhaltung und Schaffung von Frischluftschneisen
- > gutes Wassermanagement
- > Vermeidung von hoher Versiegelung

Die Gemeinde leistet hier mit u.a. einem Grünflächenmanager, einem Baumkataster, Blühflächen, einem ökologischen Mahd-Konzept durch den Bauhof, Bauberatungen auch zu Grünflächen und Vermeidung von Versiegelung sowie Wolnzach- Renaturierung bereits einen wichtigen Beitrag. Die Gemeinde wurde im Juli 2023 durch den Blühpakt Bayern ausgezeichnet. Mit dem Projekt „Wolnzach blüht“ ist der Markt ein Vorbild und Partner des Blühpaktes Bayern und zählt damit zu 100 ausgewählten vorbildlichen Kommunen in Bayern. Jedoch zeigt sich im Untersuchungsgebiet auch noch weiteres Potential zur Steigerung der Qualität der Freiflächen.

Quelle und weitere Informationen: <https://www.wolnzach-blog.de/2023/07/07/bluehpakt-bayern-wir-sind-eine-der-ausgewaehlten-kommunen/> (01/2024)

Neben den öffentlichen Freiflächen leisten insbesondere auch die privaten Gärten und Höfe bei entsprechender Gestaltung einen sehr wichtigen Beitrag und machen in Summe eine sehr große Fläche aus.

So bewirtschaften in Bayern rund zwei Millionen Hausbesitzer insgesamt 135.000 Hektar private Gärten. Hier noch nicht eingerechnet sind die vielen, zusätzlich bepflanzten Flächen auf Balkonen, Terrassen und Hinterhöfen.

Zusammengenommen also eine sehr große Fläche, die einmal mehr zeigt, wie wichtig der Beitrag jedes Einzelnen ist! Zum Vergleich: Die Fläche der Naturschutzgebiete im Freistaat umfasst rund 165.000 Hektar.

Quelle: Blühpakt Bayern - Gemeinsam für mehr Artenvielfalt, Herausgeber : Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

KLIMAAANPASSUNG / RESILIENZ

HOCHWASSER UND STARKREGENEREIGNISSE

Den Voraussagen nach werden Starkregenereignisse und Hochwasser zunehmen. Bei einer bereits bestehenden Sättigung des Bodens sowie mehr Niederschlag als Aufnahmefähigkeit des Bodens, bildet sich wild abfließendes Wasser. Dies wird verstärkt durch vorhandene starke Verdichtung oder durch Versiegelung.

Der Abfluss folgt hierbei dem Gelände, sammelt sich in tieferen Bereichen und kann große Mengen bilden, bevor er überhaupt ein Gewässer trifft. Aufgrund dessen kann Hochwasser überall in Bayern in Folge von Starkregenereignissen auftreten - auch ohne Gewässer.

Quelle und weitere Informationen: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm (01/2023)

Teile des Untersuchungsgebietes sind zudem durch den Fluss Wolnzach gefährdet. Das Überschwemmungsgebiet des Extrem-Hochwassers ist im Umweltatlas markiert. Flächen rund um die Auen- und die Hopfenstraße, sowie das Bahnhofsareal liegen im ausgewiesenen Bereich. Eine Hochwasserfreilegung läuft zum Stand der VU.

Quelle und weitere Informationen: www.umweltatlas.bayern.de (07/2023)

DÜRRE- UND HITZEEREIGNISSE

Auch die Jahresdurchschnittstemperatur ist gestiegen und wird zukünftig weiter steigen. Ebenso die Anzahl der Hitzetage - je nach Stärke des Klimawandels.

Vermehrte Trockenheit- und Hitzeperioden haben wasser-, land- und forstwirtschaftliche Folgen, betreffen aber auch die menschliche Gesundheit und die damit verbundene Daseinsvorsorge sowie die gebaute Umgebung.

Quelle und weitere Informationen unter: www.klimawandel-meistern.bayern.de (01/2022)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU)

MARKT WOLNZACH

TEIL II / ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

**Wolnzach
MITgestalten**

**Ziel:
Stärkung des
Sozialen Miteinanders -
Ausbau des bestehenden
Angebots**

**Das Gebiet beim
Bahnhof bietet
viel ungenutztes
Potential!**

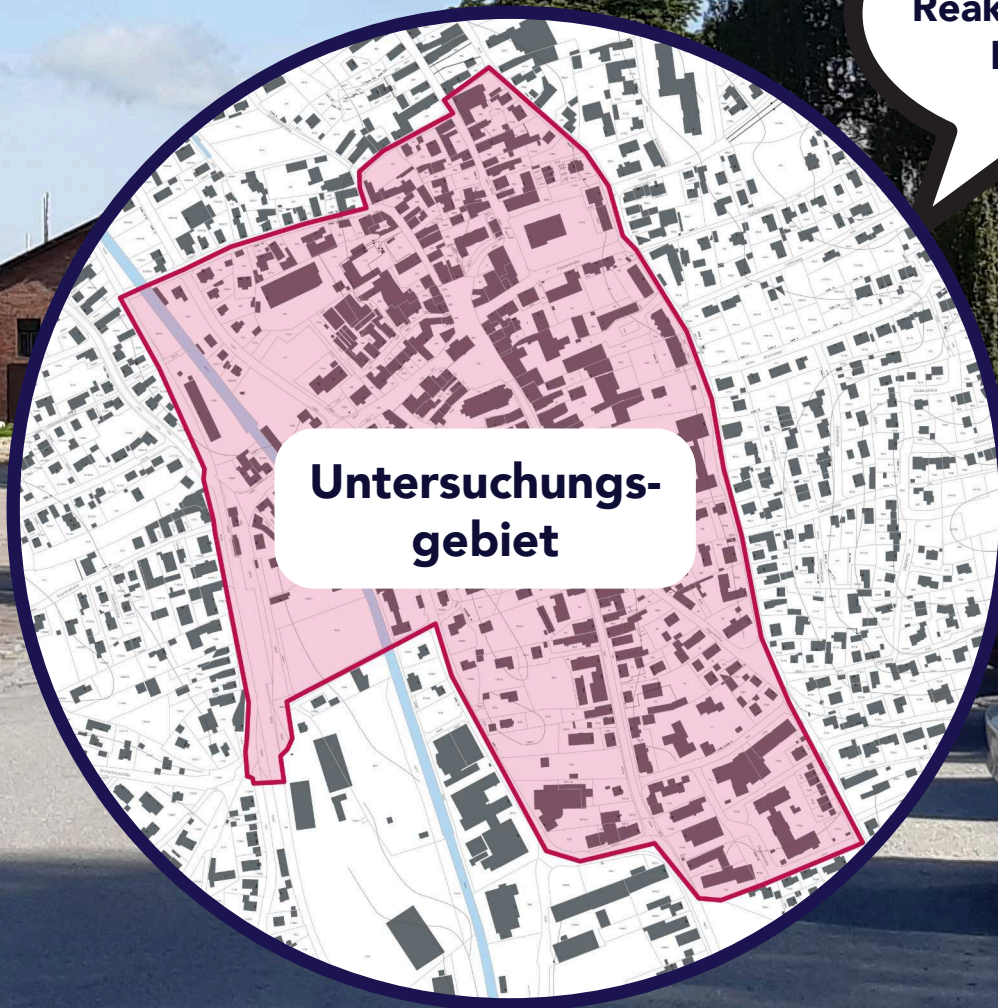
GEMEINSAM WEITERDENKEN ... GEMEINSAM ZIELE SETZEN!

Partizipation, die gemeinsame Diskussion und das aktive Engagement der Menschen vor Ort bildet die essentielle Basis für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, bei der durch die Bürgerinnen und Bürger aktiv mitgestaltet wird. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden im folgenden TEIL II detailliert vorgestellt und sind wesentliche Basis für die Zielsetzungen der VU, welche in TEIL III zusammengefasst werden.

**Ziel:
Attraktive Freiräume
für Jung und Alt**

**Ziel:
Reaktivierung von
Leerstand**

**Untersuchungs-
gebiet**



TEIL II / ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

GEMEINSAM WEITERDENKEN - GEMEINSAM ZIELE SETZEN

Am 21.01.2023 fand eine Infoveranstaltung zur hiermit vorliegenden VU statt.

Die Veranstaltung gliederte sich in zwei Teile. Zunächst wurde in einem Vortrag durch das beauftragte Planungsbüro Orte gestalten erläutert, warum eine VU durchgeführt wird und welche Inhalte die Vorbereitenden Untersuchungen haben.

Daran anschließend fand eine gemeinsame Bürgerwerkstatt zu den Zielsetzungen innerhalb des Untersuchungsgebiets statt.

TOP 1: INFORMATIONEN ZUR VU WAS SIND DIE INHALTE UND ZIELE EINER VU?

Anhand einer Präsentation wurden zunächst die Inhalte und Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen erläutert.

Nach der Vorstellung der Inhalte sowie den formalen Rahmenbedingungen einer VU war die teilnehmende Bürgerschaft eingeladen, an insgesamt drei Thementischen mitzudiskutieren und ihre Meinung zu bestehenden Missständen wie auch Qualitäten, welche es zu erhalten gilt, einzubringen. Die Ergebnisse sind auf den folgenden Seiten zusammengefasst.





Bilder von der Veranstaltung

Die an den Thementischen formulierte Bewertung der Bürgerschaft zu bestehenden Qualitäten sowie Missständen und Zielen für die künftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet ist wesentliche Grundlage für die VU.

Hierauf aufbauend werden konkrete Handlungsempfehlungen/ Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände formuliert (s.auch Teil III der VU)

Diskussion an den Thementischen
>> Großer Input durch die Bürgerschaft



TEIL II / ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

TOP 2: GEMEINSAME BÜRGERWERKSTATT ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE BEI DEN THEMENTISCHEN

FOKUS: „SOZIALES MITEINANDER - AUSBAU DES BESTEHENDEN ANGEBOTS“

Gelebtes soziales Miteinander braucht geeignete Treffpunkte, Orte des Zusammenkommens, welche auch die unterschiedlichen Alters- und Interessengruppen berücksichtigen. Die Wolnzacher Bürgerinnen und Bürger sind sich einig, dass beim Bereich rund um den ehemaligen Bahnhof hierbei besonderes Potential besteht, zumal sich in unmittelbarer Nähe das Jugendzentrum befindet und auf dem Gelände bald der Neubau eines Kindergartens entsteht.

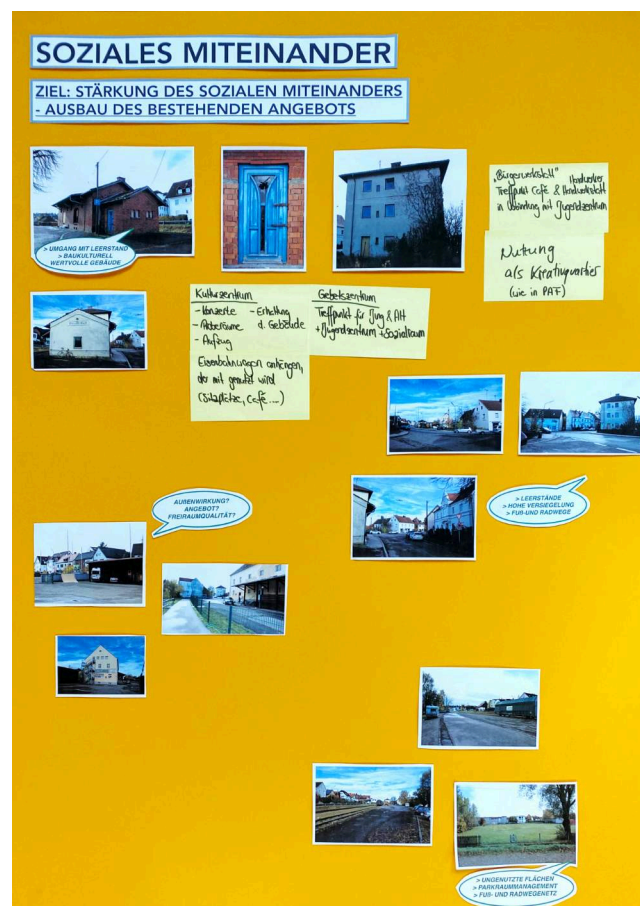
Darüber hinaus bietet das Areal aufgrund seiner Größe, seiner Anbindung sowie dem bestehenden baukulturellen Erbe, welches aktuell ungenutzt leer steht, besondere Chancen, künftig ein wichtiger „Baustein“ für das soziale Miteinander in Wolnzach zu werden.

Bei der gemeinsamen Diskussion an den Thementischen wurden anhand von Luftbildkarten Orte markiert, wo die Wolnzacher Bürgerinnen und Bürger besondere Qualitäten, aber auch Defizite und Aufwertungspotential in Verbindung mit konkreten Vorschlägen sehen.

Neben der Nutzung von thematischen Aufklebern (s. Legende auf der rechten Seite) mit denen markiert werden konnte, wo man sich u.a. einen Treffpunkt, eine Sitzgelegenheit und/oder zusätzliche Bepflanzungen wünscht, wurden weitere Anmerkungen/ Vorschläge für konkrete Maßnahmen aufgeschrieben. Die Kommentare sind im Folgenden dokumentiert.

Allgemeine Wünsche für die künftige Entwicklung ohne konkrete Verortung waren:

- Historische Architektur erhalten (u.a. beim Bahnhof)
- Wohnraum schaffen in bestehenden Gebäuden statt neue Flächen zu versiegeln!
=> Mehrfachnutzung des Gebäudebestands:
EG= Ladeneinheit, OG=Wohnnutzung
- Ausbau der Barrierefreiheit
- Gastro mit Biergarten, wo Essen auch mitgebracht werden darf
- Gebetsraum zentrumsnah für die muslimische Gemeinde schaffen
- Umfrage zu Betreuungsangebot
- Vereine sollen sich im Zentrum präsentieren



Problematische Situationen werden (s. Karte) im Bereich rund um den Ehemaligen Bahnhof/ das JuBi gesehen bei:

- 1 Vorgeschlagene Maßnahme:
Übergang verbessern f. Fußgänger & Radfahrer
- 2 Ziel: Müll beseitigen
- 3 Anbindung an bestehende Radwege ist schlecht.
=> Fußgängerampel

Besonders schöne Orte, verbunden mit Wünschen zum Erhalt der Qualität, sind:

- 1 Die Lage an der Wolnzach wird bereits sehr geschätzt. Weitere Zugänge wären schön.
- 2 Der Baumbestand wird sehr geschätzt. Bäume sollen soweit möglich geschützt und erhalten werden.

TEIL II / ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

TOP 2: GEMEINSAME BÜRGERWERKSTATT ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE BEI DEN THEMENTISCHEN

THEMA: „REAKTIVIERUNG VON LEERSTAND“

Auch beim Thema Leerstand brachten sich die Wolnzacher*innen intensiv ein. Zahlreiche Vorschläge zur Minimierung sowie Reaktivierung von ungenutzten Flächen wurden gemacht. **Der Leerstand insbesondere im Ortskern wird bereits heute als großes Problem gesehen.**

Den Teilnehmern der Bürgerwerkstatt ist jedoch auch bewusst, dass eine Wiederbelebung mit neuen Nutzungen im EG eine schwierige Aufgabe ist und nur gelingen kann, wenn die Bürgerschaft das bestehende wie auch neue Angebot künftig ausreichend stark frequentiert!

In diesem Zusammenhang wurden daher auch weitere „Werkzeuge“ (u.a. Aktionen, schöne Sitzgelegenheiten...) diskutiert, welche die Aufenthaltsqualität und damit verbunden die Attraktivität der Ortsmitte stärken.

Neben der Nutzung von thematischen Aufklebern (s. Legende auf der rechten Seite), mit denen markiert werden konnte, wo man sich u.a. einen Treffpunkt, eine Sitzgelegenheit oder zusätzliche Bepflanzungen wünscht, wurden weitere Anmerkungen s. ff gemacht:

Folgende Defizite werden im Bereich zwischen Marienplatz, Marktplatz und Preysingstraße gesehen:

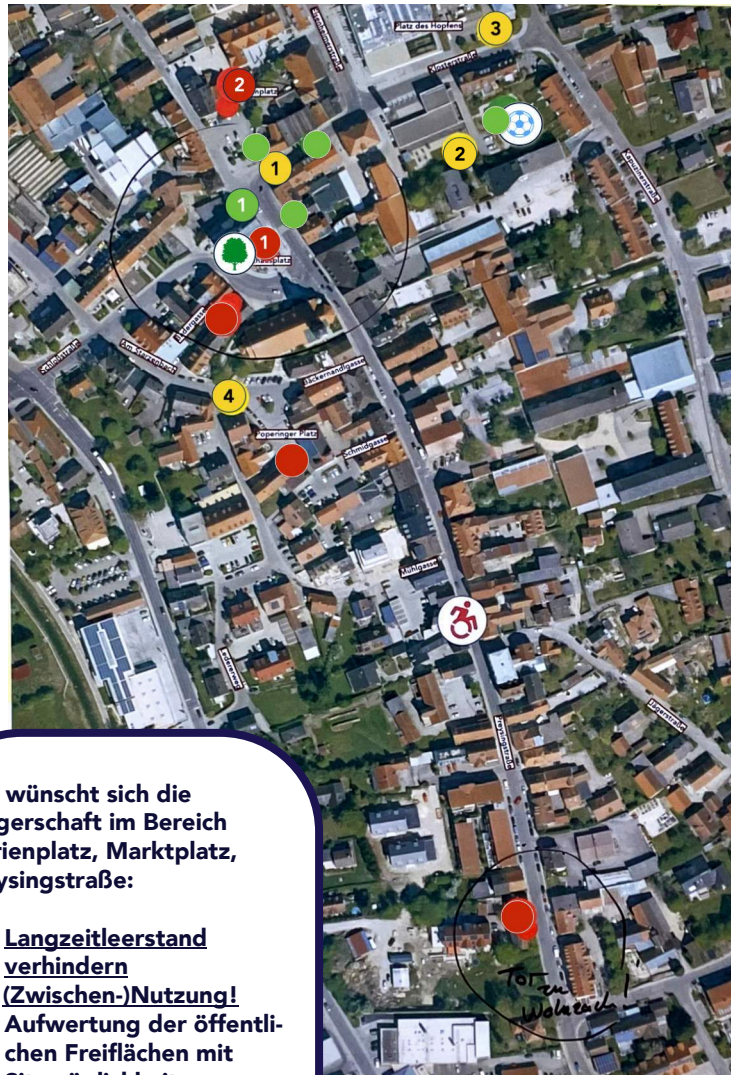
- Der Leerstand ist bereits ein großes Problem!
- Die Leute kommen gar nicht mehr in den Ortskern!
- Großes Problem ist das Gastrosterven. Umso mehr wird betont, wie wichtig und geschätzt das noch bestehende Angebot ist.
- Entlang der Preysingstraße wird der Leerstand durch die Verkehrssituation und die teils unattraktiven Vorzonen noch verstärkt. Es braucht eine Aufwertung unter Beibehalt von Parkplätzen für Kurzzeitparker.
- Es fehlt an Sitzmöglichkeiten und Schattenplätzen.
- Der Ortskern braucht mehr Grün. Die Platzfläche heizt sich zu stark auf!
- Investoren kaufen spekulativ und lassen die Gebäude dann lange leerstehend. Hier wünschen sich die Bürgerschaft mehr „Zwang, was zu tun!“
- Der Bürgerpark ist toll, aber zu wenig bekannt! Evtl. könnte hier das Freizeitangebot noch ausgebaut werden.

Konkrete Vorschläge für die Stärkung einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte waren:

- Startup- Unternehmen sollten zu günstigen Konditionen Leerstand nutzen können!
- Die Kultur- und Kreativwirtschaft könnte leerstehende Flächen nutzen.
=> Hier besteht konkretes Interesse an einer Kooperation zwischen der Gemeinde/ dem Verein Kultur- und Kreativwirtschaft Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm e.V.
- Es braucht wieder eine Eisdielen (auch als Treffpunkt für die Jugend)!
- Eine Konditorei wäre wieder schön.
- Der Unverpacktladen sollte eher in der Preysingstraße sein! Bislang bewerten viele die Lage als zu versteckt. Auch könnte bei einer Standortverlegung in Ergänzung ein gastronomisches Angebot vorgesehen werden.
- Beim Marienplatz wäre ein sicherer Bereich für Kinder zum Spielen gut.
- Es braucht ein spezielles Marketing für Wolnzach, z.B. zum Thema „Kreativ- und Hopfenquartier“
- „Die Perlen im Hinterhof“, die Innenhöfe, bieten teils sehr hohe Qualität und sollten beim Gesamtkonzept miteinbezogen werden.
- Das Café Julia wird sehr geschätzt und als sehr wichtig für eine attraktive Ortsmitte gesehen.
=> „Ohne solche Orte stirbt der Ort!“
- Kurzzeitparkplätze sollten auch künftig entlang der Preysingstraße zur Verfügung stehen, verbunden aber auch mit einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums.
- Festgestellt wurde auch, dass es im Norden beim Marktplatz sowie im Süden „zwei Tore“ zur Preysingstraße gibt, von denen aus die Entwicklung/ Aufwertung des Freiraums verbunden mit einer Belebung von Leerstand sukzessive erfolgen sollte.

AKTUELLE SITUATION:

- 1 Problematischer Punkt / Ort
- 1 Aufwertungspotential
- 1 Besonders schöner Ort



Das wünscht sich die Bürgerschaft im Bereich Marienplatz, Marktplatz, Preysingstraße:

- Langzeitleerstand verhindern
- => (Zwischen-)Nutzung!
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen mit Sitzmöglichkeiten, schattenspendenden Bäumen...
- Kurzzeitparken soll auch künftig möglich sein

WUNSCH FÜR DIE ZUKUNFT:

-  Treffpunkt / Kultur / Kunst
-  Barrierefreiheit
-  Sport- / Spiel-Angebot
-  Sitzgelegenheit
-  Gastronomie
-  Einkaufen
-  Baum / Bäume
-  Bepflanzung / Biodiversität fördern
-  Beleuchtung / Sicherheit

Besonders schöne Orte, verbunden mit Wünschen zum Erhalt der Qualität, sind:

- 1 Grün markiert ohne Nummer sind Orte, die infolge ihres Nutzungsangebots und/oder Aufenthaltsqualität besonders geschätzt werden. Markiert wurden hierbei: Bäckerei, Bücherei, Julius Café, das Griechische Lokal Syboston, sowie der Bürgergarten.

- 1 Der Baumbestand wird sehr geschätzt und sein Erhalt gewünscht.

Aufwertungspotential im Bereich zwischen Marienplatz, Marktplatz, Preysingstraße wird gesehen in Verbindung mit folgenden **konkreten Maßnahmen**:

- 1 Wunsch hier: Baum
- 2 Wunsch hier: öffentlich zugänglicher Spielplatz
- 3 Wunsch: E-Ladestationen sollten weiter im Gemeindegebiet ausgebaut werden.
- 4 Wunsch hier: mehr Sitzmöglichkeiten + E-Ladestation

Problematische Situationen werden (s. Karte) im Bereich zwischen Marienplatz, Marktplatz und Preysingstraße gesehen bei:

- 1 Rot markiert ohne Zahl wurden Gebäude, bei denen die Bürgerschaft besonderen Handlungsbedarf in Bezug auf eine Reaktivierung sieht.
- 1 Wunsch: Mehr Bäume + Sitzgelegenheiten im Ortskern
- 2 Wunsch hier: Erhalt des ältesten Gebäudes in Wolzsch (ehemals Drogerie Berg) und sinnvolle Umnutzung.

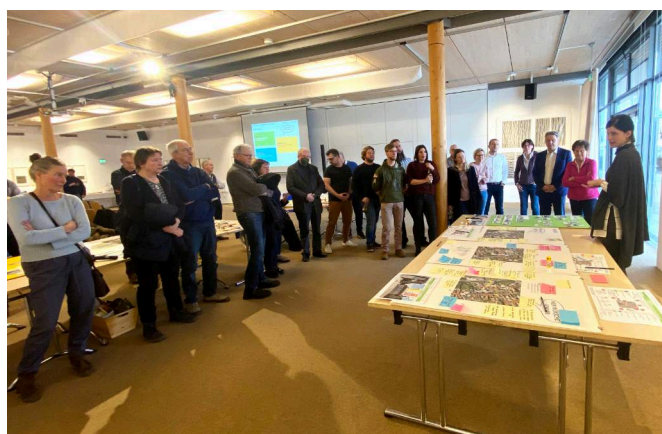
TEIL II / ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

TOP 2: GEMEINSAME BÜRGERWERKSTATT ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE BEI DEN THEMENTISCHEN

THEMA: „ATTRAKTIVE FREIRÄUME FÜR ALLE GENERATIONEN“

Eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung ist essentiell für ein ansprechendes Ortsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität. Gemeinsam wurde anhand von drei Karten diskutiert, wo aktuell noch Defizite gesehen werden und wie man durch entsprechende Maßnahmen die Situation verbessern könnte.

Neben der Nutzung von thematischen Aufklebern (s. Legende auf der rechten Seite), mit denen markiert werden konnte, wo man sich u.a. zusätzliche Bepflanzungen, eine Sitzgelegenheit oder zusätzliches Spiel- und Sportangebot wünscht, wurden weitere Anmerkungen s.ff gemacht:



Bilder von der Veranstaltung



AKTUELLE SITUATION:

- 1 Problematischer Punkt / Ort
- 1 Aufwertungspotential
- 1 Besonders schöner Ort

FOKUS: POPERINGER PLATZ UND PREYSINGSTRASSE



WUNSCH FÜR DIE ZUKUNFT:

-  Treffpunkt / Kultur / Kunst
-  Barrierefreiheit
-  Sport- / Spiel-Angebot
-  Sitzgelegenheit
-  Gastronomie
-  Einkaufen
-  Baum / Bäume
-  Bepflanzung / Biodiversität fördern
-  Beleuchtung / Sicherheit

Besonders schöne Orte, verbunden mit Wünschen zum Erhalt der Qualität seitens der Bürgerschaft, sind:

- 1 Der Baumbestand wird sehr geschätzt.
Wunsch hier: Linden erhalten

Problematische Situationen werden (s. Karte) im Bereich zwischen Poperinger Platz und Preysingstraße gesehen bei:

- Rot markiert ohne Zahl wurden Gebäude, bei denen die Bürgerschaft besonderen Sanierungsbedarf sieht.
- 1 In diesem Bereich bewertet die Bürgerschaft die Preysingstraße als sehr unattraktiv.
- 2 Wunsch hier: Gehweg freihalten von künstlichen, nicht zwingend notwendigen Hindernissen

Aufwertungspotential zwischen Poperinger Platz und Preysingstraße wird gesehen in Verbindung mit folgenden **konkreten Maßnahmen**:

- 1 Wunsch hier: mehr Aufenthaltsqualität
=> Aktuell nur Parkplatz, kahl und unattraktiv
- 2 Wunsch hier: Aufwertung des Poperinger Platzes bei gleichzeitigem Erhalt von Parkplatzangebot.
Vorschläge zur Freiraumgestaltung sind:
 - Sitzgelegenheiten in Grünbereich
 - Kreisverkehr
 - geordnetes Parken
- 3 Wunsch hier: Verbindung zwischen Auenstraße / Preysingstraße qualitativ gestalten
- 4 Wunsch hier: Leerstand nutzen mit Café im Süden
- 5 Wunsch hier: Sitzmöglichkeiten bei
 - Bäckerei
 - Dönerverkauf
 - Gastro 17er ...
- 6 Vorschlag hier: Gemeinde erwirbt Grundstück, der Parkplatz wird aufgewertet und mehr Parkplätze geschaffen.
- 7 Wunsch hier: Verkehrsberuhigendes Pflaster vom Marktplatz weiter entlang der Preysingstraße Richtung Süden fortsetzen

AKTUELLE SITUATION:

FOKUS: BÜRGERGARTEN UND HOPFENMUSEUM

WUNSCH FÜR DIE ZUKUNFT:

- 1 Problematischer Punkt / Ort
- 1 Aufwertungspotential
- 1 Besonders schöner Ort



-  Treffpunkt / Kultur / Kunst
-  Barrierefreiheit
-  Sport- / Spiel-Angebot
-  Sitzgelegenheit
-  Gastronomie
-  Einkaufen
-  Baum / Bäume
-  Bepflanzung / Biodiversität fördern
-  Beleuchtung / Sicherheit

Problematische Situationen werden (s. Karte) im Bereich rund um den Bürgergarten und das Hopfenmuseum gesehen bei:

- 1 Wunsch hier: Verkehrsspiegel
- 2 Wunsch hier: Verbesserung des Übergangs für die Schulkinder z.B. mit Zebrastreifen
- 3 Die Verkehrssituation wird als problematisch und gefährlich für Fußgänger bewertet, Wunsch hier: Verkehrsberuhigung
- 4 Wunsch hier: Zum Schutz der Kinder weitere Verkehrsberuhigung, z.B. durch Einbahnstraßenregelung, Bremsschwellen...

Aufwertungspotential im Bereich rund um den Bürgergarten und das Hopfenmuseum wird gesehen in Verbindung mit folgenden **konkreten Maßnahmen**:

- 1 Wunsch beim Bürgergarten: mehr Angebot in Form von
 - Sitzgelegenheiten
 - Spielmöglichkeiten
 - Beete für Bürger
 - Naschobst (Sträucher, Obstbäume, Trauben...)
- 2 Wunsch bei der Ahornallee: mehr Bäume im unteren Bereich & Lehrerparkplatz
- 3 Wunsch hier: Wegeverbindung in Abstimmung mit Augustiner herstellen und schön gestalten
- 4 Wunsch: Vermeidung von komplett versiegelten Flächen auch bei privaten Gärten
=> keine Schottergärten und weniger Plattenbelag!
Dies steigert die Qualität auch für das Ortsbild und leistet einen wichtigen Beitrag zur besseren Versickerung von Regenwasser.
- 5 Wunsch hier: Schrebergärten für Wolnzacher Bürger*innen

AKTUELLE SITUATION:

- 1 Problematischer Punkt / Ort
- 1 Aufwertungspotential
- 1 Besonders schöner Ort

FOKUS: VOLKSFEST-, MARIEN- UND MARKTPLATZ



WUNSCH FÜR DIE ZUKUNFT:

-  Treffpunkt / Kultur / Kunst
-  Barrierefreiheit
-  Sport- / Spiel-Angebot
-  Sitzgelegenheit
-  Gastronomie
-  Einkaufen
-  Baum / Bäume
-  Bepflanzung / Biodiversität fördern
-  Beleuchtung / Sicherheit

Besonders schöne Orte, verbunden mit Wünschen zum Erhalt der Qualität, betont die Bürgerschaft im Bereich zwischen Volksfest-, Marienplatz und Marktplatz (s. Karte) bei:

- 1 Das Café Julia ist toll und soll unbedingt erhalten bleiben!

Problematische Situationen werden (s. Karte) im Bereich zwischen Volksfest-, Marienplatz und Marktplatz gesehen bei:

- 1 Wunsch hier:
=> familien- und kinderfreundlichere Gestaltung
=> Aufwertung in punkto Sicherheit
- 2 Wunsch hier: Verkehrsspiegel

Aufwertungspotential zwischen Volksfest-, Marienplatz und Marktplatz wird (s. Karte) gesehen in Verbindung mit folgenden **konkreten Maßnahmen**:

- 1 Vorschlag hier: gesonderten Pendlerparkplatz ausweisen. Dies würde zu einer Entlastung beim Volksfestplatz führen und mehr Raum für eine Freiraumgestaltung mit Bäumen und Bepflanzung lassen. Bei der Gestaltung ist darauf zu achten, dass die Nutzung für Feste nicht eingeschränkt wird.
- 2 Wunsch hier: Bepflanzung/ Bäume zur (optischen) Auflockerung der starken Versiegelung
- 3 Wunsch hier:
Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer
- 4 Wunsch hier: E-Ladestation gegen Entgelt öffentlich zugänglich machen

**Vielen Dank an alle, die
aktiv die Zukunft von
Wolnzach MITgestalten!**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU) MARKT WOLNZACH

TEIL III / STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMENKATALOG

ÜBERBLICK

Im Rahmen der VU geht es um kurz-, mittel- und langfristige Zielsetzungen für eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung.

Aufbauend auf den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung und der fachplanerischen Analyse werden hierzu im folgenden Teil III der VU nach einer zusammenfassenden Gegenüberstellung bestehender Stärken sowie städtebaulicher Defizite, konkrete Leitlinien und Handlungsempfehlungen

für die künftige Entwicklung im Untersuchungsgebiet aufgezeigt verbunden mit einem Maßnahmenkatalog.

Bisherige Untersuchungen und Zielsetzungen wie u.a. die VU von 1987 und das kürzlich verabschiedete ISEK der Marktgemeinde werden hierbei berücksichtigt. Neben einer textlichen Erläuterung werden die Ergebnisse auch anschaulich anhand von Karten erläutert.

DIE EINZELNEN HANDLUNGSFELDER SIND:



ORTSBILD, BAUKULTUR UND INNENENTWICKLUNG



ÖKOLOGIE UND FREIRAUM



**DASEINSVORSORGE, SOZIALES MITEINANDER,
GENERATIONENGERECHTES (WOHNRAUM-)ANGEBOT**



WIRTSCHAFT UND GEWERBE



FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS



MOBILITÄT UND VERKEHRSSICHERHEIT



**NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG /
KLIMASCHUTZ UND - ANPASSUNG**





III.1 AUSWERTUNG STATUS QUO

>> STÄDTEBAULICHE STÄRKEN UND DEFIZITE

STÄRKEN IN BEZUG AUF:

ORTSBILD UND BAUKULTUR

- viele ortsbildprägende, gut erhaltene historische Gebäude (u.a. kath. Kirche St. Laurentius)
- große, klare Gebäudevolumina
- historisches Straßendorf noch ablesbar
- historische Hofsituationen teils noch erhalten
- viele gut sanierte Gebäude
- Hopfendarren als historisches Erbe der Hopfengeschichte Wolnzachs im Marktkern
- prägende, moderne Einzelbauten wie Hopfenmuseum und Evang.-Luth. Auferstehungskirche
- einige Neubauten mit ansprechender ortstypischer Gestaltung
- neu gestalteter Rathausplatz und Marienplatz

ÖKOLOGIE UND FREIRAUM

- einige qualitätsvolle Hinterhöfe und private Grünräume im Marktkern
- einige Straßenbäume
- Wolnzach als Erholungsareal in unmittelbarer Nähe zu Marktkern
- Zugang zu Wolnzach
- Bürgergarten mitten im Marktkern
- Biodiversitätsaktionen der Gemeinde
- Vorhandene Spielplatzsitzung

INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

- viele kleine Verbindungswege (oft natürlich gestaltet) >> kurze Fußwege
- Rad- und Fußweg entlang der Wolnzach
- E-Bike Leihstation am Hopfenplatz
- Verkehr aus Zentrum auf Auen- und Hopfenstraße verlagert (VU 1987)
- Ergänzung ÖPNV-Angebot durch alternative Mobilitätsangebote (Rufbus, Bürgerbus), Landkreiskonzept
- aktive Bahnstrecke für Güterverkehr
- Aktionsfahrten auf Bahnstrecke für Einheimische und Touristen
- barrierearmer, neu gestalteter Marktplatz
- zentrumsnahes Parkangebot
- gute Anbindung für MIV

VERSORGUNGS- UND NUTZUNGSANGEBOT

- viele Funktionen und Nutzungen (noch) vor Ort
- Wochenmarkt
- vorhandene Gastronomie im Marktkern
- Nahversorgung, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet / vorhanden
- einige Beherbergungsbetriebe
- Atmosphäre des historischen Marktkerns und historischer Bezug zum Hopfen hat positive Auswirkungen auf Geschäfte, Gastronomie und Beherbergungsstätten

- Seniorenwohnheime und Grundschule im Ortskern, JuBi in fußläufiger Entfernung zum Marktkern
- Zwischennutzung von Leerstand: Schaufenster mit Werken lokaler Künstler / Produkten gestaltet
- Hopfen als besonderes Alleinstellungsmerkmal

ARBEIT UND WIRTSCHAFT

- hopfenbezogenes Gewerbe und Läden im Marktkern
- Lokales Gewerbe im Ort
- gute infrastrukturelle Erschließung

GEMEINSCHAFT, KULTUR UND TOURISMUS

- viele Vereine und engagierte Bürger*innen
- Brauchtum und Tradition wird gelebt (Hallertauer Volksfest, Veranstaltungen,...)
- Kultur und Hopfen im Marktkern verankert (Hopfenmuseum, Brauereiführungen, Hopfenprodukte,...)
- Hopfenmuseum mit seinen Veranstaltungen und Attraktionen als Anziehungspunkt
- Traditionelle Gaststätten und einige Berherbergungsstätten vorhanden
- E-Bike Leihstation am Hopfenplatz
- historische Zug- und Busfahrten des Hallertauer Lokalbahnvereins
- Bahnhofsareal mit großem Potential für eine (kulturelle) Entwicklung
- guter touristischer Online- Auftritt der Marktgemeinde

WOHNEN UND INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

- Diverses Wohnangebot im Marktkern
- Verdichtungspotential aufgrund wenig bebauter Grundstücke, Brachflächen und teilweise leerstehender Gebäude
- Nachverdichtung im Ortskern mit MFH
- Wolnzach = attraktiver Wohnstandort
- Wichtige (Entwicklungs-)Grundstücke im Gemeindebesitz (Bahnhofsareal, Volksfestplatz, Poperinger Platz, Bürgergarten,...)

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

- bereits vorhandener Energienutzungsplan
- vorhandenes Grünflächenmanagement, Baumkataster, Blühwiesen und Mahdkonzept
- bereits erfolgte Erhebung von Innenentwicklungspotentialen und Ziel zentrumsnahe Wohngebiete zu etablieren
- Bauleitplanung, die eine flächensparende, verdichtete Bauweise festsetzt
- Angebot von Bauberatung zur Vermeidung von hohem Versiegelungsgrad und geringem Grünflächenanteil
- Mobilitätskonzept des Landkreises in Umsetzung



DEFIZITE IN BEZUG AUF:

ORTSBILD UND BAUKULTUR

- zunehmende Leerstände in den EG Zonen
- Leerstand (Markt-/Marienplatz und Preysingstraße) wird immer präsenter im Ort
- Entlang der Preysingstraße wird der Leerstand durch die Verkehrssituation und die teils unattraktiven Vorzonen noch verstärkt. Es braucht eine Aufwertung unter Beibehalt von Parkplätzen für Kurzzeitparker.
- Im Ortskern fehlt es an Sitzmöglichkeiten und Schattenplätzen
- einige öffentliche Plätze sind unattraktiv / mangelnde Aufenthaltsqualität (Poperinger Platz, Festplatz,...)
- Schloßstraße: unattraktive Vorgartensituation
- Einige historische Gebäude mit (starkem) Sanierungsbedarf
- einige ortsuntypische Gebäude im Ortskern
> historisch gewachsene Baukultur + städtebauliche Ensemblewirkung geht verloren
- Investoren kaufen spekulativ und lassen die Gebäude dann lange leerstehend. Hier wünschen sich die Bürgerschaft mehr „Zwang, was zu tun!“
- Steigende Immobilienpreise durch Wohnraumdruck >> Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische
- zunehmendes Bebauen der historischen Hofstruktur
- Gerade bei Nachverdichtungen sind die verbleibenden Freiflächen voll versiegelt und dienen nur als Parkplätze >> Zunehmende Versiegelung im Marktkern
- Bahnhofsareal mit Leerständen und unattraktiven Freiräumen

ÖKOLOGIE UND FREIRAUM

- viel Versiegelung in den Höfen und auf Plätzen
- Poperinger Platz, Platz Am Starzenbach und Volksfestplatz: geringe Aufenthalts- und ökologischer Qualität
- wenig öffentliche Grün-, Frei- und Spielflächen im Marktkern
- Bürgergarten mit noch viel ungenutztem Potential auch für eine biodiversere Gestaltung
- Wolnzach kaum zugänglich und wenig natürlich gestaltet
- Potentiale zur Verbesserung der Biodiversität und der Klimaresilienz noch nicht überall genutzt
- wenig Flächen für Arten- und Naturschutz im Marktkern
- Außenraum Jugendzentrum wenig (biodivers) gestaltet

INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

- teils schlechter Straßenzustand
- Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer in Teilen unattraktiv und nicht verkehrssicher (Radweg endet bei Bahnhofsareal, Radweg Engstelle bei Wolnzach Richtung Freibad, Gehwegbreiten Preysingstraße, Kurve Marienplatz,...)

- Preysingerstraße mit wenig Aufenthaltsqualität für Fußgänger (kaum Sitzmöglichkeiten, schmale Gehsteige, keine Bäume/ Bepflanzung)
- Verbindungswege vom Parkplatz Festplatz unsicher (keine Beleuchtung, keine Beschilderung)
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (z.B. aufgrund der natürlichen Topographie, (Durchgangs-)Breiten oder der Belagswahl) nicht überall gegeben
- MIV dominiert in Marktkern
- Viel ruhender Verkehr auch auf eigentlich qualitätsvollen Freiflächen (Marienplatz)
- starker Verkehr auf Auen-, Hopfen-, und Schloßstraße

VERSORGUNGS- UND NUTZUNGSANGEBOT

- Rückgang des Einzelhandelsangebots, verbunden mit zunehmenden Leerstand im Marktkern
- Problem ist auch das „Gastrosterben“. Umso mehr wird betont, wie wichtig und geschätzt das noch bestehende Angebot ist.

ARBEIT UND WIRTSCHAFT

- Konkurrenz für Gewerbe, Geschäfte und Dienstleister im Marktkern durch weiter außerhalb liegende große Gewerbegebiete und Einkaufszentren
- Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen
- Expansionsmöglichkeiten für Gewerbe im Ort sehr begrenzt

GEMEINSCHAFT, KULTUR UND TOURISMUS

- mäßiges Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche
- touristisches Angebot zerstreut
- Alleinstellungsmerkmal „Hopfen“ im Marktkern noch zu wenig erlebbar

WOHNEN UND INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

- hohe Pro-Kopf- Wohnfläche
- hohe Wohnfläche pro Wohneinheit infolge von teils wenig effizient genutztem Bestand
- Wohnraumdruck und profitorientierte Nachverdichtung

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

- teilweise hohe Versiegelung + zu wenig Grünflächen
- Potential zur Förderung von Biodiversität auf öffentlichen/privaten Flächen teils noch nicht genutzt
- Potential zur Nutzung regenerativer Energien teils noch nicht genutzt

III.1 AUSWERTUNG STATUS QUO - KARTIERUNG

>> STÄDTEBAULICHE STÄRKEN UND DEFIZITE

LEGENDE

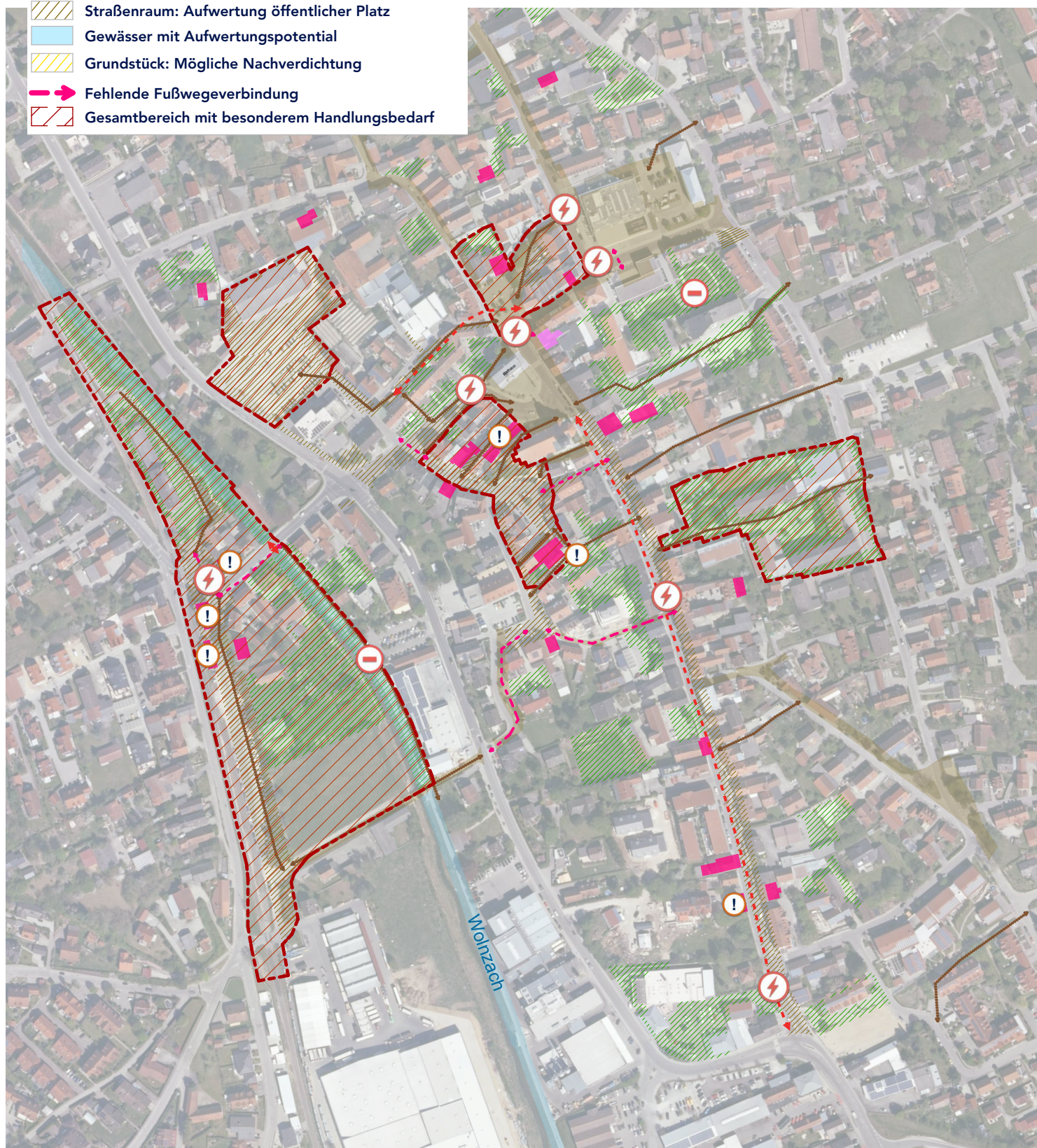
- Ortsprägende Straßen- / Platzfläche
- Qualitätsvoller Baum / Gehölz
- Ortsprägende Grün- / Hoffläche
- Qualitätsvolles Gewässer
- Grundstück: Mögliche Nachverdichtung
- Wichtige Fußwegeverbindung

- Ortsdominantes Gebäude
- Wichtige Blickbeziehung
- Denkmal
- Prägende Kubatur
- Historisches Gebäude / Gebäudeposition



Kartierung Stärken M 1:4000

-  Ortsprägende Gebäude: Aufwertung
-  Freifläche: Aufwertung Grün / Entsiegelung
-  Straßenraum: Aufwertung öffentlicher Platz
-  Gewässer mit Aufwertungspotential
-  Grundstück: Mögliche Nachverdichtung
-  Fehlende Fußwegeverbindung
-  Gesamtbereich mit besonderem Handlungsbedarf



Kartierung Defizite / Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf M 1:4000

III.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

LEERSTAND
REAKTIVIEREN

ÜBERBLICK

Die Darstellung zeigt plakativ die übergeordneten Entwicklungsziele im Untersuchungsgebiet, welche im Folgenden detailliert beschrieben werden, verbunden mit darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen und konkreten Werkzeugen zur Umsetzung.



HISTORISCHE PREYSINGSTRASSE
STÄRKEN UND NEU GESTALTEN



ATTRAKTIVES „ANKOMMEN“
IM MARKTKERN



HOPFEN IM MARKTKERN NOCH
PRÄSENTER MACHEN!



VERBESSERUNG
FUß- UND RADWEGVERBINDUNGEN



**SOZIALE TREFFPUNKTE
IM ORT STÄRKEN**



**PRIVATE GRÜNFLÄCHEN IM
MARKTKERN ERHALTEN**

**ÖFFENTLICHE GRÜN- UND
SPIELFLÄCHEN SCHAFFEN**

**FREIZEIT UND TOURISMUSANGEBOT
STÄRKEN UND FÖRDERN**

**Untersuchungs-
gebiet**



**WOLNZACH - LEBENSWERT FÜR
JUNG UND ALT!**

**BAHNHOFSAREAL:
TREFFPUNKT FÜR ALLE!**



**STÄRKUNG DER DURCHGRÜNUNG
MIT STRAßENBÄUMEN**



III.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



ORTSBILD, BAUKULTUR UND INNENENTWICKLUNG

UNSER ZIEL:

- Förderung einer qualitätsvollen Innenentwicklung
- Stärkung des Ortskerns
- Erhalt und Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten
- Qualitätsvolle Nutzung von Flächenressourcen
- Zeitgemäße Weiterentwicklung des Marktkerns
- (Teil-)Leerstand wieder einer Nutzung zuführen
- Ortsbildprägende, historisch gewachsene Baukultur erhalten und auch bei Neubauten ortstypischen Baustil berücksichtigen

MASSNAHMEN:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit einer ortsverträglichen Dichte fördern bei Erhalt freiräumlicher Qualitäten
- Historische, städtebauliche Ensemble erhalten und bei Bedarf neu gestalten und (um-)nutzen
 - Aufwertung und Neugestaltung Preysingstraße > „Die Perlen im Hinterhof“, die Innenhöfe, bieten teils sehr hohe Qualität und sollten beim Gesamtkonzept mit einbezogen werden
 - Aufwertung der Situation bei Schule und Bibliothek
- Historische Gebäude erhalten und bedarfsgerecht sanieren/ (um-)nutzen:
 - Erhalt des baukulturellen Erbes am Bahnhof und Nutzung der historischen Bestandsgebäude
 - Weitere Gebäude mit besonderem Handlungsbedarf reaktivieren (z.B. siehe Karte Bürgerwerkstatt Preysingstraße, Freiraum Poperinger Platz,...)
 - Erhalt und Nutzung der zum Ortsbild gehörenden Hopfendarren

- Bestehenden Leerstand (temporär) bespielen/ zwischennutzen
 - Nutzung leerstehender Flächen durch die Kultur- und Kreativwirtschaft (Hier besteht konkretes Interesse an einer Kooperation zwischen der Gemeinde/ dem Verein Kultur- und Kreativwirtschaft Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm e.V.)
- Leerstand durch neue Nutzung (re-)aktivieren
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen mit Sitzmöglichkeiten, schattenspendenden Bäumen, Umgestaltung Bodenbelag/ Reduktion versiegelter Flächen...
- Gestaltung der Zufahrten zum historischen Markt (Auenstraße/Preysingstraße, Schloßstraße/Hopfenstraße)
- Blickbeziehungen im Marktkern erhalten und bei Neuplanungen beachten

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- Bauleitplanung/ Rahmenplan mit Leitlinien für eine sich harmonisch ins Ortsbild einfügende Bebauung auf Innenverdichtungsflächen und als Ersatzbauten
- Strengere Überwachung der Umsetzung bauleitplanerischer Vorgaben in Wohn- und Gewerbegebieten
- Bau(erst)beratung und Infos zu Wohnraumangeboten, Förderprogrammen
- individuelle und fachlich kompetente Beratung Bauwilliger
- Entwicklung / Kauf von wichtigen Potentialflächen auch durch Kommune





ÖKOLOGIE UND FREIRAUM

UNSER ZIEL:

- **Mehr Grün im Marktkern**
- **Bessere Vernetzung der Grünräume**
- **Bessere Einbindung in die Landschaft**
- **Übergeordnete Grünverbindungen stärken**
- **Ausbau der Barrierefreiheit**
- **Vernetzung der Grünräume-/ Grünzüge mit attraktiven Wegebeziehungen**

MASSNAHMEN:

- **Öffentliche und private Frei- und Grünflächen erhalten, gestalterisch und ökologisch aufwerten**
 - Vermeidung von komplett versiegelten Flächen auch bei privaten Gärten => keine Schottergärten und weniger Plattenbelag! Dies steigert die Qualität auch für das Ortsbild und leistet einen wichtigen Beitrag zur besseren Versickerung von Regenwasser.
 - Qualitätsvollen, von der Bürgerschaft sehr geschätzten Baumbestand soweit möglich schützen und erhalten
 - **Freizeit- und Erholungsangebot im Außenraum erweitern**
 - „Nepomuk“: Freibereich aufwerten mit Sitzmöglichkeiten, Blumen...
 - Poperinger Platz: Linden erhalten, Sitzgelegenheiten in Grünbereich, Kreisverkehr, geordnetes Parken, Erhalt von Parkplatzangebot, E-Ladestation
 - Volksfestplatz: Bäume zur Beschattung und zur (optischen) Auflockerung der starken Versiegelung => Autochthone (heimische) Pflanzungen
 - Bürgergarten: mehr Angebot in Form von Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Beete für Bürger, Naschobst (Sträucher, Obstbäume, Trauben...) + Thema Hopfen
 - Marienplatz: familien- und kinderfreundlichere Gestaltung (sicherer Bereich zum Spielen) und Aufwertung in punkto Sicherheit
 - Platz bei Ledererweg: mehr Aufenthaltsqualität (aktuell nur Parkplatz, kahl und unattraktiv)
 - aktueller Bolzplatz / zukünftig neue Kita: Bereich aufwerten als Aufenthaltsort für Senioren & Jugendliche mit Skatebahnen, Boulebahn, Bereich zum Gärtnern...
 - Zwischen JuBi und Herrnstraße: entlang der Wolnzach Outdoor Sportgeräte, Fitnesszirkel, Trimm-dich-Pfad vorsehen
- > Abstimmung mit Fachbehörden bislang schwierig

- **Aufwertung von Straßenräumen:**

- Preysingstraße: Aufwertung Außenbereiche mit Sitzmöglichkeiten bei u.a. Bäckerei, Dönerverkauf, Gastro 17er ...
- Verkehrsberuhigendes Pflaster vom Marktplatz weiter entlang der Preysingstraße Richtung Süden fortsetzen
- Verbindung zwischen Auenstr.- Preysingstraße qualitativ gestalten
- Ahornallee: mehr Bäume im unteren Bereich & Lehrerparkplatz
- Leitenweg / Ahornallee: evtl. Schrebergärten für Wolnzacher Bürger*innen
- Wiesensteig > Müll beseitigen

- **Wolnzach schützen, aufwerten, erlebbar machen und Naherholungspotential ausbauen - soweit dies in Absprache mit anderen zuständigen Fachbehörden möglich ist (z.B. Hochwasserschutz)**

- Wolnzach Höhe Herrnstraße > Kneipp-Möglichkeit anbieten / Zugang für Kinder zur Wolnzach Richtung Gosseltshausen vorsehen
- Zwischen Schloßstraße und Wiesensteig > Wolnzach erlebbar machen, z.B. auch mit Grillplatz

- **Bestehenden Zugang und Hochwasserschutzmaßnahmen (Betonmauern,...) an der Wolnzach gestalterisch aufwerten**

- >> **Wichtiger Hinweis: In Abstimmung mit den Fachbehörden konnte hier bislang keine entsprechende Lösung gefunden werden, daher auch Umsetzung schwierig.**

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- **Beratungs- und Informationsangebote für biodiverse Freiraumgestaltung auch auf privaten Flächen**
- **Konkrete Planungen für beschriebene Teilbereiche / Gesamtkonzept zu übergeordneten Grün- und Wegenetzen**



III.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



DASEINSVORSORGE, SOZIALES MITEINANDER

UNSER ZIEL:

- Angebot an demographischen Wandel weiter anpassen, Funktionen zentrumsnah im Marktkern halten
- aktuelle (Bildungs-)Einrichtungen langfristig sichern
- Barrierefreiheit ausbauen
- medizinische Versorgung vor Ort langfristig sichern
- Ehrenamt und soziales Engagement weiter fördern

MASSNAHMEN:

- (Betreuungs-)Angebot für Kinder erhalten, bedarfsgerecht erweitern (u.a. durch Neubau Kita)
- (Betreuungs-)Angebot für Jugendliche erhalten, weiter stärken
- (Betreuungs-)Angebot für Senioren erhalten/ bedarfsgerecht erweitern
- **Freizeit- und Sportangebot ausbauen**
 - Bürgergarten: Angebot generationengerecht erweitern
 - Aufwertung und Erweiterung Angebot JuBi (Fassadengestaltung mit „Malereien“, farbenfrohe Gestaltung, Bänke + Tische im Außenbereich, Tischtennisplatten, Nutzung des Teilleerstands, Asphaltierte Fläche aufwerten mit Boulebahn, Hochbeeten...)
- **Präsenz der Vereine im Zentrum erhöhen**
- **Gebetsraum zentrumsnah für die muslimische Gemeinde schaffen**

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- temporäre Veranstaltungen/ Aktionen in der Ortsmitte durchführen (Bespielung von Leerstand mit besonderem Programm...)
- Nutzung + Ausbau interkommunaler Netzwerke für generationenübergreifenden Daseinsvorsorge
- kommunale und/ oder private Projekte durch Beratung, Kooperationen fördern/ unterstützen
- engagierte Bürger auch künftig einbinden, zusammen Konzepte erarbeiten und (unter Nutzung bestehender Förderprogramme) umsetzen





GENERATIONENGERECHTES WOHNRAUMANGEBOT

UNSER ZIEL:

- Attraktives Angebot für alle Generationen
- Nutzung von Innenentwicklungspotentialen zum Schaffen eines qualitätsvollen Wohnraumangebots für alle Lebenslagen

MASSNAHMEN:

- Effizientere Nutzung bestehender Flächen, Reaktivierung von Leerstand
- moderate Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Erhalt freiräumlicher Qualitäten
- Demographischen Wandel und Bevölkerungsentwicklung bei Wohnraumangebot berücksichtigen:
 - Wohnungsmix
 - vermehrt kleine, zentrumsnahe, barrierefreie Wohnungen fördern > Generationswechsel ankurbeln
 - Kombinationen aus Wohnen und Gewerbe fördern
- Projekte zum Ausbau eines generationengerechten Wohnraumangebots initiieren/umsetzen

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- Nutzung bestehender Förderprogramme/-netzwerke
- Förderung von Bauherrenmodellen: Genossenschaften, Bauherrengemeinschaft Qualitätssicherung durch konkurrierende Verfahren (Planerwettbewerbe) bei geeigneten Bauvorhaben
- Beratungsangebot für Eigentümer/Bauwillige

III.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



WIRTSCHAFT UND GEWERBE

UNSER ZIEL:

- Ortsverträgliche Entwicklung des Gewerbes und Erhalt der Landwirtschaft im Ort mit Hopfen als Alleinstellungsmerkmal
- (Gastronomisches) Angebot erhalten, unterstützen und bei Bedarf ausbauen
- Erhalt der gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Werkstätten, Läden und sonstigen Dienstleistungsbetrieben im Marktkern

MASSNAHMEN:

- Erhalt und Unterstützung des Gewerbes im Marktkern
- Reaktivierung von Leerstand
- Motivation zu mehr Qualität und Individualität des Einzelhandels im Marktkern
- Neue Nutzungen in Erdgeschosszone finden/ fördern
- Erhalt und Stärkung von Nutzungen mit Publikumsverkehr entlang der Hauptstraßen/ zentralen Plätzen
- Förderung einer qualitätsvollen Verbindung von Wohnen, Handwerk und Dienstleistungen im Marktkern

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- Leerstandsnutzung durch Startup- Unternehmen zu günstigen Konditionen
- gemeinsame Aktionen zur Förderung des heimischen Gewerbes (u.a. in Kooperation mit dem Verein Kultur- und Kreativwirtschaft Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm e.V.





FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS

UNSER ZIEL:

- **Attraktives Angebot für alle Generationen**
- **Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen**

MASSNAHMEN:

- **Mehr attraktive Grün- und Spielflächen im Marktkern schaffen**
 - Bürgergarten für Einheimische und Touristen aufwerten
 - Marienplatz mit Spielfläche aufwerten
- **Bahnhofsareal zum Kulturreal umgestalten**
 - historischen Bestandsgebäude erhalten und als Treffpunkt für ALLE gestalten („Maker-Space“ = Werkstatt für Jung & Alt => Nähe zum Jugendzentrum schafft Synergien!, Kulturzentrum mit Konzerten, Proberäumen..., Kreativquartier, Eisenbahnwagen als Café, Angebot Gastro: „Eis, Kaffee...“)
 - „Bockerl-Bahn“ und Bahnbusse als touristisches Angebot erhalten auch in Kooperation mit Hopfenmuseum und lokaler Gastronomie + Brauereien
- **Förderung eines naturnahen Tourismus**
- **Hopfen als Alleinstellungsmerkmal mehr herausarbeiten und im Marktkern erlebbar machen**
 - Spezielles Marketing für Wolnzach etablieren (z.B. zum Thema „Kreativ- und Hopfenquartier“)
 - Hopfenrundweg auch durch Marktkern ausweisen (Stationen: (Ehemalige) Brauereien, Hopfendarren, Hopfenlikör, Hopfenbücher, Hopfengrafiken, Bürgergarten...)
- **Freizeit- und Erholungsangebote bedarfsgerecht ausbauen**

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- **Bürger*innen z.B. durch gemeinsame Workshops bei Gestaltung einbinden und zukunftsweisende Projektideen fördern**



III.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



MOBILITÄT UND VERKEHRSSICHERHEIT

UNSER ZIEL:

- Attraktives Mobilitätsangebot für alle Generationen
- Bessere Verkehrsführung unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer
- mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

MASSNAHMEN:

- **ÖPNV-Angebot weiter ausbauen**
- **Parkplatzsituation verbessern insbesondere durch attraktive Gestaltung/Wegeführung zu vorhandenen Parkplatzflächen, Neugestaltung Parkflächen**
 - Verbesserung der Gestaltung vorhandener Parkplätze (Volksfestplatz, Poperinger Platz, etc.)
 - Attraktivierung der Wege von und zu den Parkplätzen zur höheren Akzeptanz
 - Beschilderung der Parkplätze verbessern
 - Parkplätze beim Bahnhofsareal klar definieren
 - Kurzzeitparkplätze statt „Langzeitparker“ entlang der Preysingstraße, verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums
 - gesonderten Pendlerparkplatz ausweisen
- **Neuordnung Verkehr und Parken Straßen**
 - Preysingstraße: Aufwertung Fußgängerbereich, Ausbau Barrierefreiheit, Platz für Radfahrer und Kurzzeitparker berücksichtigen
- **Verkehrssicherheit erhöhen**
 - Umgestaltung schwieriger Kreuzungssituationen
 - Kurve Klosterstraße/Elsenheimer Str.: Verkehrsspiegel
 - Kurve Schloßstraße: Verkehrsspiegel
 - Hopfenmuseum: Verbesserung des Übergangs für die Schulkinder z.B. mit Zebrastreifen
 - Leitenweg: weitere Verkehrsberuhigung, z.B. durch Einbahnstraßenregelung, Bremsschwellen...
 - Kurve Marienplatz = aktuell problematisch und gefährlich für Fußgänger: Verkehrsberuhigung
- **Neuordnung „Parken auf Plätzen“**
 - Marienplatz (Parken + Oberflächen)
 - Volksfestplatz + Verbindung Marienplatz (Parken, Sicherheit, Beleuchtung,...)
 - Poperinger Platz (Parken, Grünfläche,...)
 - Bahnhofsareal (Neue Nutzungen, Aufwertung Freiflächen, Parken,...)

• **Fuß- und Radwegenetz ausbauen**

- Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Straßenraums mit mehr Aufenthaltsqualität für Fußgänger/ Radfahrer
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes an Auftaktsituationen (z. B. am Jugendzentrum) und Querungspunkten (z. B. am Wiesensteig)
- Erhalt und Ausbau attraktiver Wegverbindungen in 2. Reihe > Abkürzungen für Fußgänger
- Ausbau Querungsmöglichkeiten für Fußgänger/ Radfahrer
- Anbindung an bestehende Radwege verbessern (z.B. bei Höhe Herrnstraße - Wendenstraße > Fußgängerampel)

• **Barrierefreiheit weiter ausbauen**

- auch bei zukünftigen Projekten ist auf den Einsatz von barrierearmen Pflaster zu achten
- Gehwege freihalten von künstlichen, nicht zwingend notwendigen Hindernissen

• **E-Mobilität fördern u.a. durch weitere Ladestationen**

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- interkommunale Projekte zum Ausbau der Verbesserung des Mobilitätsangebots unter Nutzung bestehender Förderprogramme/-netzwerke initiieren/ umsetzen
- Umdenken in der Bevölkerung anregen, das Auto öfter stehen zu lassen (gemeinsame Aktionen, Anreizsysteme,...)





NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG / KLIMASCHUTZ UND - ANPASSUNG

UNSER ZIEL:

- => Möglichst autarke, ökologische und dezentrale Energieversorgung
- verstärkte Nutzung von regenerativen Energien
- Reduktion des Energieverbrauchs, schonender Umgang mit den (natürlichen) Ressourcen
=> privat, gewerblich, kommunal!
- umweltfreundliche Alternativen zum motorisierten Individualverkehr fördern
- Klimaresilienz fördern

MASSNAHMEN:

- Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energien:
=> verstärkte Nutzung von kommunalen und privaten Dachflächen für Photovoltaikanlagen
- weiterer Ausbau von energetischen Sanierungen zur Minderung des Energieverbrauchs von Bestandsgebäuden
- Verwendung von ressourcenschonenden, recyclebaren Baustoffen bei Sanierungen / Neubauten
- Vermeidung von neuen Versiegelungen + wo möglich Entsiegelung
- Schutz bestehender Bäume und Pflanzung von neuen Bäumen, Steigerung der Biodiversität
- Flächenverbrauch reduzieren
- Ausbau Mobilitätsangebot
- Ausbau erneuerbare Energiegewinnung und stärkeres Energiesparen
- Kommune als Vorbild bei Klimaschutz und Klimaanpassung

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen in Bezug auf (Klima-)Resilienz:

- Förderung einer nachhaltigen Landwirtschaft u.a. durch Baum- und Heckenpflanzungen als Schutz vor Hitze- und Starkregenereignissen
- Erhalt / Verbesserung der Bodenqualität sowie Stärkung des Arten- und Strukturreichtums
- Vermeidung von Versiegelung auf privaten und kommunalen Flächen soweit möglich
- Ausbau (Hoch-)Wasserschutz rund um die Wolnzach verbunden mit Renaturierungsmaßnahmen
>> Hinweis: Maßnahmen sind in Fertigstellung und innerorts bereits abgeschlossen.

- Regenwasserrückhaltung fördern u.a. durch:
=> Vorgaben in der Bauleitplanung
=> Vorsehen von Zisternen
=> Berücksichtigung Prinzip „Schwammstadt“

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen im Personenverkehr:

- Förderung von alternativen Mobilitätsformen (z.B. Mitfahrplattformen wie Fahrmob...)
- Rad- und Fußwegenetz weiter qualitativ ausbauen
- Förderung von E-Mobilität durch Ladesäulen, E-Bikes,...

WERKZEUGE ZUR UMSETZUNG:

- Förderung von regenerativer Energieversorgung, nachhaltiger Bauweise und Freiflächengestaltung durch verbindliche Vorgaben in Kaufverträgen / Bauleitplanung, soweit rechtlich möglich
- Nutzung interkommunaler Netzwerke zur gemeinsamen Umsetzung von Aktionen, zukunftsweisenden Projekten, ...
- Infoveranstaltungen zum Thema Energiesparen und Energetische Sanierung, sowie zu bestehenden Förder- und Beratungsangeboten...
- Hinweis zu bestehenden Förderprogrammen:
[s. auch www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)
- Erstellung eines Fachbeitrags zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für den Marktkern
- Bauberatung zum Klimaschutz / Klimaanpassung
- Umsetzung Energienutzungsplan



III.3 ENTWICKLUNGSPLAN

>> ZUR MINIMIERUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

ÜBERBLICK:

Der Entwicklungsplan zeigt konkret verordnet die im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie fachplanerischen Analyse formulierten Zielsetzungen/ Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände.

Das Untersuchungsgebiet wurde aufbauend auf den Ergebnissen aus der Analyse hierbei in zwei Teilgebiete unterteilt:

BEREICH ① : MARKTZENTRUM/ PREYSINGSTR.

BEREICH ② : BAHNHOFSAREAL

Eine detaillierte Beschreibung der beiden Bereiche folgt auf S. 92-95.

ÜBERSICHT KONKRETE MAßNAHMEN:



TREFFPUNKTE / LEBENDIGE ORTSMITTEN SCHAFFEN



(ALTERNATIVES) WOHNRAUMANGEBOT AUSBAUEN



LEERSTAND BEHEBEN UMNUTZEN UND SANIEREN



GASTRONOMIE ERHALTEN / SCHAFFEN



SPIEL- , SPORT- UND FREIZEITANGEBOT ERWEITERN / AUFWERTEN



BARRIEREFREIHEIT AUSBAUEN



GEFAHRENSTELLEN (VERKEHR) BEHEBEN



RADWEGE SCHAFFEN / AUFWERTEN (BEFAHRBARKEIT, SICHERHEIT...)



GEHWEGE SCHAFFEN / AUFWERTEN



SITZGELEGENHEITEN AUFSTELLEN (> GENAUEN ORT BESTIMMEN)



BÄUME PFLANZEN (> GENAUEN ORT BESTIMMEN)



BIODIVERSITÄT / FREIRAUMQUALITÄT ERHÖHEN



WERTVOLLES GRÜN ERHALTEN



BELEUCHTUNG INSTALLIEREN



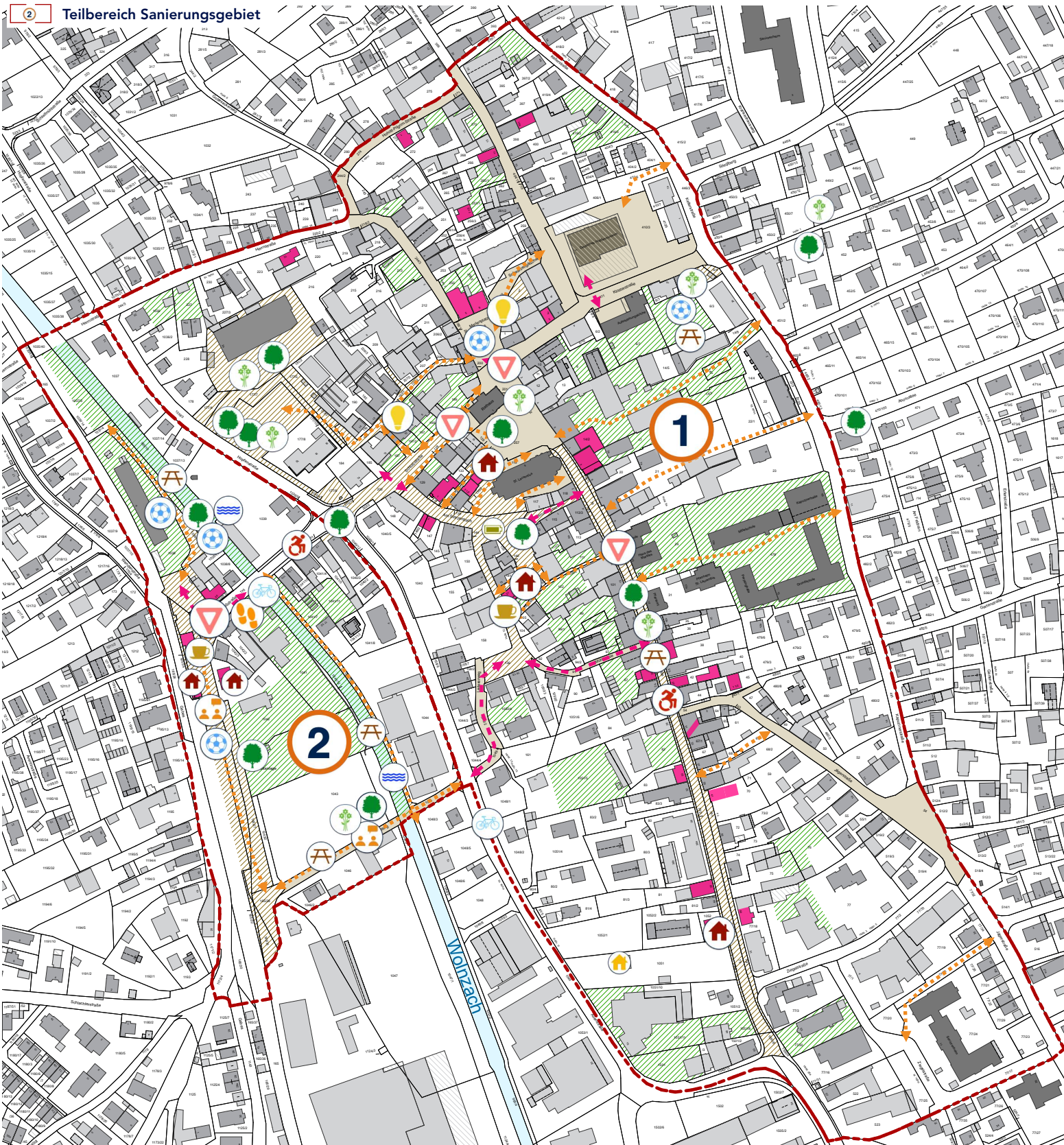
WASSER ZUGÄNGLICH UND ERLEBBAR GESTALTEN



E-LADESTATION

ENTWICKLUNGSPLAN UNTERSUCHUNGSGEBIET

- Prägender Straßenraum / Platz
- Prägender Straßenraum / Platz mit (hohem) Aufwertungsbedarf
- Prägende Freifläche mit Aufwertungsbedarf Grün / Entsiegelung
- Prägendes Gewässer mit Aufwertungspotential
- Leerstand in EG Zone
- Wichtige bestehende Fußwegeverbindung
- Fehlende Fußwegeverbindung
- Teilbereich Sanierungsgebiet



Entwicklungsplan zur Minimierung städtebaulicher Defizite M 1:4000

III.3 ENTWICKLUNGSPLAN

>> ZUR MINIMIERUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

BEREICH 1: MARKTZENTRUM/ PREYSINGSTR.

UNSERE ZIELE:

- Einheitliche, attraktive Platzgestaltung
- Schaffung eines attraktiven Wege- und Freiraumkontinuums
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen mit Sitzmöglichkeiten, schattenspendenden Bäumen soweit möglich und sinnvoll
- Erhalt und Aufwertung innerstädtischer Grünräume verbunden mit einer Förderung der Biodiversität
- Qualitätsvolle, ortsverträgliche Innenentwicklung mit Reaktivierung von Leerstand
- Langzeitleerstand verhindern > (Zwischen-)Nutzung!

Marienplatz

- familien- und kinderfreundlichere Gestaltung (sicherer Bereich zum Spielen)

Poperinger Platz

- Linden erhalten, Sitzgelegenheiten im Grünbereich, verbesserte Verkehrsführung/ geordnetes Parken mit Erhalt von Parkplatzangebot, E-Ladestation

Volksfestplatz

- Aufwertung durch Freiraumgestaltung: u.a. Bäume zur Beschattung und zur (optischen) Auflockerung der starken Versiegelung vorsehen => Autochthone (heimische) Pflanzungen

Preysingstraße

- mehr Platz und mehr Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- Verkehrsberuhigendes Pflaster vom Marktplatz weiter entlang der Preysingstraße Richtung Süden fortsetzen
- Kurzzeitparken soll auch künftig möglich sein
- „Die Perlen im Hinterhof“, die Innenhöfe, bieten teils sehr hohe Qualität und sind beim Gesamtkonzept insbesondere auch bei der Wegeführung zu berücksichtigen.
- Preysingstraße > Sitzmöglichkeiten durch Betreiber in Absprache mit der Gemeinde aufstellen z.B. bei Bäckerei, Dönerverkauf, Gastro 17er ...
- Verbindung zwischen Auenstr.- Preysingstraße qualitativ voll gestalten

„Nepomuk“

- Freibereich aufwerten mit Sitzmöglichkeiten, Blumen...

Bürgergarten

- mehr Angebot in Form von Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Beete für Bürger, Naschobst (Sträucher, Obstbäume, Trauben...) + Thema Hopfen

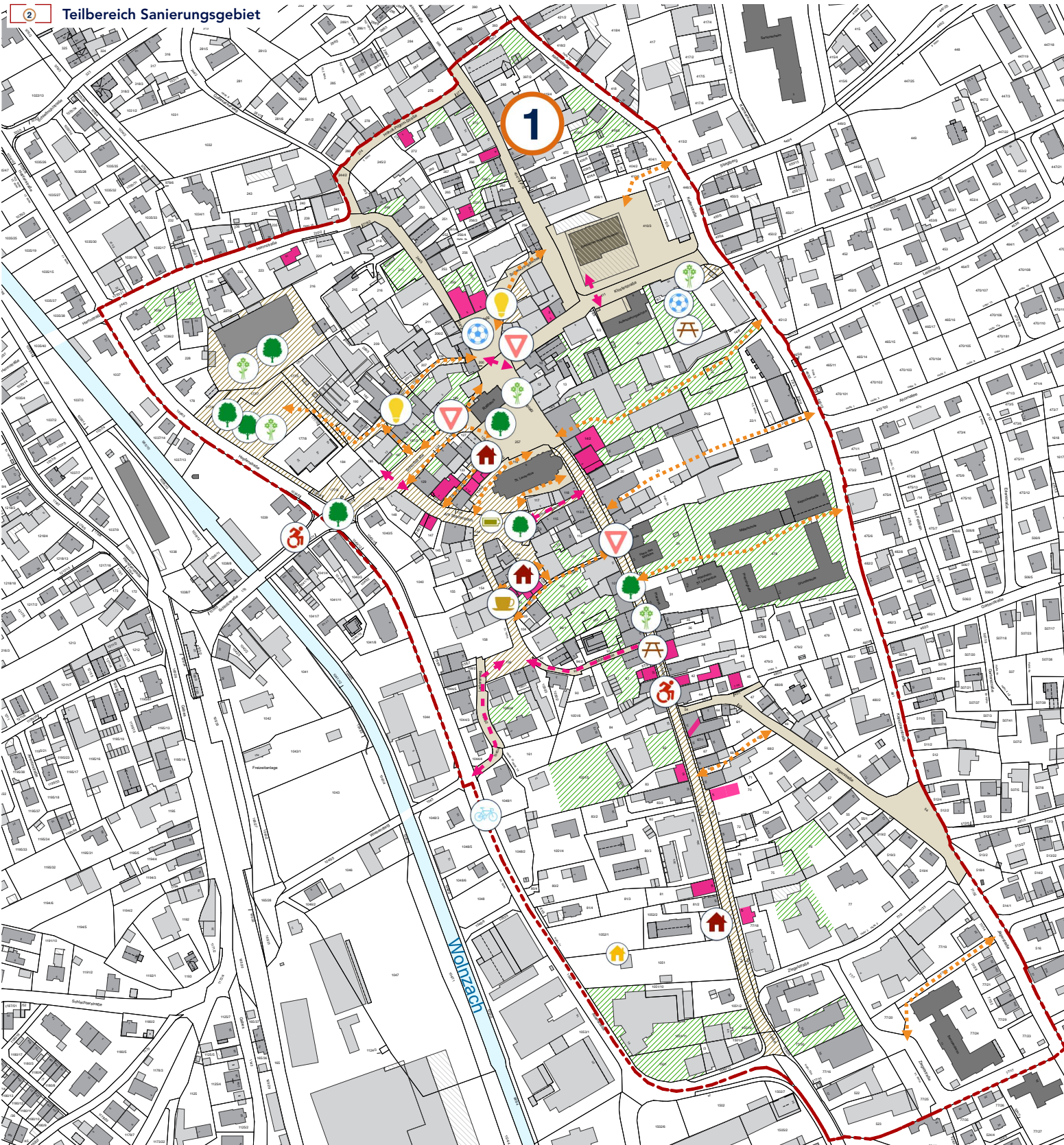
Platz bei Ledererweg

- mehr Aufenthaltsqualität schaffen mit Bäumen und Sitzgelegenheiten



ENTWICKLUNGSPLAN MARKTZENTRUM

- Prägender Straßenraum / Platz
- Prägender Straßenraum / Platz mit (hohem) Aufwertungsbedarf
- Prägende Freifläche mit Aufwertungsbedarf Grün / Entsiegelung
- Prägendes Gewässer mit Aufwertungspotential
- Leerstand in EG Zone
- Wichtige bestehende Fußwegeverbindung
- Fehlende Fußwegeverbindung
- Teilbereich Sanierungsgebiet



Entwicklungsplan Teilbereich 1 : Marktzentrum (mit Wünschen der Bürgerschaft) M 1:4000

III.3 ENTWICKLUNGSPLAN

>> ZUR MINIMIERUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

BEREICH 2: BAHNHOFSAREAL/ WOLNZACH

UNSERE ZIELE:

Reaktivierung und Nutzung Bahnhofsgebäude

- Erhalt des baukulturellen Erbes am Bahnhof und Nutzung der historischen Bestandsgebäude als: **Treffpunkt für ALLE!** (u.a. mit Café, Spielplatz)

Vorschläge/ Wünsche der Bürgerschaft:

- „**Maker-Space**“ = Werkstatt für Jung & Alt => Nähe zum Jugendzentrum schafft Synergien!
- **Kulturzentrum** mit Konzerten, Proberäumen...
- **Kreativquartier**
- Idee: Eisenbahnwagen könnte angehängt und z.B. als Café genutzt werden.
- Angebot Gastro: „Eis, Kaffee...“
- Gebäude gegenüber Bahnhofsgebäude: Gaststätte mit Saal (für Theater, Hochzeiten...)

Neue Verkehrsführung und Parkraumanordnung

- Erstellung eines übergeordneten Parkraumkonzepts verbunden mit Parkplätzen auch beim Bahnhofsareal sowie einer attraktiven Fußwegeverbindung in den Marktkern

Erweiterung Freizeit- und Sportangebot

- Uferbereiche der Wolnzach aufwerten und zugänglich gestalten
- Freiraum rund um neue Kita aufwerten als attraktiver Ort für Spiel, Sport und Erholung

Biodiversität, Klimaschutz und Klimaanpassung

- Erhöhung der Biodiversität
- Maßnahmen zum Klimaschutz (u.a. Vermeidung versiegelter Flächen) und Klimaresilienz (u.a. durch Baumpflanzungen zur Verbesserung des Mikroklimas)

Aufwertung JuBi

- Fassadengestaltung mit „Malereien“
- farbenfrohe Gestaltung
- Bänke + Tische im Außenbereich
- Tischtennisplatten
- Teilleerstand beim JuBi sollte genutzt werden
- Asphaltierte Fläche aufwerten mit Boulebahn, Hochbeeten...

Bessere Wegeverbindung für Fußgänger

- Barrierewirkung Bahnhof und Schienen minimieren
- Bessere Durchwegung des Areals für Fußgänger
- Kreuzung: Übergang verbessern für Fußgänger & Radfahrer
- Höhe Herrnstraße: Anbindung an bestehende Radwege ist schlecht => Fußgängerampel

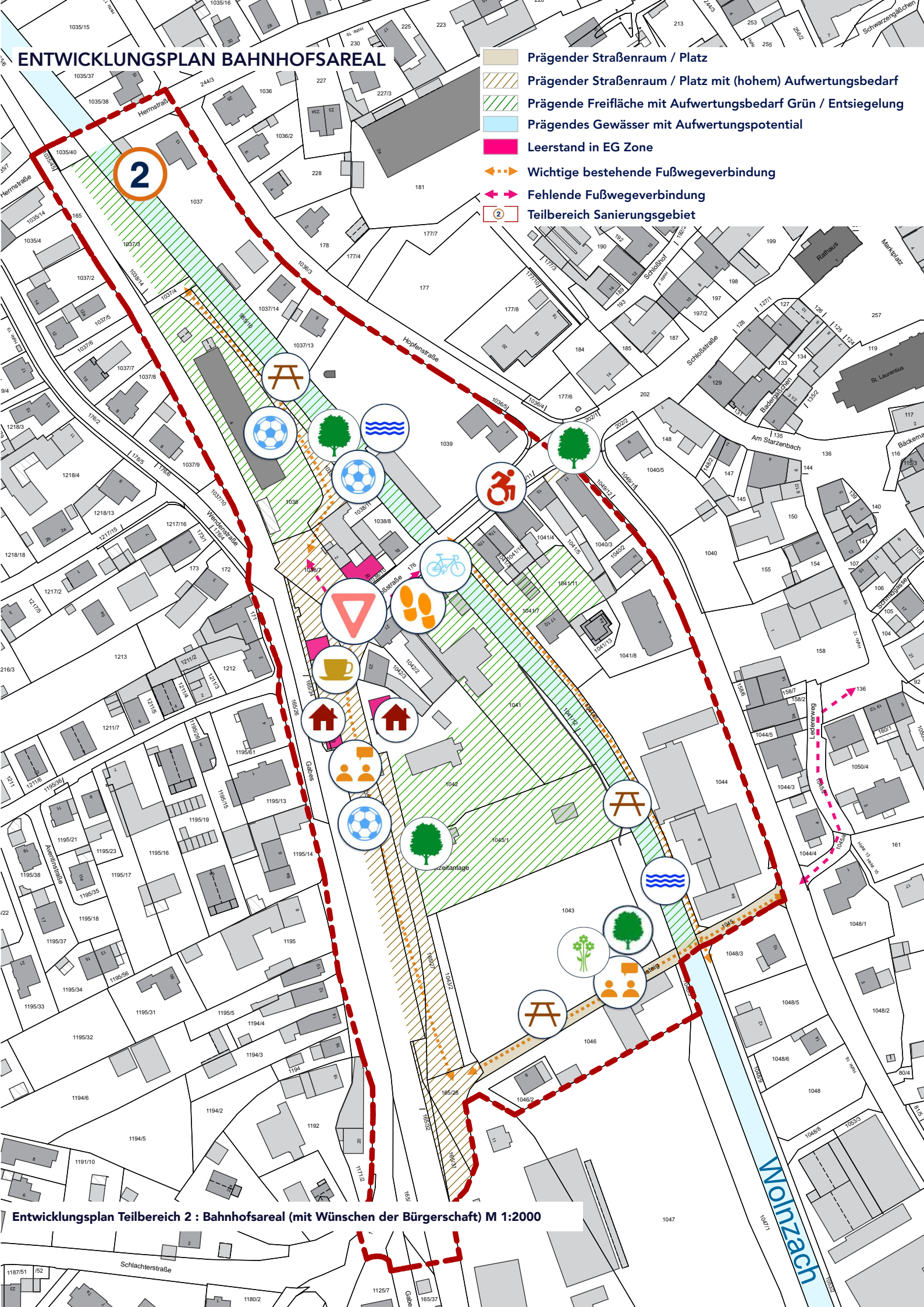
Hinweis:

Gegebenenfalls sollte zum Erreichen der genannten Ziele die Ausarbeitung eines detaillierten Nutzungs- und Sanierungskonzeptes für die Bahnhofsgebäude erfolgen.



ENTWICKLUNGSPLAN BAHNHOFSAREAL

- Prägender Straßenraum / Platz
- Prägender Straßenraum / Platz mit (hohem) Aufwertungsbedarf
- Prägende Freifläche mit Aufwertungsbedarf Grün / Entsiegelung
- Prägendes Gewässer mit Aufwertungspotential
- Leerstand in EG Zone
- Wichtige bestehende Fußwegeverbindung
- Fehlende Fußwegeverbindung
- Teilbereich Sanierungsgebiet



Entwicklungsplan Teilbereich 2 : Bahnhofsareal (mit Wünschen der Bürgerschaft) M 1:2000

III.4 MAßNAHMENKATALOG

MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE

ÜBERBLICK:

Um die in der VU formulierten Ziele zu erreichen, sind konkrete Maßnahmen erforderlich, welche kurz-, mittel- bis langfristig umgesetzt werden können.

Der folgende Maßnahmenkatalog fasst diese kompakt, gegliedert nach den unterschiedlichen Handlungsfeldern zusammen.

In Verbindung mit der jeweiligen Maßnahme wird, soweit möglich, auch eine Prognose hinsichtlich der zu erwartenden Kosten sowie dem zu erwartenden Zeitrahmen gemacht. Auch werden mögliche Förderinstrumente aufgeführt.

Da eine zukunftsweisende, städtebauliche Entwicklung maßgeblich von der Bürgerschaft getragen wird, sind im Folgenden auch mehrere nicht investive Maßnahmen aufgeführt, welche das bürgerschaftliche Engagement / Miteinander fördern.

UMSETZUNG DER MASSNAHMEN:

Die Umsetzung der Maßnahmen kann - aus finanziellen und eigentumsrechtlichen Gründen - nur in Teilbereichen von der Gemeinde gestemmt werden.

Ganz wichtiger Bestandteil auf dem Weg zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist daher das Engagement der Bürgerinnen und Bürger, die herzlich dazu eingeladen sind, selbst aktiv zu werden und die Umsetzung der Maßnahmen anzugehen. Ebenso tragen die Gewerbetreibenden maßgeblich mit ihrem Engagement zum Gelingen bei.

Hierbei gilt: Jede einzelne, auch kleine Maßnahme zählt!

KOSTENSCHÄTZUNG:

Bei den im Folgenden aufgeführten Kostenprognosen handelt es sich um eine Grobkostenschätzung, die einen groben Richtwert der möglichen Kosten darstellt.

Die tatsächlichen Kosten können je nach Nutzung, statischem Zustand von Gebäuden, usw. erheblich vom Richtwert abweichen.

LEGENDE:

Der Maßnahmenkatalog (s. S.98 ff) gliedert die Maßnahmen in Bezug auf die zeitliche Umsetzbarkeit nach folgenden Kategorien:

-  kurzfristig = 0-3 Jahre
-  mittelfristig = 3-10 Jahre
-  langfristig = > 10 Jahre

-  bereits berücksichtigt / beauftragt
-  bereits umgesetzt

ÜBERSICHT KONKRETE MAßNAHMEN:



TREFFPUNKTE / LEBENDIGE ORTSMITTEN SCHAFFEN



(ALTERNATIVES) WOHNRAUMANGEBOT AUSBAUEN



LEERSTAND BEHEBEN UMNUTZEN UND SANIEREN



GASTRONOMIE ERHALTEN / SCHAFFEN



SPIEL- , SPORT- UND FREIZEITANGEBOT ERWEITERN / AUFWERTEN



BARRIEREFREIHEIT AUSBAUEN



GEFAHRENSTELLEN (VERKEHR) BEHEBEN



RADWEGE SCHAFFEN / AUFWERTEN (BEFAHRBARKEIT, SICHERHEIT...)



GEHWEGE SCHAFFEN / AUFWERTEN



SITZGELEGENHEITEN AUFSTELLEN (> GENAUEN ORT BESTIMMEN)



BÄUME PFLANZEN (> GENAUEN ORT BESTIMMEN)



BIODIVERSITÄT / FREIRAUMQUALITÄT ERHÖHEN



WERTVOLLES GRÜN ERHALTEN



BELEUCHTUNG INSTALLIEREN

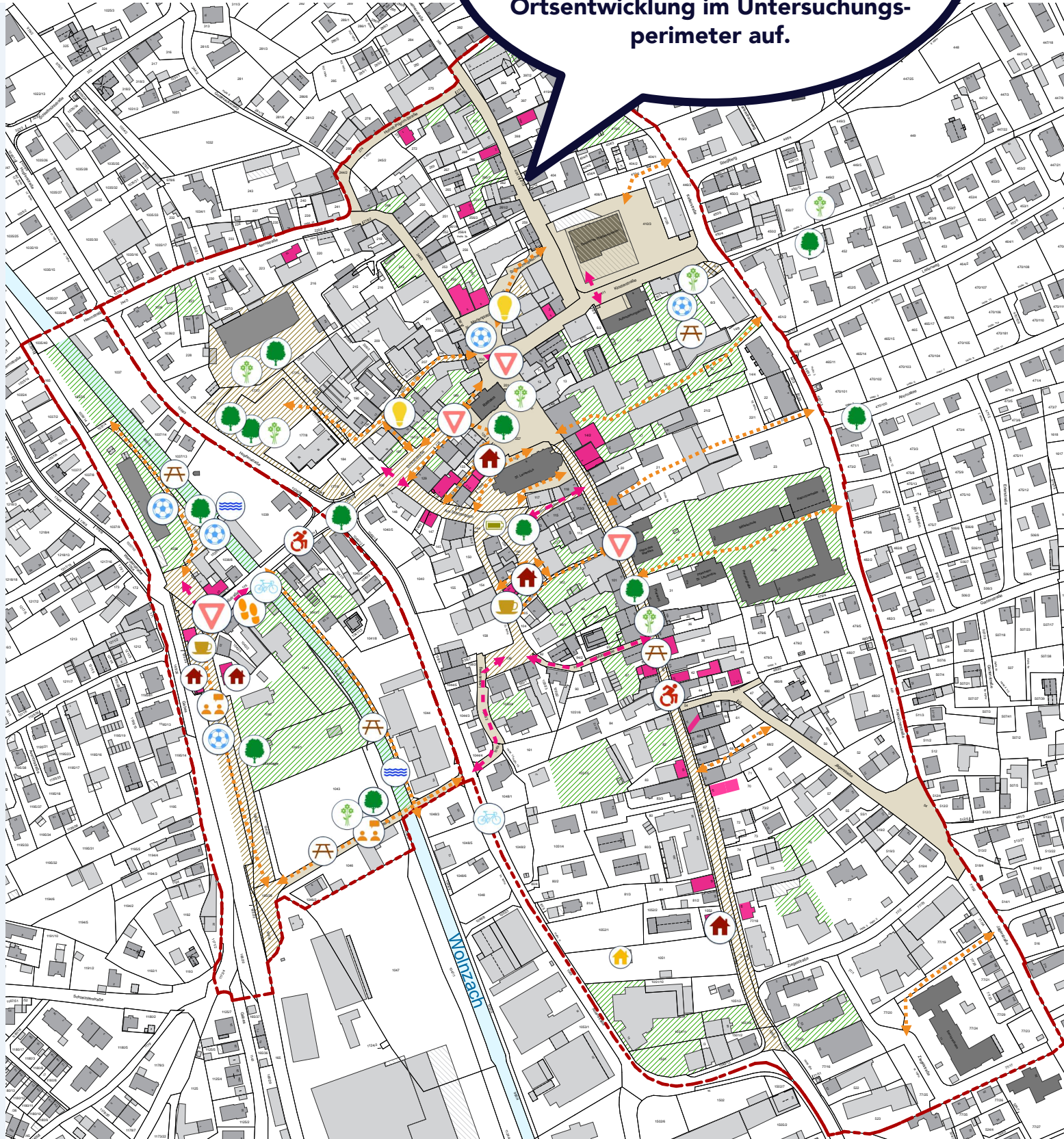


WASSER ZUGÄNLICH UND ERLEBBAR GESTALTEN



E-LADESTATION

Der auf den nächsten Seiten
folgende, tabellarische
Maßnahmenkatalog zeigt kompakt
konkrete Maßnahmen für eine
zukunftsweisende
Ortsentwicklung im Untersuchungs-
perimeter auf.



Entwicklungsplan zur Minimierung städtebaulicher Defizite M 1:4000

III.4 MAßNAHMENKATALOG MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE



HANDLUNGSFELD 1: ORTSBILD, BAUKULTUR UND INNENENTWICKLUNG

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeitraumen / Beteiligte	Anmerkung
1.01	Erhalt, Sanierung und Nutzung historischer, leerstehender Gebäude	Vorhaben-bezogen	AU WF BEG NWG BEG WG BEG EM BayModR LAL TB StBauF	 beteiligt: Kommune, Eigen-tümer*innen, Fachplaner	Der Erhalt und die Sanierung historisch wertvoller Gebäude lag der Bevölkerung besonders am Herzen. Eine Aufwertung der Gebäude hat einen deutlichen positiven Effekt auf das Ortsbild
1.02	Eigentümeransprache von möglichen Entwicklungsgrundstücken in Privathand			kontinuierlich beteiligt: Kommune, Eigen-tümer*innen	
1.03	Fachliche Beratung (städtebauliche Beratung) bei wichtigen städtebaulichen und architektonischen Fragen		StBauF	kontinuierlich beteiligt: Kommune, Bauwillige, Planer	Bereits laufend
1.04	(Zwischen-)Nutzung bestehender Leerstand > Nutzung leerstehender Flächen durch die Kultur- und Kreativwirtschaft > Temporäre Zwischennutzung durch lokale Künstler / Erzeuger / Geschäfte oder Co-Working			 beteiligt: Kommune, Eigen-tümer*innen, Kooperati-onspartner	Hier besteht konkretes Interesse an einer Kooperation zwischen der Gemeinde/ dem Verein Kultur- und Kreativwirtschaft Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm e.V.
1.05	Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Marktkern	20 TSD	StBauF		Aufbauend auf den Ergebnissen der VU

Gemeinsam packen wir's an!
Alle Wolnzacher Bürger*innen
und Betriebe helfen mit!



Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeitraumen / Beteiligte	Anmerkung
1.06	Kommunales Förderprogramm in Kombination mit einer Fassaden- oder Gestaltungssatzung > Private dabei unterstützen, wünschenswerte Sanierungen in der Ortsmitte zu realisieren	15 TSD Aufstellung 100 TSD jährliche Förder- gelder	StBauF	 beteiligt: Kommune, Bürger*innen	
1.07	Gestaltungskonzept für Frei-, Straßen- und Platzflächen erstellen aufbauend auf den Klimaschutzzielen der Marktgemeinde > Förderung von Entsiegelung, Barrierefreiheit, heimischen Pflanzen, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten,...	30 TSD	StBauF	 beteiligt: Kommune, Fachplaner	
1.08	Vertiefte planerische und konzeptionelle Untersuchung des Bahnhofareals durch z.B.: > Machbarkeitsstudie mit Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Bahnhofsgebäude > Gutachterverfahren für Bahnhofsbereich > Städtebaulicher Ideenwettbewerb		StBauF	 beteiligt: Kommune, Fachplaner, DB, Staatl. Bauamt	Das Bahnhofsbereich bietet mit seinen großen Flächen und historischen, leerstehenden Gebäuden, sowie seiner Lage großes Entwicklungspotential. Aufbauend auf den Ergebnissen der VU soll hier eine bedarfsgerechte Entwicklung erfolgen. Hinweis: Durch die verschiedenen Nutzer und Eigentümer (DB und Staatl. Bauamt) ist eine Entwicklung nur eingeschränkt möglich. Es ergeben sich hier viele „Zwänge“, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat.

III.4 MAßNAHMENKATALOG

MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE



HANDLUNGSFELD 2: ÖKOLOGIE UND FREIRAUM

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeitraumen / Beteiligte	Anmerkung
2.01	Weitere Biodiversitätsaktionen > Anlegen von Blühwiesen > Gemeinsame Baumpflanzungen > Baumpflanzungen durch Bauhof > Müllsammelaktion > Infoveranstaltung zur Biodiversität auch in Privatgärten mit Fokus auf Versiegelung, heimische Pflanzen und Blühflächen	1 TSD 1 TSD 20 TSD	Streuobst für Alle Blühpakt FlurNatur	kontinuierlich  beteiligt: Kommune, Obst- und Gartenbauverein Wolnzach, Bürgerschaft, Kita, Schule	Gemeinsame Aktionen insbesondere auch mit Kindern und Jugendlichen führen zu einer verstärkten Bewusstseinsbildung für das Thema Förderung von Biodiversität. Hier ist die Gemeinde bereits sehr aktiv. Leider gab es bislang nur eine sehr geringe Teilnahme durch die Bürgerschaft bei entsprechenden Aktionen. Das gemeindliche Engagement sollte verstärkt auch durch Privatpersonen fortgeführt werden.
2.02	Vermeidung von Versiegelungen auf privaten und öffentlichen Flächen Bewusstseinsbildung u.a. durch: > Infoveranstaltungen > Bauberatung	Nicht kalkulierbar		kontinuierlich  beteiligt: Kommune, Eigentümer*innen, Fachplaner	
2.03	Schutz und Förderung von Grünflächen und unversiegelten Flächen im Marktkern > durch Bauleitplanung > Gestaltungssatzung	Nicht kalkulierbar		kontinuierlich beteiligt: Kommune, Eigentümer*innen, Fachplaner	

Gemeinsam packen wir's an!
Alle Wolnzacher Bürger*innen
und Betriebe helfen mit!

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeiträumen / Beteiligte	Anmerkung
2.04	Aufwertung öffentliche Grünflächen > Bürgergarten (Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Beete für Bürger, Obst, Thema Hopfen) > aktueller Bolzplatz / zukünftig neue Kita (Skatebahnen, Boulebahn, Bereich zum Gärtnern...)	150 TSD 50 TSD	FlurNatur FaS StBauF	S M beteiligt: Kommune, Fachplaner, Bürgerschaft	Die Aufwertung der Grünflächen im Marktkern steigert das Spiel- und Sportangebot für alle Generationen im Ort, erhöht die Biodiversität und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.
2.05	Aufwertung Frei-, Straßen- und Platzflächen > Preysingstraße inkl. Hinterhöfe (Vorbereiche Geschäfte und Gastronomie, Parken, Bäume, Gehwegbreiten, Barrierefreiheit, Tempo 30...) > Marienplatz (Spielbereich / Sandstrand s. Pfaffenhofen, Sicherheit erhöhen, weniger PKW) > Poperinger Platz (Aufwertung durch qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit Erhöhung der Biodiversität, Vorsehen von Sitzgelegenheiten, Entsiegelung, intelligentem Parkraumkonzept,...) > Platz bei Bibliothek und Schule (Sitzgelegenheiten, Bäume, Parken) > Volksfestplatz (Freiraumgestaltung mit Bäumen, Beleuchtung, ...) > Zufahrten zum Marktkern (Auenstraße / Preysingstraße, Schloßstraße / Hopfenstraße) > „Nepomuk“ (Sitzmöglichkeiten, Blumen...) > Platz bei Ledererweg (Bäume, Sitzgelegenheiten) > Schloßstraße > Umfeld Hopfenmuseum > Umsetzung Gesamtkonzept Bahnhofsareal mit Freiflächengestaltung und Reaktivierung von Leerstand	Vorhabenbezogen 2,2 Mio 560 TSD 645 TSD 1 Mio 200 TSD 10 TSD 20 TSD 665 TSD 1,3 Mio 2,5 Mio €	LAL StBauF	L M ✓ beteiligt: Kommune, Eigen- tümer*innen, Fachplaner, Bürgerschaft, Einzelhandel, Staatl. Bau- amt	Die Aufwertung dieser zentralen Flächen trägt maßgeblich zur Förderung eines Ortsbildes bei. Die Aufenthaltsqualität im Freiraum und die Attraktivität im Marktkern auch für die Einzelhandelsnutzung wird deutlich gesteigert. Gerade im Bereich von Gastronomie, Einzelhandel und weiteren gewerblichen Nutzungswen zählt das Engagement der jeweiligen Betreiber. Sie können durch entsprechende Maßnahmen einen entscheidenden Teil zur Aufwertung beitragen. Auf eine größtmögliche Barrierefreiheit ist bei allen Maßnahmen zu achten.
2.06	Feinuntersuchung Schlossstraße	15 TSD	StBauF	M beteiligt: Kommune, Fachplaner	

III.4 MAßNAHMENKATALOG MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE



HANDLUNGSFELD 2: ÖKOLOGIE UND FREIRAUM

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeiträumen / Beteiligte	Anmerkung
2.07	Feinuntersuchung Bahnhofsumfeld	15 TSD	StBauF	 beteiligt: Kommune, Fachplaner	
2.08	Aufwertung Uferbereich Wolnzach > Bestehenden Zugang und Hochwasserschutzmaßnahmen (Betonmauern,...) an der Wolnzach gestalterisch aufwerten > Zwischen JuBi und Herrnstraße (Outdoor Sportgeräte, Fitnesszirkel, Trimm-dich-Pfad) > Wolnzach Höhe Herrnstraße (Kneipp-Möglichkeit, Zugang für Kinder) > Zwischen Schloßstraße und Wiesensteig (Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten, Grillplatz)	Nicht kalkulierbar	FlurNatur RZWas 2021 FaS StBauF	  beteiligt: Kommune, Wasserwirtschaftsamt (WWA), Fachplaner, Eigentümer*innen, Bürger*innen	Die Aufwertung der Wolnzach und deren Erlebbarkeit trägt deutlich zur Steigerung der Naherholung bei. Bei allen Maßnahmen im Bereich der Wolnzach ist die Gemeinde stark von anderen Fachbehörden abhängig. Dies gilt besonders im Bereich Hochwasserschutz.
2.09	Projektbezogene Grünraumentwicklungskonzepte im Bereich des Sanierungsgebietes mit Umsetzungsmaßnahmen > Flächenentsiegelungen im öffentl. Raum > Vernetzungsmöglichkeiten Grünflächen > Spielplatzstandorte > punktuelle Ruhe- und Schattenplätze > Verbesserung der Zugänge zur Wolnzach	Vorhaben-bezogen	FlurNatur StBauF	kontinuierlich beteiligt: Kommune, Fachplaner, Eigentümer*innen	Bei neuen Projekten sollte jeweils ein Grünraumkonzept für diesen Bereich erstellt werden. So kann die Gemeinde Einfluss auf die Grünflächen und Freiraumgestaltung nehmen. Besonders wichtig wäre dies u.a. im Bereich des Bahnhofareals.
2.10	Baumpflanzungen und Grünordnungsmaßnahmen zur Umsetzung der Grünraumentwicklungskonzepte	Vorhaben-bezogen	FlurNatur StBauF	kontinuierlich beteiligt: Kommune, Fachplaner, Eigentümer*innen	

Gemeinsam packen wir's an!
Alle Wolnzacher Bürger*innen
und Betriebe helfen mit!



HANDLUNGSFELD 3: DASEINSVORSORGE, SOZIALES MITEINANDER, GENERATIONENGERECHTES (WOHNRAUM-)ANGEBOT

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeiträumen / Beteiligte	Anmerkung
3.01	Gemeinsame Aktionen zur Stärkung der Vereine und des Ehrenamts > Straßenfeste mit Präsentation der Vereine, Ehrenämter und Bewirtung durch lokale Gastronomie usw. > Ehrung von Ehrenamtlichen, Vorteile bei lokalen Anbietern usw. > Bürgergarten gemeinsam gestalten (z.B. mit Pflanzbeeten, Baumpflanzaktion,..)	Vorhaben-bezogen		✓ S M beteiligt: Kommune, Fachplaner, Vereine, Bürger*innen	
3.02	Bedarfsabfrage Vereine > Raumbedarf > Mögliche Nutzung von Leerständen im Marktkern in den EG Zonen			S beteiligt: Kommune, Vereine	Eine Nutzung der leerstehenden EG Zonen kann zur Erhöhung der Sichtbarkeit der Vereine im Ort führen.
3.03	Umfrage Betreuungsbedarf durchführen > Abfrage Betreuungsbedarf > Interesse Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen		Pflegeso-Nah	✓ beteiligt: Kommune, Seniorenbeauftragte*	Eine Pflegebedarfsprognose wird aktuell bereits erstellt. In neuen B-Plänen wird ein Wohnungsmix bereits vorgeschrieben.
3.04	Freizeit- und Sportangebot ausbauen > Bürgergarten (Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Beete, Obst, Thema Hopfen...) > JuBi (Fassadengestaltung mit „Malereien“, farbenfrohe Gestaltung, Bänke + Tische im Außenbereich, Tischtennisplatten, Nutzung des Teilleerstands, Boulebahn, Hochbeete...)	Je 20 TSD	LEADER FaS LAL StBauF	✓ S M beteiligt: Kommune, Jugendbeauftragte*, Kinder und Jugend, Bürger*innen	Durch kleinere ergänzende Angebote können der Bürgergarten und das JuBi deutlich attraktiver gestaltet werden. Die Umgestaltung des Bürgergartens könnte mit einer Bürgeraktion kombiniert werden.
3.05	Erwerb von Grundstücken u.a. zur Entwicklung von bedarfsgerechtem / sozialem Wohnungsbau Hinweis: Die Gemeinde verfügt bereits über ein Baulandmodell, welches soziale Bodennutzung fördert.	Nicht kalkulierbar	Pflegeso-Nah BEG WG EMWR WF UF	M beteiligt: Kommune, Eigentümer*innen	Zwischenerwerb wichtiger Grundstücke mit zweckgebundener Veräußerung durch Gemeinde

III.4 MAßNAHMENKATALOG

MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE



HANDLUNGSFELD 4: WIRTSCHAFT UND GEWERBE

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeitraumen / Beteiligte	Anmerkung
4.01	Gemeinsame Aktionen zur Stärkung des lokalen Gewerbes > Wolnzacher 10er > Gewerbeschau > Mottotage zum Thema Hopfen(produkte)			 beteiligt: Kommune, Lokales Gewerbe, Bürger*innen, Vereine	
4.02	Gemeinsame Aktionen zum Ausbau des bestehenden Angebots und zur Behebung von Leerstands > Leerstandsfeste mit Aktionen, Ausstellungen usw. in Leerständen, Gewerbeschau ...	Vorhaben-bezogen		 beteiligt: Kommune, Eigentümer*innen, potentielle Nutzer, Einzelhandel	
4.03	Bedarfsabfrage bei Gewerbetreibenden zu bestehenden Flächenbedarfen > Nutzungsart > Benötigte Flächen Grundstück > Benötigte Flächen Gebäude > bedarfsgerechtes Flächenmanagement insbesondere durch Nutzung von Leerstand			kontinuierlich beteiligt: Kommune, Gewerbetreibende	Eine kontinuierliche und detaillierte Bedarfs- und Flächenabfrage wird bereits kontinuierlich von der Gemeinde umgesetzt.
4.04	Förderung der Neuansiedlung von Kleingewerbe, Dienstleitungen in Leerständen > u.a. auch durch vergünstigte Mietkonditionen in der Anfangsphase > Gemeinsame Marketingstrategie (Marke: Wolnzach, Kreativ- und Hopfenquartier,...)			 beteiligt: Kommune, Eigentümer*innen, potentielle Nutzer	Gerade zu Beginn scheitert eine Neunutzung oft an zu hohen Mietpreisen.

Gemeinsam packen wir's an!
Alle Wolnzacher Bürger*innen
und Betriebe helfen mit!



HANDLUNGSFELD 5: FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeiträumen / Beteiligte	Anmerkung
5.01	Umgestaltung Bahnhofsareal Mögl. Vorschläge: > „Maker-Space“ = Werkstatt für Jung & Alt > Kulturzentrum mit Konzerten, Proberäumen, Kreativquartier > Gastronomischem Angebot > Erhalt „Bockerl-Bahn“ und Bahnbusse als touristisches Angebot >> Feinuntersuchung	2,5 Mio €	LAL StBauF	(M) beteiligt: Kommune, Fachplaner, Bürger*innen	Besonderer Wunsch der Bürgerschaft war es hier, das Bahnhofsareal zum attraktiven Treffpunkt für ALLE zu machen.
5.02	Gebetsraum zentrumsnah für die muslimische Gemeinde schaffen > Objektsuche > Umgestaltung der Räumlichkeiten	Vorhabenbezogen	LAL StBauF	(M) beteiligt: Kommune, Eigentümer*innen, muslimische Gemeinde	Standort entweder in Verbindung mit Neugestaltung des Bahnhofareals oder durch Reaktivierung von geeignetem Leerstand zentrumsnah im Marktkern.
5.03	Marketingstrategie „Kulturgut Hopfen erlebbar machen“ > verstärkte Sichtbarmachung u.a. durch besondere Aktionen im Marktkern („Hopfentage“,...)			beteiligt: Kommune, Gewerbetreibende	
5.05	Einheitliche Beschilderung aufstellen > Beschilderung für touristische Attraktionen, Plätze und Grünflächen sowie lokale Geschäfte und Gastronomie	5 TSD	LAL StBauF	(S) (M) beteiligt: Kommune, Fachplaner	Durch eine einheitliche Beschilderung können Einheimische und Touristen Angebote besser finden.
5.06	Hopfenrundweg schaffen > Stationen: (Ehemalige) Brauereien, Hopfenmuseum, Hopfendarren, Hopfenlikör, Hopfenbücher, Hopfengrafiken und Bürgergarten > Einheitliche Beschilderung und Stationstafeln > Rundweg online bewerben	30 TSD	LAL	(M) beteiligt: Kommune, Fachplaner, Bürger*innen, Einzelhandel und Gewerbe	Ein Hopfenrundweg lenkt die Aufmerksamkeit auf das Alleinstellungsmerkmal Hopfen und bietet Touristen und Einheimischen eine weitere Attraktion
5.07	Verlagerung des Handmuseums	Nicht kalkulierbar	StBauF	beteiligt: Kommune	inkl. Maßnahmen zur Standortfindung

III.4 MAßNAHMENKATALOG

MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE

HANDLUNGSFELD 6: MOBILITÄT UND VERKEHRSSICHERHEIT



Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeiträumen / Beteiligte	Anmerkung
6.01	Erstellung Verkehrskonzept für den Marktkern > Bereits laufend		StBauF	  beteiligt: Kommune, Fachplaner, Landkreis	Wird vom Büro Innovaplan bereits bearbeitet.
6.02	Umsetzung landkreisweites Mobilitätskonzept	Nicht kalkulierbar		 beteiligt: Kommune, Landkreis	Das vom Landkreis neu Mobilitätskonzept befindet sich in Umsetzung. Dies soll den ÖPNV verbessern und ausbauen. Die Stadt Wolnzach will dieses umsetzen.
6.03	Erstellung Parkraumkonzept für den Marktkern > Entwicklung ganzheitliches Parkraumkonzept für den Marktkern	40 TSD		  beteiligt: Kommune, Fachplaner	Parkraumangebot ist in Wolnzach laut ISEK und Verkehrsplanung ausreichend vorhanden - teilweise sind Parkplätze jedoch durch Dauerparker blockiert oder für Gäste nicht ersichtlich. Ein übergeordnetes Parkraumkonzept kann hier Besserung bringen.

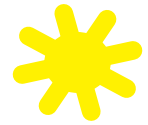
Gemeinsam packen wir's an!
Alle Wolnzacher Bürger*innen
und Betriebe helfen mit!

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeiträumen / Beteiligte	Anmerkung
6.04	Erhöhung Verkehrssicherheit > Aufstellen von Verkehrsspiegeln an Kurve Klosterstraße Elsenheimer Straße und Kurve Schloßstraße > Installation von Querungshilfen beim Hopfenmuseum > Verbesserung Erschließungsführung beim Bahnhofsareal	Vorhaben- bezogen	StBauF	S M beteiligt: Kommune, Eigen- tümer*innen Fachplaner	
6.05	Ausbau Fuß- und Radwegenetz > Querungspunkten installieren (z. B. Kurve Bahnhofsareal, am Wiesensteig, Auen- und Hopfenstraße) > Erhalt und Ausbau der kleinen Wege im Ort > Wegeverbindung in Abstimmung mit privaten Eigentümern (u.a. auf Augustiner herstellen und schön gestalten) > Anbindung an bestehende Radwege verbessern (z.B. bei Höhe Herrnstraße - Wendenstraße) > Fußgängerampel an Auftaktsituationen (z. B. am Jugendzentrum) und Querungspunkten (z. B. am Wiesensteig)	Vorhaben- bezogen 20 TSD 50 TSD	LAL StBauF	M L beteiligt: Kommune, Fachplaner, Staatl. Bau- amt	Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes trägt auch wesentlich zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für diese Verkehrsteilnehmer bei.
6.06	Aufwertung Parkplätze > Neuordnung Parkplätze (Kurzzeitparken, Pendlerparkplatz,...) > Beschilderung ergänzen > Fußwege zwischen Parkplätzen und Marktkern aufwerten > Gestaltung Volksfestplatz	10 TSD Nicht kalkulierbar 1,5 Mio	LAL StBauF	S M beteiligt: Kommune, Fachplaner	Basierend auf einem guten Parkraummanagement können bestehende Parkplätze besser genutzt und aufgewertet werden.

III.4 MAßNAHMENKATALOG

MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE

HANDLUNGSFELD 7: NACHHALTIGE RESSOURCENNUTZUNG / KLIMASCHUTZ UND - ANPASSUNG



Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeitraumen / Beteiligte	Anmerkung
7.01	Informationsveranstaltungen und Bauberatung zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung für Private und Gemeinde > Themen wie Energie-, Flächenverbrauch, Versiegelung, Artensterben und deren Folgen > Aufzeigen möglicher Maßnahmen >...			kontinuierlich beteiligt: Kommune, Gemeinderat, Bürger*innen, Fachexperten	Hier ist die Gemeinde bereits sehr aktiv. Leider bislang sehr geringe Teilnahme durch die Bürger*innen bei entsprechenden Aktionen.
7.02	Energie- Erstberatung für Privatpersonen	Erstberatung für Privatpersonen kostenfrei	EB	kontinuierlich beteiligt: Landkreis	Ansprechpartner: Landratsamt
7.03	Erstellen eines Fachbeitrags zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für den Marktkern Themen hierbei u.a. > Umsetzung „Schwammstadt“ > Förderung gutes Mikroklima (Baumpflanzungen, Entsiegelung...)		StBauF	 beteiligt: Kommune, Fachplaner	
7.03	Förderung einer nachhaltigen Ressourcennutzung und Klimaschutz durch Festsetzungen in der Bauleitplanung	Nicht kalkulierbar		kontinuierlich beteiligt: Kommune, Fachplaner	

Gemeinsam packen wir's an!

**Alle Wolnzacher Bürger*innen
und Betriebe helfen mit!**

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (brutto) in €	Potentielle Förderung	Zeitraumen / Beteiligte	Anmerkung
7.04	Energetische Sanierungen und Ausbau der regenerativen Energienutzung bei privaten und öffentlichen Gebäuden > energetische Sanierung von privaten, kommunalen und gewerblichen Gebäuden > Ausbau regenerativer Energienutzung bei privaten und öffentlichen Gebäuden	Vorhaben- bezogen	BEG NWG BEG WG BEG MB EBN EB KommKli- maFöR	kontinuierlich beteiligt: Kommune, Privatpers., Gewerbe- treibende...	
7.05	Begrünungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum > Baumpflanzungen > Blühwiesen > Beete > ...	Vorhaben- bezogen	StBauF	kontinuierlich  beteiligt: Kommune, Obst- und Gartenbau- verein Woln- zach, Bür- ger*innen	In Kombination mit Maßnahmen von Handlungsfeld 2
7.06	Umsetzung Spielflächenkonzept	Vorhaben- bezogen	StBauF	 beteiligt: Kommune, Fachplaner, Bauwillige	

III.4 MAßNAHMENKATALOG

MIT ZEIT- UND KOSTENPROGNOSE

LEGENDE MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME

StBauF = Städtebauförderung „Innen statt Außen“

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Link: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/informationflyer_f%C3%B6derinitiative_innenstatt_au%C3%9Fen.pdf

(Lebendige Zentren)

Gefördert durch: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Link: https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Startseite/startseite_node.html

LAL= Leben auf dem Land

Gefördert durch: Landwirtschaftliche Rentenbank (LR)

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/LR/leben-land-bund.html>

LEADER = Maßnahmenprogramm zur Förderung innovativer Aktionen im ländlichen Raum

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/leader-foederrichtlinie.html>

FAS = Förderung des außerschulischen Sports

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/Sport-ausserschulisch-bay.html>

PsN = PflegesoNah

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit und Pflege

Link: <https://www.lfp.bayern.de/pflegesonah-investitionskostenrichtlinie/>

UF = Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt

Gefördert durch: Deutsche Bundesstiftung Umwelt

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/DBU/umweltschutz-bundesstiftung-umwelt.html>

RZWas = Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (2021)

Gefördert durch: Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/zuwendungen-zu-wasserwirtschaftlichen-vorhaben-rz.html>

FN = FlurNatur

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Link: https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/flur_natur.pdf

SfA = Streuobst für Alle

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Link: <https://www.stmelf.bayern.de/foerderung/streuobstpakt-foerderprogramm-streuobst-fuer-alle/index.html>

TB = „Tourismusland Bayern – barrierefreie Gastlichkeit“

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/tourismusland-bayern-barrierefreie-gastlichkeit.html>

AU = Altersgerecht Umbauen – Kredit

Gefördert durch: KfW Bankengruppe

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/KfW/kfw-altersgerecht-umbauen-kredit-bund.html>

Gemeinsam packen wir's an!
Alle Wolnzacher Bürger*innen
und Betriebe helfen mit!

WF = Wohnraumförderung

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Link: <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/index.php>

BEG NWG = Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude

Gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/bundesfoerderung-effiziente-nichtwohngebaeude.html>

BEG WG = Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude

Gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/bundesfoerderung-effiziente-wohngebaeude.html>

BEG EM = Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen

Gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWi/bundesfoerderung-effiziente-gebaeude-em.html>

BayModR = Bayerisches Modernisierungsprogramm Bay-ModR

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/bayerisches-modernisierungsprogramm.html>

EMWR = Schaffung von effizientem Mietwohnraum

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/schaffung-effizientem-miet-wohnraum-emwr.html>

ÖE 2.0= Öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern 2.0

Gefördert durch: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Link: <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Bayern/oeffentliche-ladeinfrastruktur-e-fahrzeuge.html>

ÜBERSICHT ZU POTENTIELLEN FÖRDERPROGRAMMEN - AUCH FÜR PRIVATE MAßNAHMEN:

Neben den im Maßnahmenkatalog aufgeführten potentiellen Fördermöglichkeiten bietet die folgende Plattform des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz einen Überblick zu Förderprogrammen und Fördergeber des Bundes, der Länder und der Europäischen Union:

www.foerderdatenbank.de

Wichtiger Hinweis:

Eine Abstimmung mit potentielltem Fördergeber ist vor Beginn der Maßnahme nötig!

IV. SANIERUNGSRECHTLICHE BEGRÜNDUNG

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

NOTWENDIGKEIT EINER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHME

Die in Teil III dargestellten städtebaulichen und freiräumlichen Missstände (Gestaltungs- und Funktionsschwächen) im Marktkern erfordern eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB.

FOLGENDE DEFIZITE WURDEN FESTGESTELLT: BEREICH 1: MARKTZENTRUM/ PREYSINGSTR.

Defizite:

- > Zunehmender Leerstand insbesondere in der EG-Zone
- > Rückgang des Einzelhandels im Marktkern
- > es drohen Ortsbildprobleme und Gefährdung erhaltungswürdiger Ortsstrukturen sowie Bausubstanz,
- > In Teilbereichen unattraktive Freiraumgestaltung
- > Hoher Anteil an vollversiegelten Flächen, ohne Förderung von Biodiversität
- > Teils unattraktive Gestaltung bzw. Fehlen von Fuß- und Radwege
- > Verkehrsprobleme (unsichere Fuß- und Radwegeverbindung in den Ort, fehlendes Parkraummanagement)
- > drohender Attraktivitätsverlust

empfohlene Maßnahmen:

- > Ortsbildgerechte Reaktivierung von Leerstand mittels intelligentem Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen, ...)
- > Erhalt und Ausbau übergeordneter Grünstrukturen
- > Aufwertung und Erhalt öffentlicher und privater Freiflächen mit Förderung von Biodiversität und Klimaresilienz
- > Intelligentes, übergeordnetes Parkraumkonzept in Verbindung mit attraktiver Fußwegführung und Freiraumgestaltung
- > Ausbau eines attraktiven Gewerbe- und Marketingkonzeptes für den Marktkern

BEREICH 2 : BAHNHOFSAREAL/ WOLNZACH

Defizite:

- > Leerstand, ungenutzte Flächenpotentiale
- > Wenig Aufenthaltsqualität
- > Wildes Parken
- > Unattraktive Wegeführung in den Marktkern
- > Verkehrsprobleme (unsichere Fuß- und Radwegeverbindung in den Ort, fehlendes Parkraummanagement)

empfohlene Maßnahmen:

- > Ausbau eines kulturellen und sozialen Angebots für alle Generationen. Der Standort bietet hierfür ideale Bedingungen.
- > Aufwertung der Freiflächen mit Förderung von Biodiversität und Klimaresilienz
- > Ausbau Renaturierungsmaßnahmen entlang der Wolnzach
- > Ausbau einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung in den Marktkern

HIERMIT VERBUNDENE ZIELE DER GEMEINDE FÜR EINE NACHHALTIGE ORTSENTWICKLUNG UND STÄRKUNG EINES QUALITÄTSVOLLEN ORTSBILDES SIND:

Aufwertung der Qualität des öffentlichen Raums, des Straßen- und Wegenetzes

Defizite:

- > hoher Anteil an versiegelten Flächen im öffentlichen und angrenzenden privaten Freiraum

empfohlene Maßnahmen:

- > ortsgerechte Aufwertung durch Rückbau versiegelter Flächen und soweit möglich naturnahe Gestaltung mit Verwendung heimischer Vegetation

Effizientes Parkraummanagement

Defizite:

- > Insbesondere zu Stoßzeiten kommt es zu Engpässen beim Parkraumangebot. Es folgt ein ungeordnetes Parken.
- > Ursache hierfür ist meist die teils ineffiziente, unregelmäßige Nutzung vorhandener Parkflächen.

empfohlene Maßnahmen:

- > Entwicklung eines individuell auf die Bedarfe des Marktkerns passenden Parkraummanagements.

Aufwertung der Qualität des historischen Ortsbildes

Defizite:

- > teils massive Überformung von historischer Bausubstanz
- > Teils Verlust ortstypischer Ensemble durch ortsuntypische Bebauung / städtebauliche Entwicklungen

empfohlene Maßnahmen:

- > Rahmenplan mit Leitlinien zur Innenentwicklung und Gestaltung der Gebäude
- > auch künftig Angebot einer Bauberatung

Förderung von Klimaschutz und Klimaresilienz

Defizite:

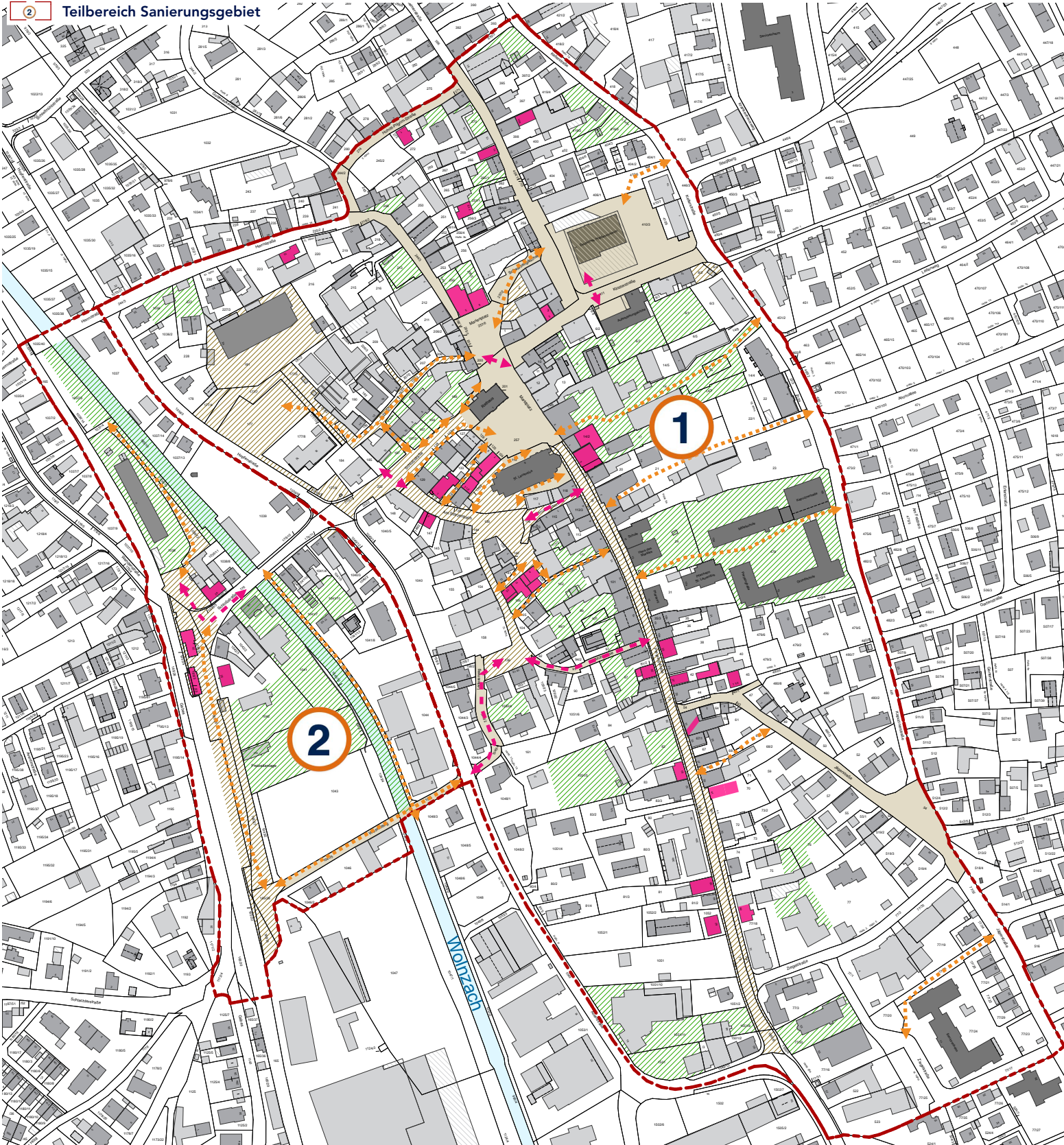
- > Hoher Anteil an vollversiegelten Flächen
- > teils wenig Schutz vor sommerlicher Überhitzung

empfohlene Maßnahmen:

- > Reduktion versiegelter Flächen, biodiverse Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen mit
- > Pflanzung heimischer Bäume
- > Berücksichtigung Prinzip der „Schwammstadt“
- > Öffentliche Trinkwasserbrunnen

LEGENDE

- Prägender Straßenraum / Platz
- Prägender Straßenraum / Platz mit (hohem) Aufwertungsbedarf
- Prägende Freifläche mit Aufwertungsbedarf Grün / Entsiegelung
- Prägendes Gewässer mit Aufwertungspotential
- Leerstand in EG Zone
- Wichtige bestehende Fußwegeverbindung
- Fehlende Fußwegeverbindung
- Teilbereich Sanierungsgebiet



Darstellung städtebauliche Missstände M 1:4000

IV. SANIERUNGSRECHTLICHE BEGRÜNDUNG

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

VORSCHLAG ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET

Basierend auf den Ergebnissen aus der Analyse, der Bürgerbeteiligung und den dargestellten Zielsetzungen wird der Umgriff s. gegenüberliegende Seite als Sanierungsgebiet „Wolnzach Ortsmitte“ empfohlen.

Innerhalb des vorgeschlagenen Perimeters können die Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich eines Ausbaus sozialer Treffpunkte im Ort, verbunden mit der Erweiterung des kulturellen Angebots, sowie der Erweiterung einer ortsgerechten Daseinsvorsorge, Nahversorgung sowie eines Freizeit- und Erholungsangebots umgesetzt werden.

Defizite, welche das Ortsbild negativ prägen (hoher Grad an versiegelten Flächen, Überformung historischer Bausubstanz, zunehmender Leerstand) können minimiert werden. Zudem können Defizite im bestehenden Wohnraumangebot minimiert werden.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollten in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Ortes möglichst zügig und zeitnah durchgeführt werden. Als Zeitraum für die Durchführung, werden 10 Jahre empfohlen.

VORSCHLAG ZUR WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Aus folgenden Gründen ist für das abzugrenzende Sanierungsgebiet das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) zu wählen:

> Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ist durch gestreute städtebauliche Missstände gekennzeichnet.

> Die empfohlenen Maßnahmen beziehen sich primär auf
* den öffentlichen Raum (Aufwertung des Straßenraums, Frei- und Naturraums)
* den Ausbau und die Stärkung eines qualitätsvollen Freizeit- und Erholungsangebots für alle Generationen

> Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung privater Initiativen.

> Durch die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen ist keine erhebliche Bodenwerterhöhung (§154 BauGB) zu erwarten.

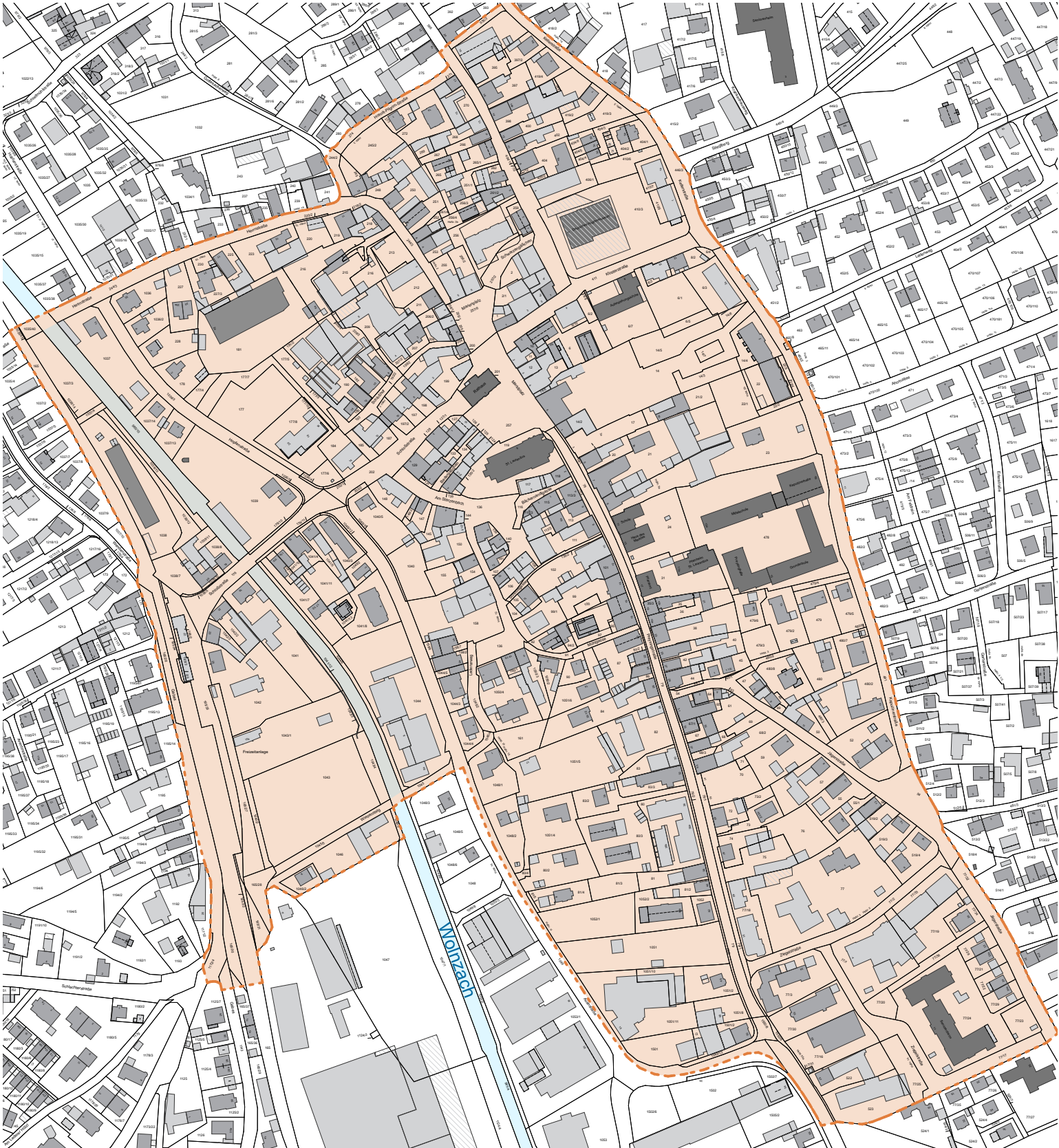
Aufgrund dessen ist das klassische Verfahren nicht erforderlich und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften laut § 152 -156a BauGB würde zu keiner Erleichterung des Verfahrens führen. Sie sind daher auszuschließen.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (s. § 142 Abs. 4, 2. Halbsatz).

In der Sanierungssatzung kann die Anwendung folgender Vorschriften ausgeschlossen werden:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre)
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (schriftliche Genehmigung durch die Gemeinde bei Grundstücksveräußerung, Aufhebung Baulast, Teilung Grundstück etc.) oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

VORSCHLAG UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET: „WOLNZACH ORTSMITTE“



Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet M 1:4000

V BETEILIGUNG DER TÖB / BETROFFENEN

Aufgrund von § 139 Abs. 2 BauGB erfolgt in Verbindung mit §§ 4 Abs 2 und 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen erfolgt aufgrund von § 137 BauGB.

Die Abwägung nach § 136 Abs 4 Satz 3 BauGB erfolgt unter Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs 6 BauGB.



Markt Wolnzach
im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

IMPRESSUM

Markt Wolnzach

Vorbereitende Untersuchungen
Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen zur
nachhaltigen Innenentwicklung
©2024

Auftraggeber:

Markt Wolnzach

vertreten durch: 1. Bürgermeister Jens Machold
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Bearbeitung:

Ortegestalten GbR

Fleischerstraße 16
80337 München
info@ortegestalten.de
www.ortegestalten.de

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Gefördert im
„Bayerischen Städtebauförderungsprogramm“
mit Mitteln des Freistaats Bayern

Das Team von Ortegestalten dankt allen Beteiligten vielmals für die sehr konstruktive Zusammenarbeit und den intensiven Austausch und wünscht dem Markt Wolnzach viel Erfolg bei der Umsetzung der gewünschten Ziele für eine nachhaltige Innenentwicklung mit einem attraktiven Angebot für alle Generationen.

Sämtliches Material, so nicht anders vermerkt © Ortegestalten GbR
3D Modell, Orthofotos, Topographiekarte und Uraufnahme: Bayernatlas
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2023)