

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
Ergebnisbericht
BAND 1**

Stand November 2017

ISEK

Gemeinde Wackersdorf

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Auftraggeber:

Gemeinde Wackersdorf
Herr 1. Bürgermeister Thomas Falter
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

Verfasser:

Fachbereich Soziales

SIREG Institut
Pfeffenhausener Str. 4a
84056 Rottenburg a. d. Laaber



Fachbereich Städtebau:

RSP
Architekten und Stadtplaner
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



0 Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	5
2	Untersuchungsgebiet	7
3	Methodisches Vorgehen und Planungsschritte	8
3.1	Vorgehensweise und Ablauf	8
3.2	Bürgerbefragung.....	9
3.3	Strategieseminar Gemeinderat	15
3.4	Treffen der Mitmachgruppe Wackersdorf	16
3.5	Fachgespräche mit örtlichen Schlüsselpersonen.....	17
4	Grundlagen und Rahmenbedingungen	19
4.1	Lage im Raum	19
4.2	Raumstruktur.....	21
4.3	Regionale Netzwerke und interkommunale Zusammenarbeit.....	23
4.4	Übergeordnete Planungen.....	25
4.5	Geschichte	28
4.6	Wackersdorf heute.....	30
5	Demografische Analyse	34
5.1	Demografische Entwicklung	34
5.2	Soziale Einrichtungen	38
5.2.1	Einrichtungen der Kinderbetreuung.....	38
5.2.2	Einrichtungen für Senioren und bürgerschaftliches Engagement.....	40
5.2.3	Ärzte - und medizinische Versorgung.....	42

0 Inhaltsverzeichnis

6	Entwicklungskonzept.....	43
6.1	Handlungsfeld „Identität, Image“	43
6.2	Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung“	57
6.3	Handlungsfeld „Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte“	70
6.4	Handlungsfeld „Naherholung/Freizeit“	83
6.5	Handlungsfeld „Kultur und Bildung“	90
6.6	Handlungsfeld „Verkehrerschließung“	104
6.7	Handlungsfeld „Grundversorgung“	114
6.8	Handlungsfeld „Soziales“	119
6.9	Handlungsfeld „Grünordnung“	126
7	Maßnahmenübersicht:	134
	Kosten- und Zeitplan	134

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wackersdorf ist einerseits ein dynamischer Industrie- und Gewerbestandort, gleichzeitig auch attraktiver Wohnstandort und durch den Murner See und den Brückelsee eine viel besuchte Freizeit- und Naherholungsgemeinde.

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen in der Region verzeichnet die Gemeinde eine stetig positive Einwohnerentwicklung.

Dennoch sind in der Gemeinde, die sich – bergbaubedingt - in ihrer heutigen städtebaulichen Struktur erst seit den 1950er Jahren am heutigen Standort entwickelt hat, auch städtebauliche Probleme erkennbar.

Um Zielvorstellungen und Aussagen für die zukünftige gemeindliche Entwicklung zu erhalten, hat die Gemeinde daher ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben.

Dabei sind folgende Faktoren und Handlungsfelder besonders relevant,

- demographische Entwicklung als sozialpolitische Herausforderung (z.B. Daseinsvorsorge, demographisch bedingte Veränderungen des Wohnungsangebotes und der Infrastruktureinrichtungen)
- Leerstandsproblematik (Leerstands-beseitigung, Leerstandsprävention)
- Entwicklung einer identitätsstiftenden Ortsmitte
- Verknüpfung und Verbesserung der städtebaulichen Verbindung der Siedlungsbereiche miteinander
- Darstellung der Gemeinde nach Außen (Marke und Image)

Die o.a. Faktoren und Handlungsfelder stellen dabei einen ersten Abriss der anstehenden Themen und Aufgaben dar, die im Sinne eines ganzheitlichen Konzeptes mit aufeinander abgestimmten Lösungen / Maßnahmen weiterentwickelt und vertieft werden müssen.

Die Gemeinde hat dazu das oben erwähnte Integrierte Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) in Auftrag gegeben.

1 Aufgabenstellung

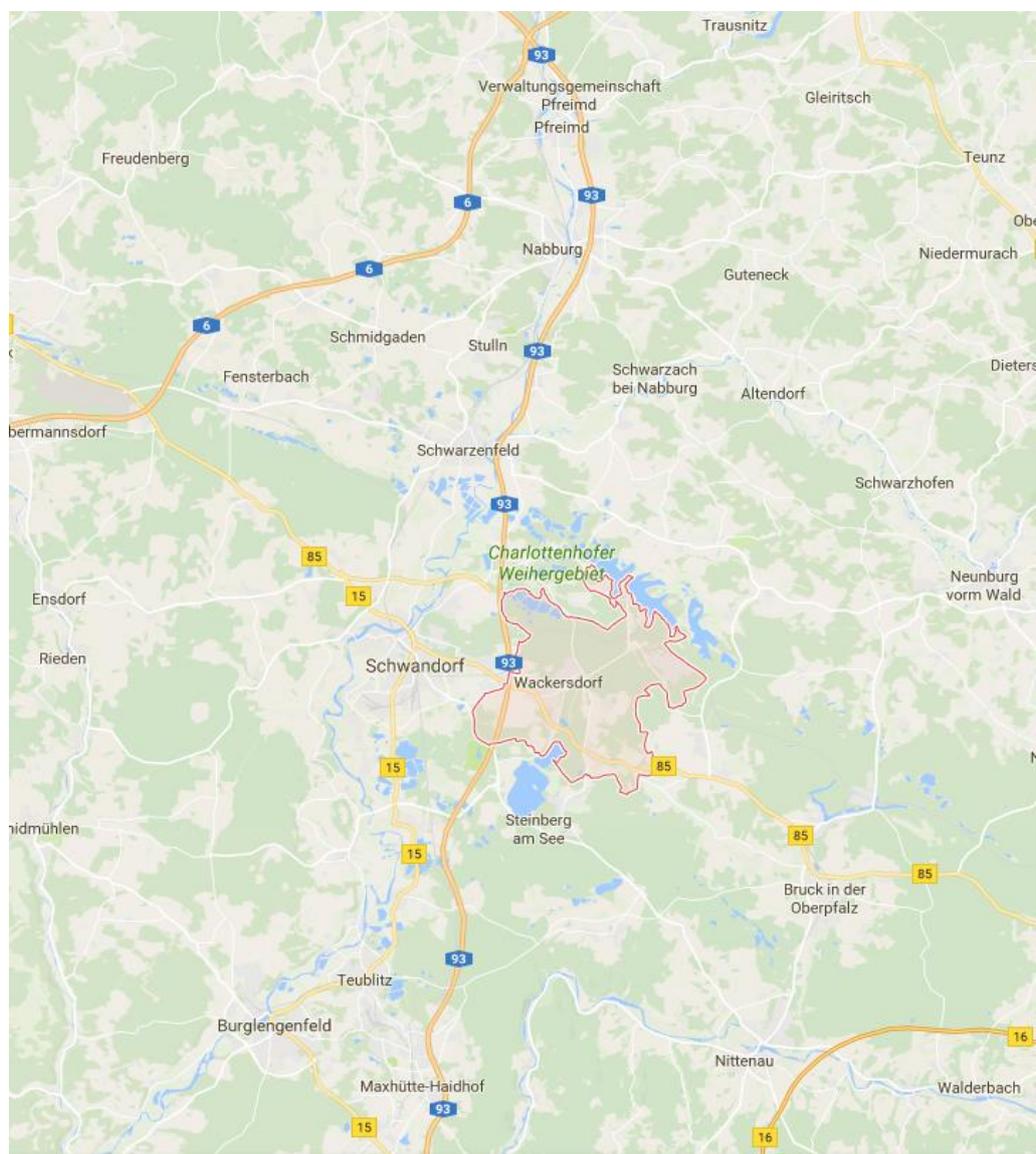
Auftragnehmer ist dabei die Arbeitsgemeinschaft aus

- **RSP** Architekten und Stadtplaner,
das den städtebaulichen Fachbereich bearbeitet
- **SIREG-Institut** (sozialwissenschaftliches Institut),
das den Fachbereich Gesellschaft und Bürgerbeteiligung bearbeitet.

2 Untersuchungsgebiet

2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Gebiet des Hauptortes Wackersdorf einschließlich der Teilbereiche Brückelsdorf und Alberndorf.



Gemeindegebiet Wackersdorf

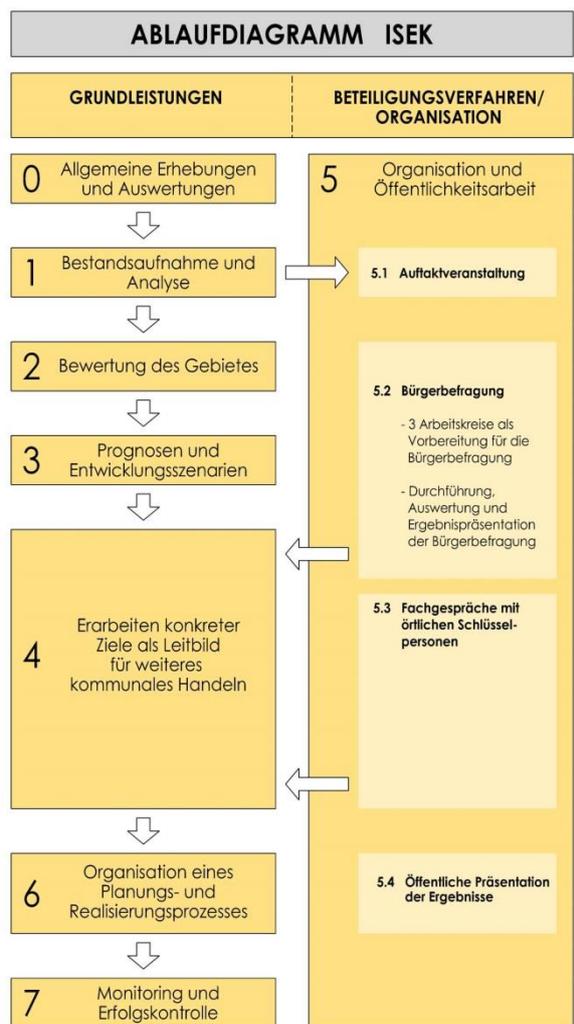
Quelle: www.google.de/maps

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

3.1 Vorgehensweise und Ablauf

Die Planungsansätze der Fachbereiche Städtebau und Soziales wurden im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes zusammen mit den Bürgern erarbeitet. Die Ergebnisse der auf der fachlichen Ebene durchgeführten Bestandsaufnahme und Analyse wurde mit der örtlichen Ebene, nämlich der Sichtweise und den Vorstellungen, Anregungen und Hinweise aus der Bürgerschaft abgestimmt.



Planungsablauf

Quelle: Darstellung RSP

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

Wichtige Bestandteile der Bürgerbeteiligung bildeten dabei eine umfassende Bürgerbefragung und ergänzend dazu Fachgespräche mit örtlichen Schlüsselpersonen. Ergänzend zu den Ergebnissen der Bürgerbefragung wurde - parallel zur fachlichen Bestandsaufnahme der Fachbereiche Städtebau und Soziales – Fachgespräche zu den Themenbereichen mit örtlichen Schlüsselpersonen geführt.

Der Planungsablauf ist in der oben stehenden Ablaufskizze dargestellt.

3.2 Bürgerbefragung

Vorbereitung der Befragung

Bei der Bürgerbefragung - als wesentlichster Bestandteil der Bürgerbeteiligung - wurden die Bürger bereits bei der Erarbeitung der Fragebögen intensiv mit einbezogen.

In mehreren Arbeitskreissitzungen wurden von April bis Juni 2016 von einer Redaktionsgruppe mit ca. 15 Schlüsselpersonen aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Teilbereichen (MGH; Nachbarschaftshilfe, Vereine, Gastronomie etc.) die Inhalte des Fragebogens erarbeitet. Bei der Diskussion der möglichen Fragebogeninhalte wurden auch bereits die Stärken, Schwächen, Defizite und Potenziale der Entwicklungsbereiche in Wackersdorf erkennbar.

Anschließend an die Redaktionsgruppe „Fragebogen“ erfolgte durch das SIREG-Institut die Ausarbeitung des Fragebogens, der vor dem Versand mit dem Gemeinderat und der Redaktionsgruppe abgestimmt wurde.

Durchführung der Befragung, Beteiligung

Die Befragung wurde als Bürgerbefragung konzipiert. Das heißt, es wurde an jeden Bürger über 18 Jahre ein eigener Fragebogen per Post verschickt. Die Befragung selbst fand vom 15. Juli – 26-Juli 2016 statt.

Eine Gemeinde lebt allerdings auch vom Engagement ihrer Bürger. Aus diesem Grund lag dem Fragebogen ein „loser“ Mitmachzettel bei, auf dem – versehen mit Namen und Anschrift – die Befragten ihre Bereitschaft zur Mitarbeit bei der Gemeindeentwicklung angeben konnten. Dieser Mitmachzettel sollte – um die Anonymität der Befragung insgesamt sicherzustellen – unabhängig vom Fragebogen zurückgegeben werden.

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

Die persönlichen Angaben wurden erhoben, um im Anschluss an die Befragung interessierte Bürger/-innen gezielt zur weiteren Mitarbeit und Beteiligung am Planungs- und Umsetzungsprozess einladen zu können. Auf diese Weise konnten im Nachgang der Befragung Möglichkeiten des bürgerschaftlichen Engagements erörtert oder ggf. einzelne Projektideen mithilfe von Bürger/-innen umgesetzt werden.

Auswertung und Präsentation der Ergebnisse

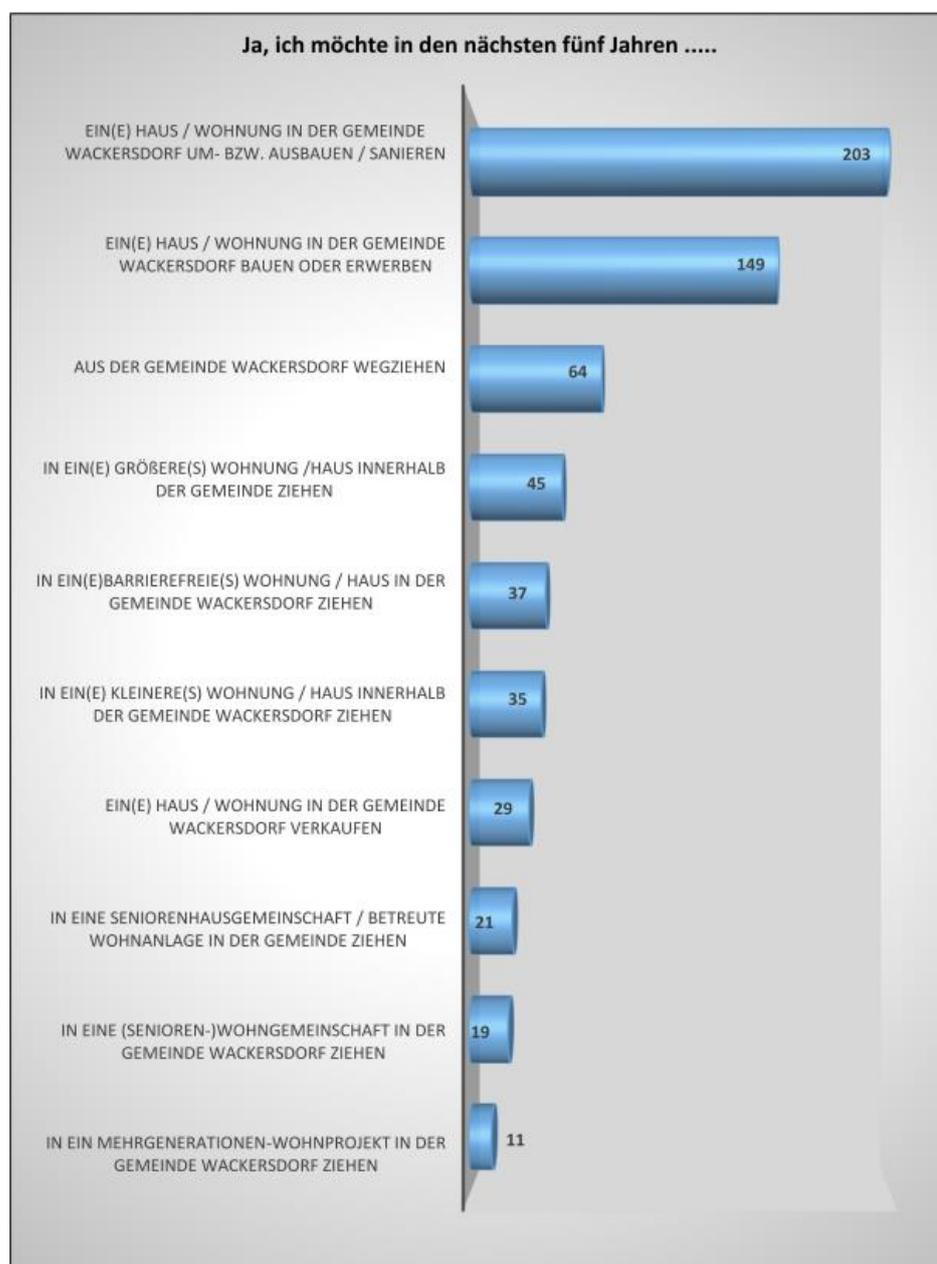
Insgesamt wurden 4430 Fragebögen verschickt. Von diesen wurden 1523 Fragebögen ausgefüllt und zurückgegeben – damit konnte ein außerordentlich hoher Rücklauf von 34,4% erreicht werden.

Insgesamt 175 Bürgerinnen und Bürger (88 Frauen und 87 Männer) aus allen Altersgruppierungen haben einen Mitmachzettel ausgefüllt zurückgegeben. Auch dies ist im Vergleich mit anderen Befragungen ein verhältnismäßig hoher Wert und zeugt von der großen Bereitschaft in Wackersdorf, sich bürgerschaftlich zu engagieren.

Nachfolgend sind die für die städtebauliche Entwicklung sowie die vom Gemeinderat Wackersdorf angestrebte Aufnahme in das StBauF-Programm „Soziale Stadt“ relevanten Ergebnisse dargestellt:

- 175 Personen haben einen Mitmachzettel abgegeben und Interesse bekundet, an der Entwicklung von Wackersdorf mitarbeiten zu wollen (siehe auch 3.4.)
- Ältere Befragte wohnen weitaus häufiger im eigenen Haus als jüngere Befragte. Damit geht einher, dass die Belastungen, die mit einem eigenen Haus verbunden sind, zunehmen und – da viele Kinder und Angehörige nicht mehr im Haus wohnen – die Wohnflächen in den von älteren Hausbesitzer bewohnten Gebäuden steigen.
- Neuzugezogene und jüngere Befragte haben durchaus Interesse an Mietwohnungen und wohnen nicht mehr „zwangsläufig“ im Einfamilienhaus
- Eine große Zahl von Befragten möchte in den kommen Jahren, die Wohnsituation verändern (siehe nachfolgende Übersicht):

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte



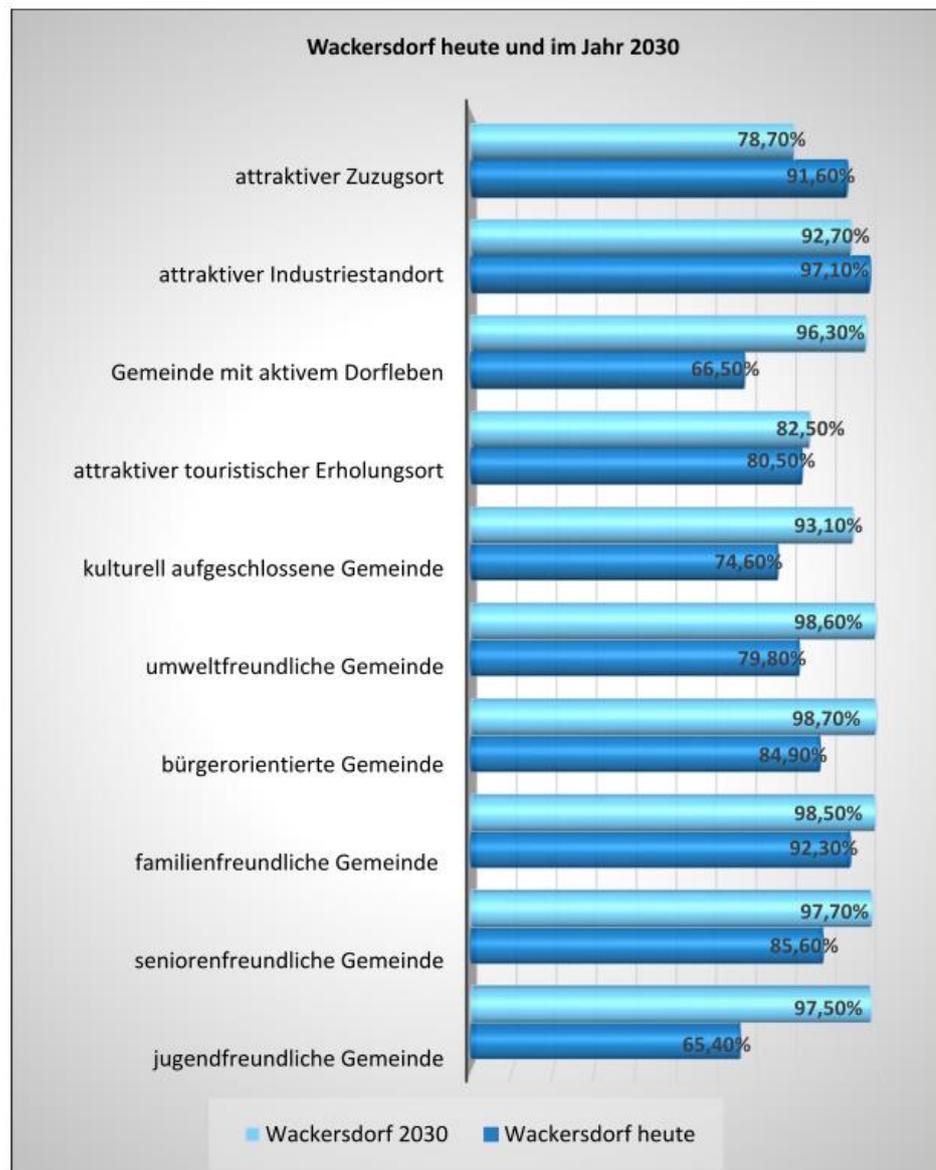
3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

- Das gastronomische Angebot und die aktuelle Einkaufssituation sowie das kulturelle Angebot mindern aktuell die Lebensqualität der Befragten:

Wackersdorf zeichnet sich aus durch ...	ja, auf jeden Fall	ja, überwiegend	nein, eher nicht	nein, überhaupt nicht	Gesamt (Anzahl)
durch eine gute Verkehrsanbindung	68,5%	27,9%	3,1%	0,5%	1448
durch viele Naherholungsmöglichkeiten	58,2%	38,7%	2,9%	0,3%	1437
durch ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot	53,4%	38,9%	6,6%	1,1%	1283
durch vielfältige Kinderbetreuungsmöglichkeiten	40,0%	51,0%	7,7%	1,3%	1002
durch ein umfangreiches Vereinsangebot	39,0%	52,9%	7,6%	0,5%	1226
durch viele Freizeitmöglichkeiten für Familien	36,0%	54,2%	8,8%	1,1%	1234
durch eine gute Seniorenarbeit	24,1%	61,1%	12,1%	2,7%	784
durch ein Miteinander in der Bürgerschaft	16,0%	56,1%	23,4%	4,5%	1057
durch Aufgeschlossenheit in der Jugendarbeit	13,9%	49,6%	29,8%	6,7%	806
durch ein interessantes kulturelles Angebot	13,0%	48,0%	34,6%	4,3%	1244
durch gute Einkaufsmöglichkeiten	8,7%	25,7%	51,1%	14,5%	1456
durch eine vielfältige Gastronomie	8,1%	28,3%	53,3%	10,4%	1408

- Der zunehmende Verkehr, die Qualität des Straßenumfelds, fehlende Treffmöglichkeiten und die Verkehrssicherheit mindern für viele Befragte die Qualität ihres unmittelbaren Wohnumfeldes.
- Das allgemeine Image von Wackersdorf wird von jüngeren Befragten besser beurteilt als von älteren Befragten.
- Die Handlungsbedarfe für ein Wackersdorf im Jahre 2030 liegen insbesondere in der Verbesserung der Jugend- und Seniorenarbeit, bei der Steigerung der Bürgermitwirkung sowie im Bereich Umweltschutz:

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte



- Im Hinblick auf die dringendsten Handlungserfordernisse stehen die Sicherstellung der medizinischen Versorgung und der Nahversorgung an oberster Stelle bei den Befragten.
- Bei der Markplatzgestaltung wünschen sich die Befragten die folgenden Priorisierungen:

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

Welche der folgenden Aspekte stehen für Sie bei einer Marktplatzgestaltung an erster, zweiter, dritter, vierter, fünfter und sechster Stelle?	1. Stelle	2. Stelle	3. Stelle	4. Stelle	5. Stelle	6. Stelle	Alle (Anzahl)
Verkehrssicherheit	23,5%	23,6%	14,3%	15,8%	17,7%	5,0%	1193
ästhetische Gestaltung des Platzes	20,0%	16,1%	19,4%	19,9%	12,2%	12,3%	1193
ausreichend Parkplätze	18,9%	19,3%	16,5%	14,2%	13,2%	17,9%	1193
Platz zum sich Aufhalten	17,4%	14,8%	15,8%	16,4%	18,9%	16,7%	1193
Reduzierung des Verkehrsaufkommens	10,4%	13,2%	17,4%	19,5%	19,9%	19,6%	1193
Veranstaltungsfläche	9,6%	12,8%	16,8%	14,3%	18,0%	28,4%	1193

- Im Hinblick auf Beratungen wünschen sich die Befragten vor allem Informationen zu altersgerechten Sanierungen und Umbauten sowie im Bereich der energetischen Sanierung:

Haben Sie Bedarf an Beratung bzw. Informationsveranstaltungen zu folgenden Themen?	ja	nein	Anzahl (Alle)
Möglichkeiten für Wohnen im Alter	292	664	956
Umbau von Wohnraum für Wohnen im Alter	279	666	945
Umbau oder Umnutzung von leerstehenden Gebäuden	233	694	927
Energieeffizientes Bauen	286	676	962
Energetische Sanierung	333	656	989

- Tageszeitung und Wackersdorf dahoám sind die wichtigsten Informationsmedien. Die bestehenden digitalen Angebote werden noch nicht ausreichend genutzt:

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

Wie häufig nutzen Sie die folgenden Möglichkeiten, um sich über Angebote, Aktivitäten, Politik und Veranstaltungen in Wackersdorf zu informieren?	regelmäßig	ab und zu	(so gut wie) nie	Anzahl (Alle)
vierteljährliche Gemeindeinfo „dahoam in Wackersdorf“	85,8%	9,3%	4,9%	1478
Tageszeitung	68,3%	16,7%	15,0%	1484
Wochenblatt / Rundschau	57,6%	23,9%	18,5%	1466
„Mundpropaganda“ (durch Freunde / Bekannte)	46,6%	47,1%	6,4%	1460
Pfarrbrief	35,5%	24,8%	39,6%	1478
soziale Netzwerke im Internet (facebook, twitter o.ä.)	19,8%	19,9%	60,3%	1440
Plakatierungen	16,8%	53,8%	29,4%	1443
Homepage www.wackersdorf.de	16,4%	48,5%	35,1%	1441
öffentliche Aushänge	12,4%	43,4%	44,2%	1455
App der VG Wackersdorf	9,1%	19,8%	71,1%	1403

Auswertung Bürgerbefragung

Quelle: SIREG

3.3 Strategieseminar Gemeinderat

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bürgerbefragung wurde am 24. September 2016 ein Strategieseminar in Regensburg mit dem Gemeinderat und den zuständigen Verwaltungsmitarbeiter/innen durchgeführt.

Dabei wurden die folgenden Strategiebausteine festgelegt:

- Präsentation der Ergebnisse Bürgerbefragung in der Öffentlichkeit: Sonderheft (ca. 12 Seiten) des Wackersdorfer Mitteilungsblattes „Dahoám in Wackersdorf“ im Herbst/Winter
- Die 175 Menschen, die sich mit dem Mitmachzettel gemeldet haben, sollen so „organisiert werden, dass der Organisationsaufwand im Rahmen der bestehenden Ressourcen leistbar ist. Dabei sollen insbesondere die Nachbarschaftshilfe und die Organisationsstruktur des MGH genutzt werden.
- Für den städtebaulichen Bereich soll nach Fertigstellung des ISEK ein gesonderter Arbeitskreis „Ortsentwicklung“ eingerichtet werden.

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

- Die Gemeindebürger/innen, die einen Mitmachzettel abgegeben haben, werden in einer gesonderten Veranstaltung ins MGH eingeladen und können nach der Ergebnispräsentation der Bürgerbefragung und der Vorstellung der Inhalte, Aufgaben und Arbeitsweise der Nachbarschaftshilfe und des MGH unmittelbar mit den beiden Ansprechpartnern Herrn Gut und Frau Staudenmayer Kontakt aufnehmen und mögliche Projekte besprechen.
- Die Ergebnisse der Bürgerbefragung legen – ebenso wie die Empfehlungen der Planer – nahe, die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ zu beantragen.

3.4 Treffen der Mitmachgruppe Wackersdorf

Im Anschluss an den Strategieworkshop in Regensburg fand im März 2017 – nach offizieller Einweihung des MGH – ein Treffen der „Mitmachgruppe Wackersdorf“ statt, bei dem sich Nachbarschaftshilfe und MGH vorgestellt haben.



Im Nachgang zur Veranstaltung haben sich ca. 30 Personen bei den beiden Einrichtungen gemeldet und arbeiten seitdem in unterschiedlichen Projekten mit. Für die Fortschreibung und Umsetzung des ISEK wurde eine sog. Rückkoppelungsrunde ins Leben gerufen. Die Mitglieder dieser Gruppen werden nach Fertigstellung des ISEK in die Umsetzungsprojekte eingebunden.

3.5 Fachgespräche mit örtlichen Schlüsselpersonen

Soziales

Artur Gut, Nachbarschaftshilfe Wackersdorf e.V.

Die Nachbarschaftshilfe Wackersdorf e.V. wurde im Juni 2013 als gemeinnütziger Verein gegründet. Ziel ist es, ältere oder vorübergehend hilfsbedürftige Personen bei der Bewältigung des Alltags und des täglichen Lebens zu unterstützen.

Die Nachbarschaftshilfe hat derzeit ca. 48 ehrenamtliche Unterstützer und 92 Vereinsmitglieder (Stand 2016). Die ursprünglich angedachten Hilfeleistungen für Menschen im Alter werden derzeit wenig nachgefragt. Allerdings ist im Zuge der Integration von Asylsuchenden in Wackersdorf eine Vielzahl von neuen Aufgaben entstanden, die von Seiten der Nachbarschaftshilfe übernommen werden.

Veranstaltungen der Nachbarschaftshilfe werden häufig im Dialog mit anderen gesellschaftlichen Gruppen in Wackersdorf organisiert, beispielsweise ein bayerisch-arabisches Grillfest (August 2017) zusammen mit dem Heimat- und Trachtenverein „D' lustig'n Stoapfälza“ und dem Mehrgenerationenhaus. Auf diese Weise werden durch den unmittelbaren Kontakt zwischen gesellschaftlichen Gruppen Schranken abgebaut und neue Nachbarschaften aufgebaut. Meist finden die Veranstaltungen im MGH statt, so dass sich dieses als „Anlaufstelle für soziale Angelegenheiten“ zunehmend besser profiliert.

Die Nachbarschaftshilfe betreibt in Wackersdorf ein Möbellager und eine Kleiderkammer für Bedürftige.

Stephanie Staudenmayer, Leitung Mehrgenerationenhaus

Ziel ist es, durch die Offenheit des Mehrgenerationenhauses für jeden - unabhängig von Kultur, Religion, Meinung und Herkunft - ein generationenübergreifendes Netzwerk aufzubauen, das den Zusammenhalt stärkt und Integration ermöglicht. Ein wichtiger Faktor für Wackersdorf ist hier zum einen die Aufwertung des Wirtschafts- und Schulstandortes und zum anderen ein weiterer Beitrag zum Thema Familienfreundlichkeit.

Im Mittelpunkt des MGH steht die Idee des offenen Treffs, ein Ort, an dem es möglich ist, Ideen, Angebote und Veranstaltungen gemeinsam zu entwickeln und umzusetzen.

3 Methodisches Vorgehen und Planungsschritte

Für die Nutzung des Offenen Treffs besteht eine Nutzungsordnung. Die Buchung ist in Absprache und über die Leitung des Mehrgenerationenhauses möglich. Der Offene Treff kann auch von den anderen Gruppen im Haus (Bücherei, Musikverein, Jugendtreff und Offene Ganztagschule) genutzt werden.

Im MGH ist auch die Gemeindebücherei untergebracht. Es werden insbesondere für Kinder und Jugendliche gemeinsame Veranstaltungen (Vorlesen, Leseförderung, Lesepatenschaften mit Senioren etc.) angeboten.

Die Räumlichkeiten im MGH sind über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung – Wohnraumberatung, barrierefreier Umbau von Seniorenwohnungen etc. – würde das MGH entsprechende Räume für Beratungsgespräche bereitstellen bzw. als Anlaufstelle fungieren.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Lage im Raum

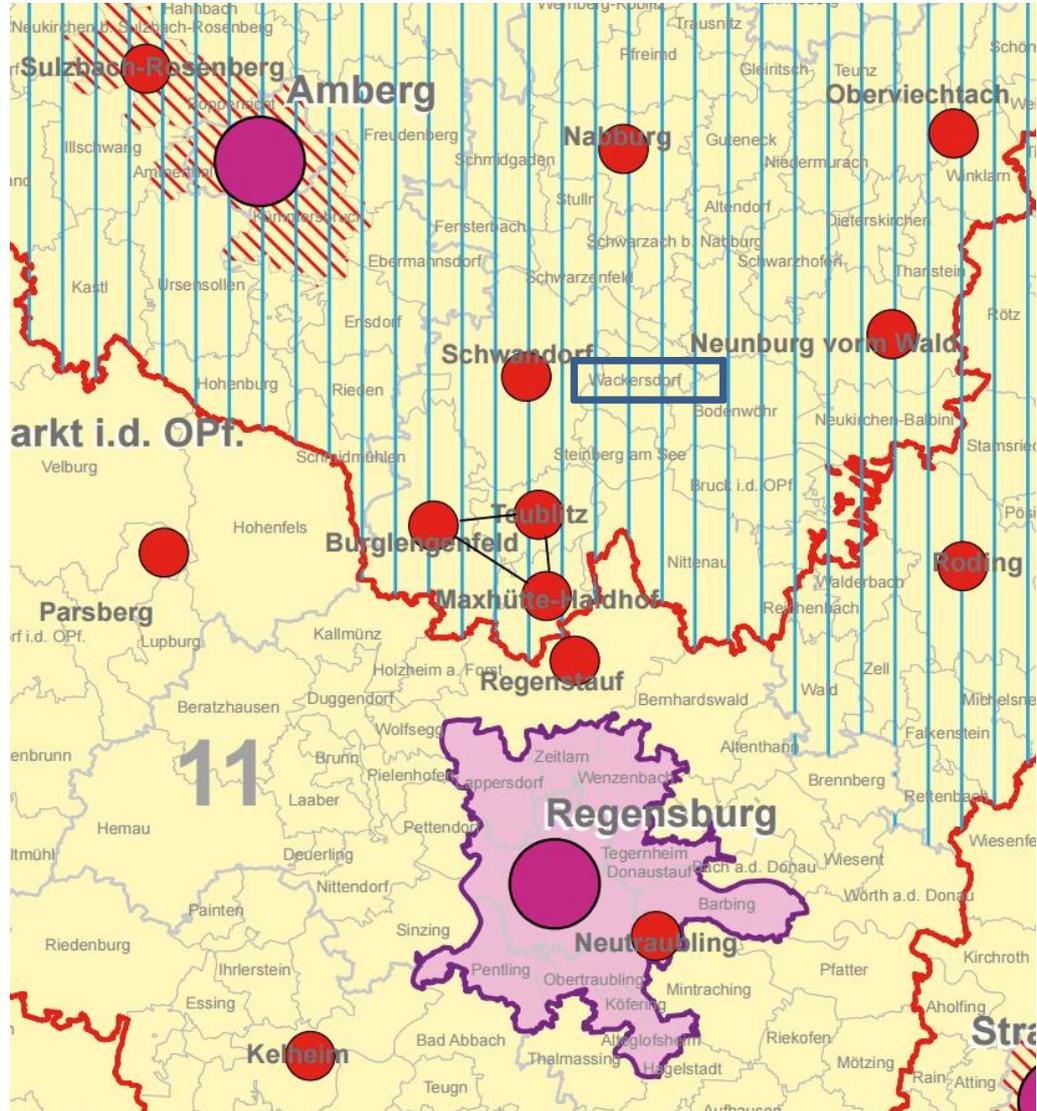
Die Gemeinde Wackersdorf liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz, etwa 40 km nördlich von Regensburg und etwa 5 km östlich von Schwandorf entfernt.

Die Gemeinde ist durch ihre Lage direkt an der Bundesautobahn A 93 (Anschlussstelle 33 Schwandorf-Mitte) sehr gut an das Autobahnnetz angebunden. Das Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald (Kreuzung A93 Hof-Regensburg / A 6 Nürnberg / Waidhaus / Prag) wird in 25 Kilometern erreicht. Wackersdorf liegt außerdem an der überregional wichtigen B 22 Schwandorf / Cham.

Die nächstgelegene Bahnhaltestelle der Bahnlinie Regensburg-Hof befindet sich in Schwandorf.

Seit der Schließung des Bahnhaltepunktes Wackersdorf für den Personenverkehr im Jahr 1984 ist Wackersdorf nicht mehr direkt über den schienengebundenen ÖPNV erreichbar.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen



Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Strukturkarte

Quelle: www. landesentwicklung-bayern.de

I. Ziele der Raumordnung



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.2 Raumstruktur

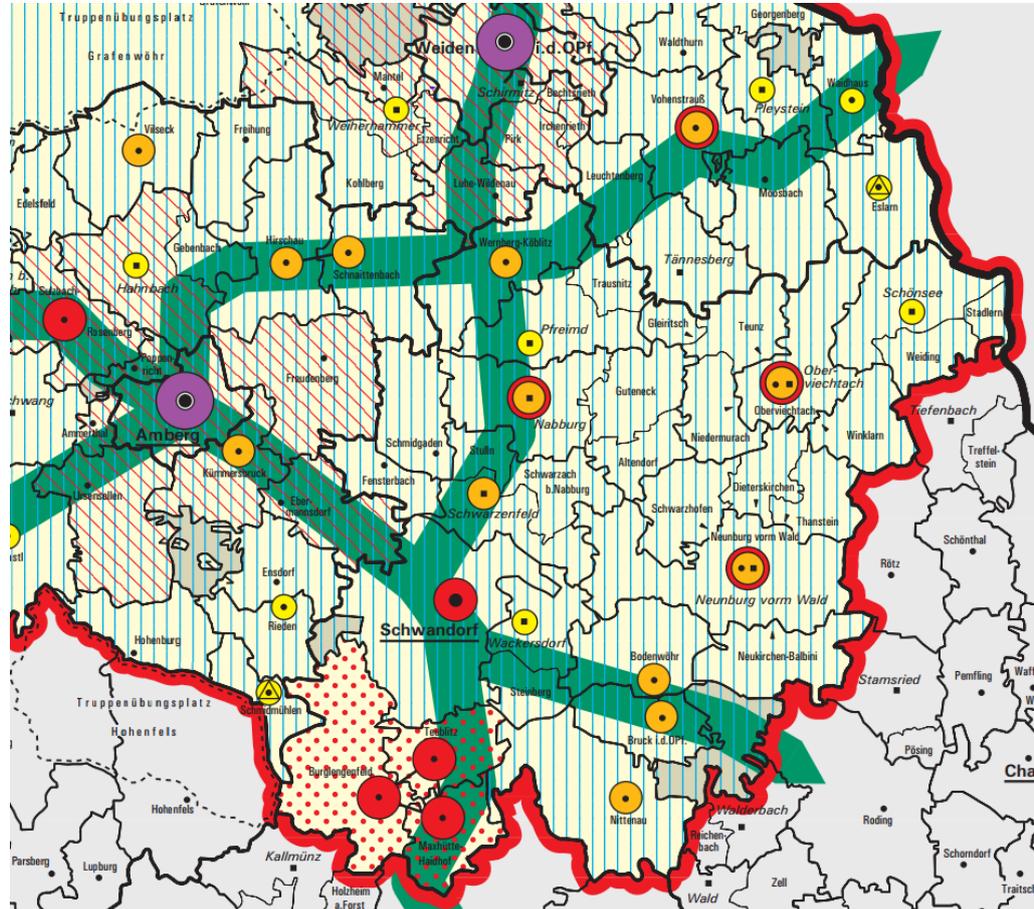
Nach dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord ist Wackersdorf bisher als Kleinzentrum im Mittelbereich Schwandorf eingestuft. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 besitzt Wackersdorf keine zentralörtliche Funktion mehr.

(Anmerkung: Bis zur Anpassung der Regionalpläne an das LEP 2013 werden die bestehenden Kleinzentren als zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.)

Die Gemeinde liegt - entsprechend des Anhangs 2 „Strukturkarte“ des LEP 2013 – nördlich des Verdichtungsraums Regensburg in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde befindet sich direkt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „Regensburg-Schwandorf-Weiden-Hof“ und „Nürnberg-Amberg-Cham“

Des Weiteren liegt die Gemeinde im Oberpfälzer Seenland und im Naturpark Oberpfälzer Wald.



Oberpfalz Nord, Karte 1: Raumstruktur

Quelle: www.oberpfalz-nord.de

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord

Karte 1 Raumstruktur

Stand: 15. Dezember 2009

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
- Stadt- und Umlandbereiche Amberg/Sulzbach-Rosenberg sowie Weiden i.d.OPf.

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum

Zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

4.3 Regionale Netzwerke und interkommunale Zusammenarbeit

Interkommunales Gewerbegebiet

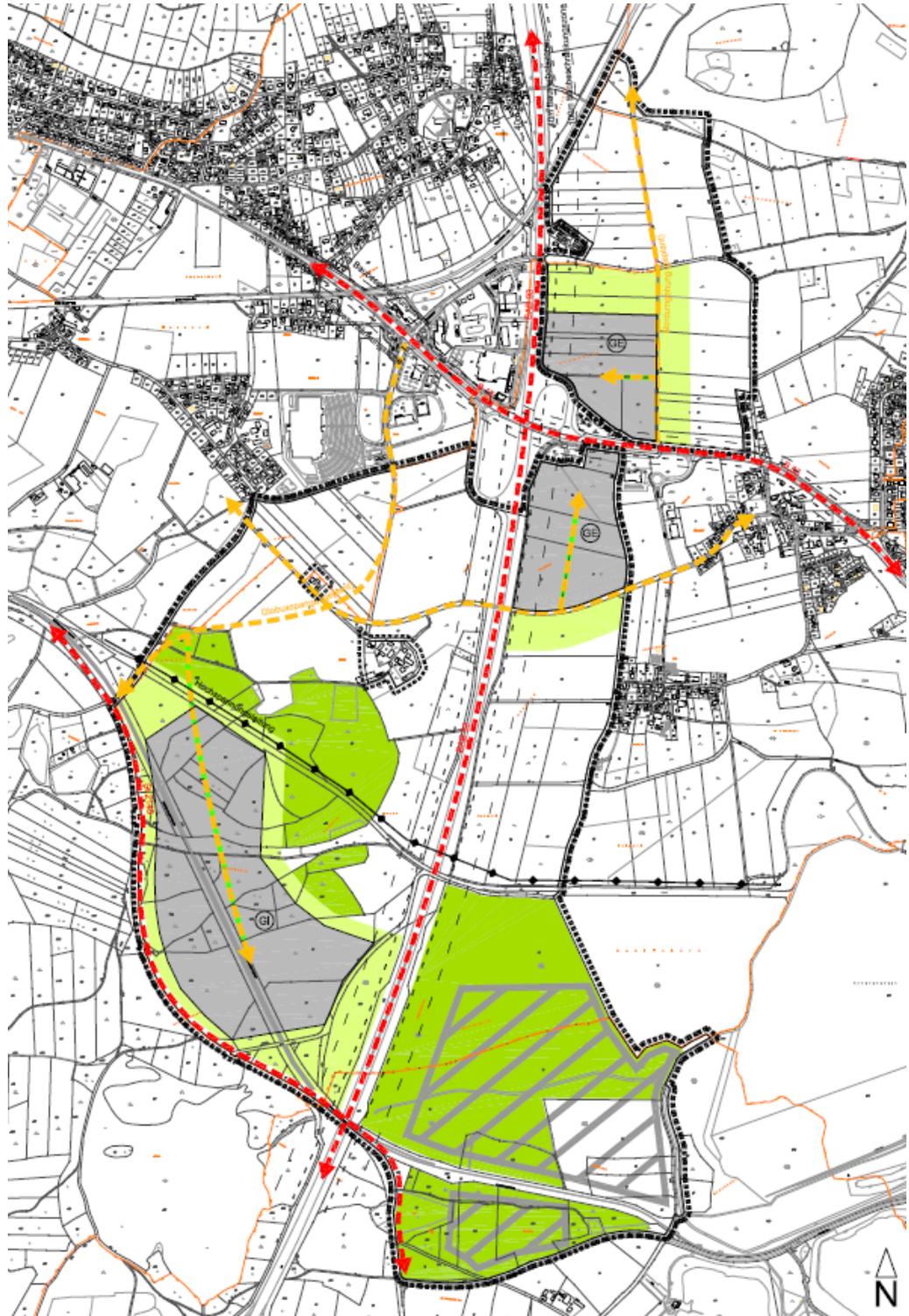
Die Gemeinde Wackersdorf hat sich mit den benachbarten Kommunen, der Stadt Schwandorf und der Gemeinde Steinberg am See zu einem „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93“ zusammengeschlossen.

Ziel ist es, den hoch attraktiven Gewerbestandort beidseits der A93 an der Ausfahrt Schwandorf Mitte/Wackersdorf – entsprechend des Teilraumgutachtens „ROEK“ (Raumordnerisches Entwicklungskonzept) vom Dezember 1998 – optimal zu beplanen, zu erschließen und zu betreuen und damit Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Verbandsgebiet befindet sich südwestlich sowie nord- und südöstlich der Anschlussstelle Schwandorf- Mitte und erstreckt sich auf einer Fläche von rund 352 ha.

Die Flächen des Verbandsgebiets stehen zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets sowie als strategischer Pool für die Baulandmobilisierung zur Verfügung. (Quelle: Erläuterungsbericht, Rahmenplan für den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93, Stadt Schwandorf 2010)

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen



Rahmenplan Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet A 93 Quelle: www.schwandorf.de

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Oberpfälzer Seenland

Nach Beendigung des Braunkohleabbaus Ende der 1970er Jahre ergab sich Handlungsbedarf für die Gestaltung /Umnutzung der Abbaubrachen der Region östlich von Schwandorf.

Die Gemeinde Wackersdorf hat sich daher mit der großen Kreisstadt Schwandorf, den Städten Neunburg vorm Wald, Nittenau, den Marktgemeinden Bruck in der Oberpfalz, Schwarzenfeld und den Gemeinden Bodenwöhr, Steinberg am See, dem Bezirk Oberpfalz und dem Landkreis Schwandorf zum Zweckverband „Oberpfälzer Seenland“, einer Körperschaft des öffentlichen Rechts, zusammengeschlossen.

Der 1997 gegründete Zweckverband hat sich zum Ziel gesetzt, den Umbau der ehemaligen Bergbauregion in eine Tourismusregion voranzutreiben und zur touristischen Wertschöpfung des Landkreises Schwandorf beizutragen.



Logo Oberpfälzer Seenland

Quelle: www.oberpfaelzer-seenland.de

4.4 Übergeordnete Planungen

Im Vorfeld der Bearbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft über deren beabsichtigte Maßnahmen oder über deren Vorgaben zum städtebaulichen Entwicklungsprozess gebeten.

Dazu liegen folgende, für das städtebauliche Entwicklungskonzept relevante Rücküberlegungen vor:

- Das Staatliche Bauamt Amberg –Sulzbach verweist auf das Vorhaben, Niederschlagswasser aus dem Bereich „Bauhof“ zum Hirtlohweiher abzuleiten. (Planung federführend durch Gemeinde Wackersdorf)

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

- die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz verweist auf die aktuell 70 Handwerksbetriebe im Gemeindegebiet und darauf, dass das Handwerk traditionell besonders eng mit den Orts- und Stadtzentren verbunden ist. Neben der Entwicklung neuer Betriebsstandorte ist daher die Weiter-Entwicklung bestehender Handwerks-Betriebsstandorte von großer Wichtigkeit.
- das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die im Planungsgebiet vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler und auf die damit verbundenen bau- und kunstdenkmalpflegerischen und bodendenkmalpflegerischen Belange
- seitens der Regierung der Oberpfalz wird auf folgende raumbedeutsame Einrichtungen und Planungen verwiesen:
 - o Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ sowie Landschaftsschutzgebiet „Charlottenhofer Weiher“ (jeweils nördliche Teilfläche des Gemeindegebiets)
 - o zahlreiche Biotope (insbesondere im Bereich des Charlottenhofer Weihergebiets und Teilfläche des Naturschutzgebiets „Charlottenhofer Weiher“)
 - o Teilfläche des FFH- sowie des SPA-Gebiets (Spezial Protection Area) „Charlottenhofer Weihergebiet, Hirtlohweiher und Langwiedteiche“
 - o landschaftliches Vorhaltsgebiet (RP 6 B I (Z) 2.2) (Östlicher Bereich)
 - o Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung nordöstlich Wackersdorf (T 36) (RP 6 B XI 2.1.1 und 2.1.3)
 - o Wasserschutzgebiete der Wasserversorgung Wackersdorf (nordöstlich des Hauptortes)

Die Regierung weist weiterhin darauf hin, dass die als Grundzentrum eingestufte Gemeinde Wackersdorf auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Entfernung hinwirken soll.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Außerdem sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gemäß LEP vorrangig zu nutzen und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

- Die **IHK Regensburg** verweist auf folgende, besonders relevante Handlungsfelder hin
 - o Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes (Nachholbedarf bei der Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebiets und die in diesem Zusammenhang erforderliche Profilierung im Hinblick auf Nutzungsschwerpunkte)
 - o Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der Gewerbe- sowie Naherholungsstandorte (Hinweis auf mangelhafte ÖPNV-Anbindung des Naherholungsgebiets Murner See und des Innovationsparks, Mögliche Attraktivierung durch Abstimmung der Busverbindungen an die Schichtzeiten und durch Bahnhof „Wackersdorf“)
 - o Sicherung der Nahversorgung (Aufrechterhalten der vorhandenen Versorgungsstrukturen und punktueller Ausbau – nach Möglichkeit im Ortskern)
 - o (Noch) bessere Nutzung des touristischen Potenzials (Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur besonders im Bereich des Murner Sees und Erarbeitung entsprechender Marketingstrategien im Verbund mit übergeordneten Vermarktungseinheiten wie z. B. dem Oberpfälzer Seenland und dem Oberpfälzer Wald)

- die Stadt Schwandorf verweist auf
 - o derzeit laufenden Verkehrsversuch zur Neuordnung des Verkehrs in der Friedrich-Ebert-Straße (B15)
 - o Planung eines neuen Autobahnanschlusses zwischen Schwandorf - Süd und Schwandorf - Mitte (Teile der Zu- und Abfahrtsrampen evtl. auf Wackersdorfer Gemeindegebiet)
 - o Interkommunales Gewerbegebiet entlang der BAB 93
 - o ISEK Schwandorf einschließlich des darin enthaltenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, das den Schutz der Schwandorfer Innenstadt und demzufolge die Sortimentsbeschränkung nicht integrierter Planungen festsetzt.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.5 Geschichte

Quelle: Wikipedia, www.wackersdorf.de

Wackersdorf wird erstmals 1150 urkundlich erwähnt.

Die ursprüngliche Siedlung lag dabei östlich des heutigen Siedlungskerns, näher am Ortsteil Grafenricht.



Historische Karte mit altem Standort Wackersdorf

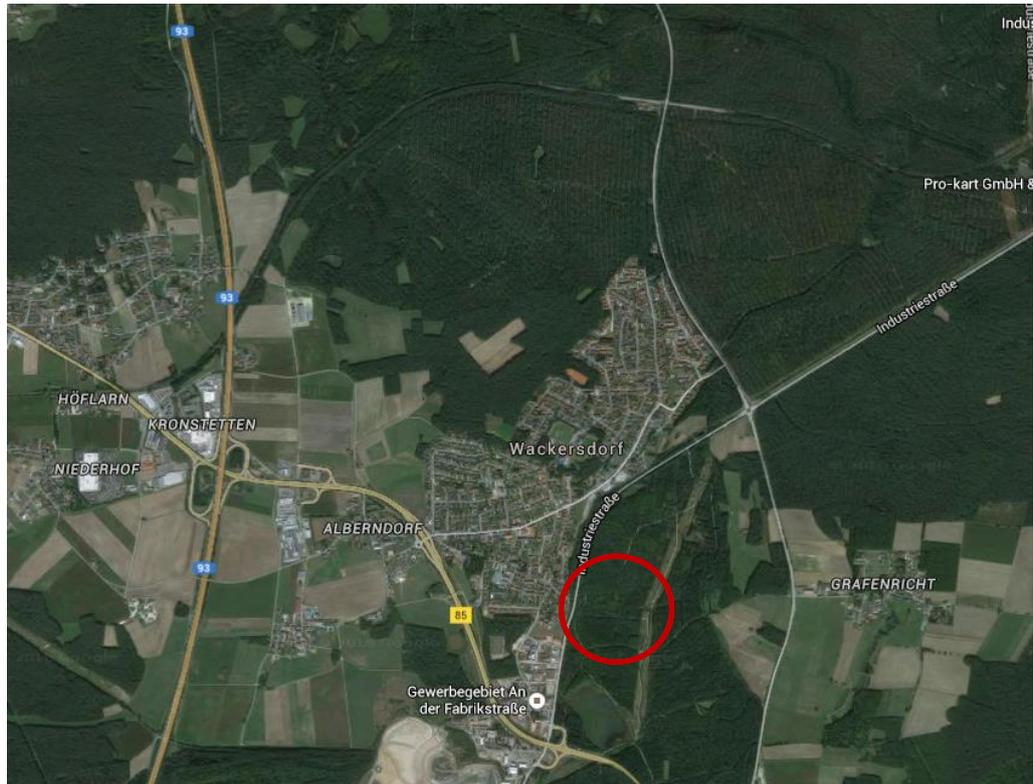
www.bayernatlas.de

Im Jahr 1800 wurde auf dem Gemeindegebiet Braunkohle gefunden, die in geringem Umfang bis um 1840 im Untertagebau gefördert wurde. Danach wurde die Förderung eingestellt und erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts wiederaufgenommen. Dazu wurde 1904 die Bayerische Braunkohle- und Brikettindustriergewerkschaft gegründet, die 1906 in der Bayerischen Braunkohlen-Industrie (BBI) aufging und ab 1908 ihren Sitz in Schwandorf hatte.

Bereits in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts war geplant, die Ortschaft Wackersdorf umzusiedeln, um die darunterliegende Braunkohle fördern zu können.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Die Planungen wurden aber erst nach dem 2. Weltkrieg konkretisiert.



Neusiedlung Wackersdorf mit Lage des ursprünglichen Standortes

www.google.de

Die Verlegung von Wackersdorf an den neuen Standort (westlich der bisherigen Ortschaft) erfolgte zwischen 1950 und 1952.

Im Jahr 1962 wurde im Ortsteil Rauberweiherhaus ein weiteres Kohlefeld erschlossen.

In den 1980er Jahren waren die wirtschaftlich abbaubaren Kohlevorräte erschöpft, die BBI wurde daraufhin aufgelöst.

Die anschließenden Jahre waren geprägt von den Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der geplanten Nachnutzung der Bergbauflächen für die zentrale Wiederaufarbeitungsanlage (WAA) für abgebrannte Brennstäbe aus Kernreaktoren in Deutschland.

Die Bauarbeiten dazu begannen im Jahr 1985. Nach heftigen Protesten, bundesweitem Widerstand und hunderten Einwendungen im Rahmen des Erörterungstermins für die Teilerrichtungsgenehmigung wurde das Vorhaben aufgegeben, nachdem sich der Betreiber – die DWK – für eine Kooperation mit Frankreich bei der Wiederaufarbeitung von Kernbrennstäben entschieden hatte.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Nach der Einstellung des Projektes wurde auf dem Areal der „Innovationspark Wackersdorf“ entwickelt, in dem sich namhafte Firmen angesiedelt haben.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurde 1978 die Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf mit derzeit ca. 7.000 Einwohnern gebildet, der die beiden selbständigen Gemeinden Wackersdorf und Steinberg am See angehören.

4.6 Wackersdorf heute

Wackersdorf hat sich in den letzten 50 Jahren von einem Bergbauort ohne Perspektive zu einem

- attraktiven Wohnstandort
- vielbesuchten Freizeit- und Naherholungsort
- bedeutenden Industrie- und Gewerbestandort in der Oberpfalz

entwickelt.

Attraktiver Wohnstandort

Die Einwohnerzahl von Wackersdorf hat seit dem 2. Weltkrieg nahezu kontinuierlich von 2.886 Einwohner (1950) auf 5.134 Einwohner (2014) zugenommen, unterbrochen nur von einem leichten Bevölkerungsrückgang in der Mitte der 1980er Jahre, der wohl auf das Ende der Braunkohlenförderung und die Auseinandersetzungen um die WAA zurückzuführen sein dürfte.

Die Attraktivität des Wohnstandortes ist auch ablesbar an den in den letzten Jahren erforderlichen Baulanderweiterungen, die insbesondere in Alberndorf stattgefunden haben.

Hier sind – wegen des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen - im letzten Jahrzehnt Wohngebiete ausgewiesen worden, die größtenteils bereits bebaut sind bzw. derzeit bebaut werden.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen



Baugebietserweiterung Wackersdorf

Quelle: Gemeinde Wackersdorf

Die Prognoserechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gehen von einer weiteren Bevölkerungszunahme aus, prognostiziert werden für das Jahr 2034 ca. 5.400 Einwohner.

Ausschlaggebend dafür sind die

- die gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
- das gute Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde
- die Lage direkt an der A 93 mit der hervorragenden Anbindung an das überregionale Autobahnnetz

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

- die mittelzentralen Einrichtungen des benachbarten Schwandorf
- der hohe Freizeitwert der Oberpfälzer Seenlandschaft und des Oberpfälzer Waldes

Unterstützt wird die Attraktivität des Wohnstandortes Wackersdorf durch die im Vergleich zum 40 km entfernten Großraum Regensburg noch moderaten Grundstückspreise (Bodenrichtwert ca. 105-115 €/m² ebf).

Vielbesuchter Freizeit- und Naherholungsort

Auf dem früheren Braunkohle-Abbaugelände haben sich nicht nur Flächen für Gewerbe und Industrie entwickelt, sondern auch eine weitläufige Seenlandschaft um den Murner - und Brückelsee, die auf Wackersdorfer Gebiet liegen und Bestandteil des Oberpfälzer Seenlandes sind.

Die ca. 90 und 150 ha großen Seen entstanden durch die Flutung der ehemaligen Braunkohle-Abbaustätten und haben sich zwischenzeitlich zu einem gutbesuchten Freizeit- und Naherholungsgebiet für Badegäste, Wassersportler, Taucher und Camper entwickelt.



Luftbild Murner See/Brückelsee

Quelle: www.wackersdorf.de

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Ein Badestrand mit den erforderlichen Nebenanlagen (Sanitäreanlagen, Kiosk), Restaurants, ein Amphitheater, eine Minigolfanlage und ein Campingplatz bilden die Infrastruktur des Freizeit- und Naherholungsgebietes, ergänzt um einen Aussichtsturm, einen Naturlehrpfad und einen Erlebnispark „Wasser – Fisch – Natur“.

An der Zufahrt zur Seenlandschaft ist außerdem mit Prokart Raceland eine der größten und professionellsten Kartbahnen Deutschlands entstanden.

Bedeutender Industriestandort

Der Industrie- und Gewerbestandort wird wesentlich geprägt durch den „Innovationspark Wackersdorf“, in dem sich namhafte Unternehmen wie BMW AG, SGL Automotive Carbon Fibers, BLG Industrielogistics, Lear Corporation, Recticel etc. angesiedelt haben mit insgesamt über 2.000 Arbeitsplätzen. Der Industrie- und Gewerbebesatz von Wackersdorf wird – neben den o.a. größeren Betrieben – durch viele weitere kleinere Betriebe ergänzt.

Die Bedeutung des Industrie- und Gewerbebestandes kommt auch durch den positiven Pendlersaldo von 3.602 im Jahr 2014 (bei einer Gesamteinwohnerzahl von 5.134!) zum Ausdruck.



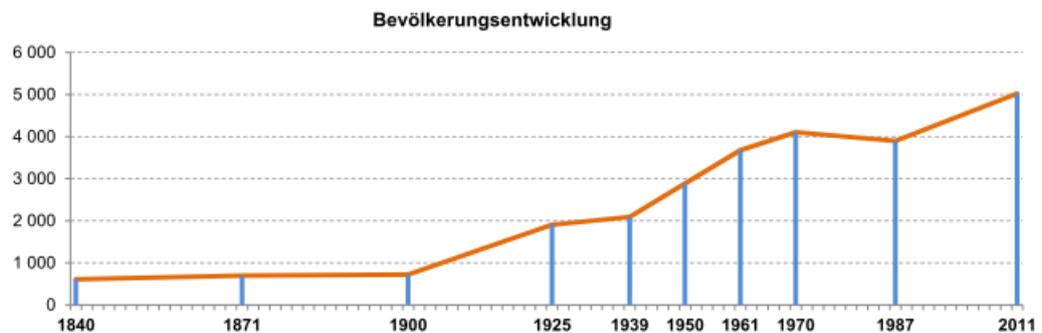
Innovationspark Wackersdorf

Quelle: Gemeinde Wackersdorf

5 Demografische Analyse

5.1 Demografische Entwicklung

Die Gemeinde Wackersdorf hat seit der Umsiedelung der Ortschaft in den 50er Jahren bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung (Brauohletagebau bis 1982, Schließung der BBI und geplante Ansiedelung der WAA bis 1987 und Neuansiedelung von Betrieben im Innovationspark seit 1987) eine „schubweise“ Entwicklung erfahren, welche sich auch in den demografisch relevanten Zahlen widerspiegelt.



Bevölkerungsentwicklung

Quelle: BLS, Statistik kommunal 2015

In der oben dargestellten Grafik sind diese arbeitsplatzbedingten Entwicklungsschübe deutlich zu erkennen. Für die neuere Entwicklung sind der Einbruch der Bevölkerungszahlen zwischen 1970 und 1987 sowie der rasante Anstieg ab 1987 mit der Betriebsansiedelung von BMW von entscheidender Bedeutung.

Dieser positive Trend wird laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2034 weiter anhalten.

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2014	5 134
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	5 400
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2034	5 400

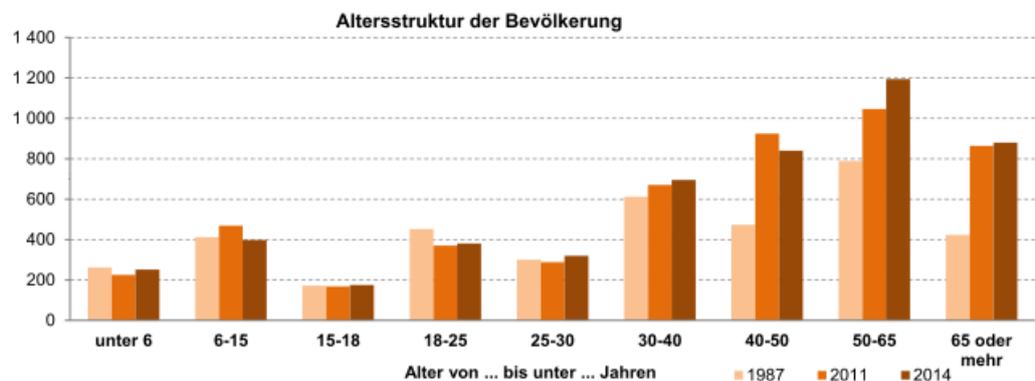
Prognose Bevölkerungsentwicklung

Quelle: BLS, Demografie-Spiegel 2016

5 Demografische Analyse

Waren bis 1987 die Altersgruppen der Unter-25-Jährigen und der Über-65-Jährigen im Vergleich mit anderen Oberpfälzer Gemeinden gleicher Größe noch deutlich über- bzw. unterrepräsentiert – sicherlich eine Folge der guten Arbeitsplatzsituation durch die BBI – so nehmen diese beiden demografisch relevanten Gruppen in den Folgejahren bis 2011 deutlich ab (Unter-20-Jährige) bzw. zu (Über-65-Jährige). Dies ist in erster Linie bedingt durch den Verlust der BBI - Arbeitsplätze und einer Arbeitslosenquote von teilweise mehr als 40% und der damit verbundenen Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen in andere Regionen.

Mit dem Ende der WAA-Zeit und der Errichtung des Technologieparks und dem damit verbundenen Anstieg der Arbeitsplätze stieg auch die Zahl der 18-40-Jährigen wieder an. Ebenso stieg die Zahl der älteren Bewohner stark an.



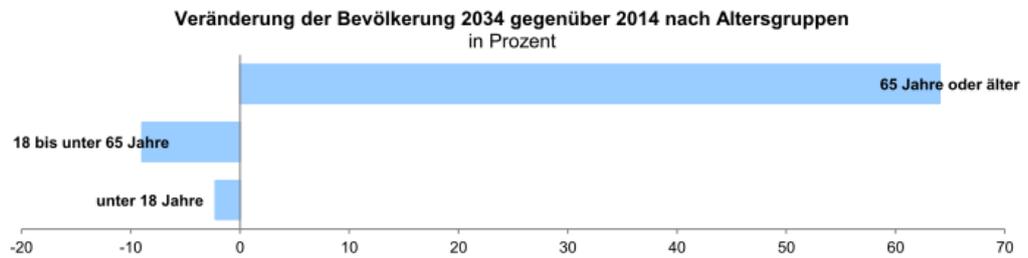
Altersstruktur

Quelle: BLS, Statistik kommunal 2015

Der „demografische peak“ dürfte allerdings erst in den kommen Jahren zu erwarten sein, da die derzeit größte Altersgruppe aktuell noch in der Gruppe der 50-65-Jährigen zu finden ist.

Dies spiegelt sich auch in der statistischen Prognose der Bevölkerungsveränderung bis 2034 wider:

5 Demografische Analyse



Prognose Veränderung nach Altersgruppen

Quelle: BLS, Demografie-Spiegel 2016

Bei einem prognostizierten relativ moderaten Durchschnittsalter von 46,9 Jahren in 2034 (Durchschnittsalter im Landkreis 47,4, Jahre, Stadt Schwandorf 47,7 Jahre) nimmt die Zahl der Über-65-Jährigen um mehr als 60% zu (Zunahme im Landkreis ca. 45% und in der Stadt Schwandorf ca. 33%).

Der Beginn der Siedlungstätigkeit nach der Errichtung des Industrieparks spiegelt sich auch in der Entwicklung der jüngeren Altersgruppen wider.

Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-5,7
3- bis unter 6-Jährige	4,1
6- bis unter 10-Jährige	19,2
10- bis unter 16-Jährige	-8,0
16- bis unter 19-Jährige	-14,5

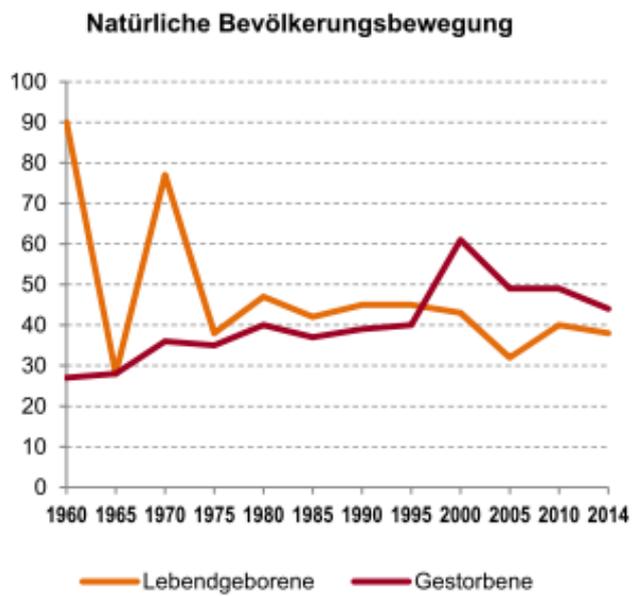
Prognose Bevölkerungsveränderung bei Kindern/Jugendlichen

Quelle: BLS, Demografie-Spiegel 2016

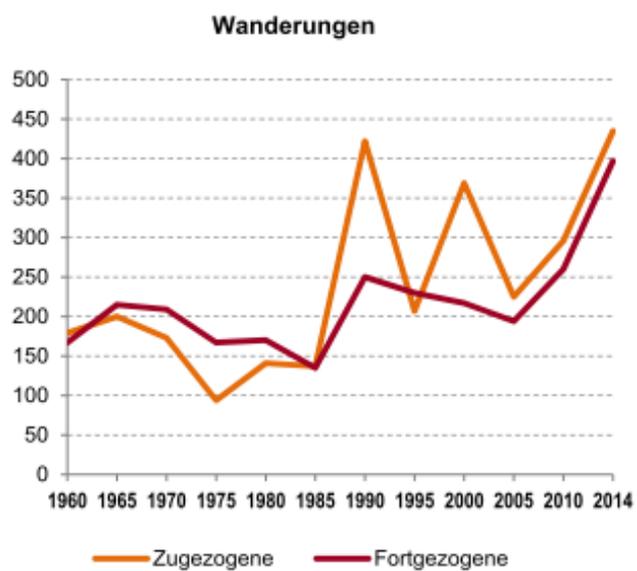
Mit der Konsolidierung der Arbeitsplätze und der Ausweisung neuer Baugebiete in den letzten Jahren steigt die Zahl der jungen Familien. Dies wird bis 2034 durch den prognostizierten Anstieg der Altersgruppe der 3-10-Jährigen sichtbar.

Die oben geschilderten demografischen Entwicklungen spiegeln sich auch in der natürlichen Bevölkerungsbewegung wider.

5 Demografische Analyse



Natürliche Bevölkerungsbewegung
Quelle: BLS, Statistik kommunal 2015



Wanderungen
Quelle: BLS, Statistik kommunal 2015

5 Demografische Analyse

Auffällig sind der stark ansteigende Zu- und Wegzug seit den 2005er Jahren. Dies dürfte mit der sich verändernden Arbeitsplatzsituation und der damit verbundenen zunehmenden Mobilisierung am Arbeitsmarkt zu tun haben.

5.2 Soziale Einrichtungen

Die Gemeinde Wackersdorf ist bestrebt, auf die demografischen Veränderungen aktiv zu reagieren. Mit dem Neu- und Ausbau entsprechender Einrichtungen, der Weiterentwicklung und Anpassung von bestehenden Einrichtungen sowie dem gezielten Aufbau von Unterstützungsnetzwerken möchte die Gemeinde den sozialen und gesellschaftlichen Strukturwandel in den „Griff bekommen“. Der Focus dieser Anstrengungen liegt

- in der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie durch den Ausbau der Kinderbetreuung
- der Verbesserung des gesellschaftlichen Miteinanders durch die Schaffung neuer Angebote für neue Zielgruppen (Migranten, Neubürger etc.)
- der Verbesserung der Seniorenbetreuung durch die Schaffung neuer Einrichtungen und neuer Netzwerke

Derzeit gibt es in Wackersdorf folgende soziale Einrichtungen, die sich dieser Aufgabenstellungen annehmen:

5.2.1 Einrichtungen der Kinderbetreuung

Kindergarten Regenbogen, Am Wasserturm 1

Krippe: 24 Plätze für gleichzeitig anwesende Kinder bis 3 Jahre

Kindergarten: 100 Plätze für gleichzeitig anwesende Kinder über 3 Jahre

Derzeit belegte Plätze (Stand 01.10.2016): 27 Kinder in den Krippengruppen und 93 Kinder in den Kindergartengruppen

5 Demografische Analyse

Gemeindekindergarten "Villa Kunterbunt", Ortsteil Heselbach, Franz-Schubert-Straße 4

Kindergarten mit zwei Vormittagsgruppen: Von 12:30 Uhr – 16:00 Uhr werden die Kinder gruppenübergreifend (zusammen mit Steinberg am See) betreut.

Kinderkrippe mit einer Ganztagsgruppe bis 16:00 Uhr und einer Halbtagsgruppe bis 13:30 Uhr.

Grund- und Mittelschule, Hauptstraße 22

Die Grund- und Mittelschule Wackersdorf wurde von August 2006 bis März 2010 komplett saniert und teilweise neugebaut. Die Schüler kommen aus den Gemeinden Wackersdorf und Steinberg am See. Beide Gemeinden bilden zusammen einen Schulverband. Die Kinder aus der Gemeinde Steinberg am See besuchen ab der 5. Klasse die Schule Wackersdorf, da in Steinberg am See eine eigene Grundschule vorhanden ist. Die Grundschulklassen (1 bis 4) werden ebenso wie die Jahrgangsstufen 5 und 6 doppelzügig geführt. In der Oberstufe fluktuiert die Doppelzügigkeit je nach Geburten- und Übertrittszahlen.

Die Schule bietet neben den normalen Unterrichtsstunden auch eine Mittagsbetreuung (ggf. mit verlängerter Mittagsbetreuung) sowie eine Hausaufgabenbetreuung an. Die Mittagsbetreuung ist für die 1. bis 4. Klasse vorgesehen und dauert von 11:20 Uhr bis 13:00 Uhr. Die verlängerte Mittagsbetreuung ist für Grundschüler und erfolgt vom Unterrichtsende bis 16 Uhr bzw. 16:30 Uhr. Die Betreuung erfolgt durch pädagogisches Fachpersonal.

In der Schule wird auch eine offene Ganztagschule mit angeboten. Hier werden Hauptschüler von 13 bis 16 Uhr betreut. Die offene Ganztagschule umfasst Mittagessen, Hausaufgabenbetreuung und die Freizeitbetreuung.

Staatliche Wirtschaftsschule, Hauptstraße 22

Die Staatliche Wirtschaftsschule wird in Kooperation mit dem Berufliche Schulzentrum in Schwandorf und der Mittelschule Wackersdorf betrieben. Sie ist in den Räumen der Grund- und Mittelschule untergebracht. In der Wirtschaftsschule können interessierte Schüler/innen einen Mittleren Bildungsabschluss erwerben.

5 Demografische Analyse

5.2.2 Einrichtungen für Senioren und bürgerschaftliches Engagement

Seniorenbeirat Wackersdorf

Der Seniorenbeirat Wackersdorf hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Belange der älteren Menschen in der Gemeinde - insbesondere im Dialog mit der Kommunalpolitik - zu vertreten und Unterstützungsangebote auf den Weg zu bringen.

Nachbarschaftshilfe Wackersdorf e. V.

Die Nachbarschaftshilfe nahm am 1. Oktober 2013 ihren Betrieb auf. Sie betreibt im Rathaus eine Koordinierungs- und Anlaufstelle, die den Kontakt zwischen ehrenamtlichen Helfern und vorübergehend hilfsbedürftigen Personen herstellt und koordiniert. Die Nachbarschaftshilfe wird getragen von der Katholischen Kirche, der Gemeinde, der Arbeiterwohlfahrt, dem VdK, dem Kath. Frauenbund, dem Verein „Eltern aktiv“ sowie einer Vielzahl von Privatpersonen. Sie ist als gemeinnütziger Verein organisiert. Der Vereinszweck besteht darin, alten oder vorübergehend hilfsbedürftigen Menschen in Wackersdorf durch „kleine Hilfen“ ergänzend unter die Arme zu greifen. Im Leistungskatalog sind lediglich kleine Hilfen aufgeführt, die als Unterstützung gesehen werden sollen.

Die Nachbarschaftshilfe betreibt eine Kleiderkammer für bedürftige Gemeindebürger/innen. Diese ist am Marktplatz 4 (neben dem Pfarrheim) untergebracht.

Arbeiterwohlfahrt Wackersdorf

In Wackersdorf unterhält die AWO eine Außenstelle. Die Mitarbeiter kooperieren eng mit dem Mehrgenerationenhaus, in dem auch viele Veranstaltungen der AWO stattfinden.

Mehrgenerationenhaus und Bücherei, Hauptstraße 15

Das Mehrgenerationenhaus Wackersdorf (MGH) nahm 2016 den Betrieb auf und ist zusammen mit der Gemeindebücherei in den Räumen der ehemaligen Grundschule untergebracht.

Das MGH ist als organisierter Offener Treffpunkt für verschiedenste Akteurs- und Altersgruppen konzipiert. Durch die barrierefreie Gestaltung ist das MGH - und damit auch die in ihm stattfindenden Veranstaltungen - problemlos für alle Gemeindebürger/innen zugänglich.

5 Demografische Analyse

ger/innen zugänglich. Menschen mit eingeschränkter Mobilität wird dadurch die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben in Wackersdorf ermöglicht.

Im Zentrum der pädagogischen Ausrichtung stehen die gegenseitige Unterstützung und die Verbesserung des sozialen Miteinanders über alle Alters- und Herkunftsgruppen hinweg. Dies wird durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten für bestehende Gruppen und die Konzeption von Veranstaltungen zur aktiven Vernetzung von bisher noch nicht vernetzten Gruppen und Personen erreicht.

In Kooperation mit bürgerschaftlich organisierten Akteuren richtet die hauptamtliche Leiterin des MGH Stephanie Staudenmayer derzeit eine Vielzahl von Veranstaltungen für unterschiedlichste Nutzer- und Zielgruppen (Auswahl Sommer Herbst 2017) aus:

- Spielenachmittag der Generationen
- Offener Treff (Kontakt und Treffmöglichkeit - unabhängig von Alter oder Herkunft – ohne feste Programmpunkte)
- Veranstaltungen für Menschen mit Migrationshintergrund (bspw. Arabisch-Bayerisches Grillfest)
- Baby-Treff
- Spielenachmittag der Generationen und offener Treff
- Gemeinde Wackersdorf - Jetzt wird's bunt (Generationenübergreifende Mal- und Werkaktionen)
- Qualifizierungsangebote
- Tablet-Schulung für Einsteiger und Fortgeschrittene (in Kooperation mit Mittelbayerische Akademie)
- Smartphone-Schulung für Einsteiger und Fortgeschrittene (in Kooperation mit Mittelbayerische Akademie)
- "Kleine Hilfen - große Wirkung" - Wohnraumberatung im Alter (in Kooperation mit KEB Schwandorf)
- Pflegeversicherung "Leistungen der Pflegekasse" (in Kooperation mit KEB Schwandorf)
- "Demenz - Der Mensch zwischen vergessen und erinnern" (in Kooperation mit KEB Schwandorf)
- "Himmelhoch jauchzend, zu Tode betrübt" - Depressionen im Alter (in Kooperation mit KEB Schwandorf)

5 Demografische Analyse

Im Untergeschoss des MGH (ehemalige Turnhalle der Grundschule Wackersdorf) finden darüber hinaus auch noch das (generationenübergreifende) Training der Tanzgruppen Luckyliners und Boogie Rabbits, sowie ein Yoga-Kurs, ein Qi Gong-Kurs sowie das Training der AWO – Senioren statt.

Seniorenheim Margarethenhof GmbH - Haus Wackersdorf

Kiefernstraße 1-3

Die Margarethenhof - Gruppe besteht seit 1998 und betreibt an unterschiedlichen Standorten Deutschlands Pflegeeinrichtungen mit vollstationärer Pflege, betreutem Wohnen, Service Wohnen und ambulanter Pflege. Der Sitz der Gruppe ist in Krefeld. Die Einrichtung wurde 1997 eröffnet und bietet vollstationäre Pflege, Demenzbetreuung sowie Kurzzeitpflege für Senioren. Im Haus stehen 59 Betten in Einzel- und Doppelzimmern mit Bad zur Verfügung.

5.2.3 Ärzte - und medizinische Versorgung

Derzeit praktizieren in Wackersdorf **drei** Hausärzte und zwei Zahnärzte. Dies sind die Hausarztpraxen Dres. Albert und Edith Strobl (Gemeinschaftspraxis), Eichenstraße 21 und Dr. Andreas Kappl Friedhofstraße 7 sowie der Zahnarztpraxen Dres. dent Schrödl, Hamoshi Umhöfer-Weigert, Birkenstraße 25 und Dr. Yildiz Bauer, Friedhofstraße 18.

Die Gemeindeverwaltung und die politischen Gremien gehen davon aus, dass die Hausarztversorgung im Zuge der Praxisnachfolge nicht sichergestellt ist.

Die medizinische Versorgung wird ergänzt durch die Barbara Apotheke (Betreiber Herrn J. Muss) am Marktplatz 5 und die Krankengymnastikpraxen Kraus (Hauptstraße 23) und Wiendl (Marktplatz 9) sowie das krankengymnastische Therapiezentrum Scharf (Marktplatz 3)

6 Entwicklungskonzept

6.1 Handlungsfeld „Identität, Image“

Ausgangssituation

Image

Wackersdorf wirbt mit dem Slogan „Wackersdorf – Spitzenstandort“.

Im Gegensatz zu Slogans und Logos anderer Gemeinden entspricht dieser Slogan durchaus der Realität, da sich Wackersdorf – auch im Hinblick auf die Gemeindegröße - in den letzten Jahren zu einem beachteten und prosperierenden Wirtschaftsstandort, zu einer nachgefragten Wohngemeinde und zu einem attraktiven Freizeit- und Naherholungsstandort entwickelt hat.

Während diese gemeindlichen Qualitäten – insbesondere des Wirtschaftsstandortes und der Funktion der Gemeinde bei Freizeit und Naherholung im Verbund mit der Nachbargemeinde Steinberg - in der Region auch bekannt sind, trifft dies für den überregionalen Bereich nicht oder noch nicht in ausreichendem Maße zu.

Die Qualitäten des Wohnstandortes sind zwar in der Gemeinde selbst bekannt und in der näheren Umgebung, regional und überregional ist dies jedoch eher nicht der Fall.

Besonders die neben den „harten Qualitäten“ (wie z. B. exzellente Anbindung an das Autobahnnetz, sehr gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Regensburg, gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge) wichtigen „weichen“ Standortfaktoren (wie z. B. funktionierendes Gemeindeleben, reges Kultur- und Vereinsleben, Angebote aus dem sozialen Bereich etc.) sind noch zu wenig im Bewusstsein verankert. Dies gilt teilweise sowohl für die Wahrnehmung innerhalb der Gemeinde als auch besonders für die Wahrnehmung von außen.

Aktuell wird das Erscheinungsbild der Gemeinde nach innen und außen eher durch die auf die verkehrlichen Belange ausgelegten Verkehrsstrassen mit tiefen Geländeeinschnitten und ihren städtisch anmutenden Zu-/Abfahrtsrampen und eine eher gleichförmig wirkende Siedlungsstruktur ohne städtebauliche oder architektonische Höhepunkte geprägt.

Die oben genannten positiven Aspekte treten dagegen in den Hintergrund und spielen in der Wahrnehmung der Bürger aber auch der auswärtigen Besucher eine eher

untergeordnete Rolle.

Im Zuge der demografischen Veränderung (insbesondere Alterung und Auflösung von familiären Strukturen sowie dem Verlust nachbarschaftlicher und/oder familiärer Netzwerke) ist es notwendig, Nachnutzungen von älterer Bausubstanz, aber auch von nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungen und Wohnformen, frühzeitig in den Griff zu bekommen. Dabei gilt es vor allem die in den alten Siedlungsbereichen gelegenen Bausubstanzen aktiv und präventiv im Hinblick auf die zu erwartenden Alterungsprozesse in der Gemeinde Wackersdorf (prognostizierter Anstieg der Über-65-Jährigen um mehr als 60% in den kommenden Jahren) zu verändern. Hierzu gehören neben der Bewusstseinsbildung „nach innen“ die aktive Vermarktung des Wohnortes „Alt-Wackersdorf“ nach außen. Insbesondere die letztgenannte Aufgabe ist notwendig, da durch diese Initiativen potenzielle Investoren und Privatpersonen angesprochen werden, in den alten Siedlungsbereichen der Gemeinde Wackersdorf zu investieren.

Um diese bessere Vermarktung zu erreichen, ist eine Erweiterung der Marketinginhalte auf die bestehenden Qualitäten und Potenziale im Altort Wackersdorf erforderlich. Hierbei könnte der Fokus auf neue Wohnformen in alten Gebäuden, auf die günstige Anbindung an Supermarkt, neue Kulturhalle und MGH oder die Nähe zu den Versorgungsbereichen Marktplatz und Apotheke gelegt werden.

Städtebauliche Identität

Innerhalb des eher gleichförmig bebauten Siedlungsbereiches von Wackersdorf bietet derzeit nur die bauliche Struktur der Neuansiedlung der 1950er Jahre Merkmale, die städtebauliche Identität erkennen lassen. Dies gilt für den zentralen Bereich um den Marktplatz mit dem Rathaus im Osten und der Pfarrkirche mit Pfarrhaus im Westen und die sich im Süden/Südosten angrenzende Wohnbebauung der Gebäude der ehemaligen BBI.

Zur städtebaulichen Struktur tragen dabei sowohl öffentliche als auch private Bereiche gleichermaßen bei.

Im öffentlichen Bereich sind dies die öffentlichen Straßen- und Platzräume und die Gebäude wie Rathaus und die Pfarrkirche St. Stephanus mit Pfarrhaus und Pfarrheim.

Zusätzlich wird die Siedlungsstruktur im zentralen Bereich von Wackersdorf um den Marktplatz, die Jungholz-Straße, die Bergmannstraße und die Hauptstraße durch die

6 Entwicklungskonzept

privaten Gebäude geprägt, bei denen unterschiedliche Haustypen zu unterscheiden sind, die folgenden Kategorien zuzuordnen sind:

- Einfamilienhäuser



In der Regel erdgeschossig ausgebildet mit Satteldach, trauf- bzw. giebelständig, offene Bauweise

- Doppelhäuser



in der Regel zweigeschossig ausgebildet mit Satteldach, traufständig, offene Bauweise

6 Entwicklungskonzept

- Mehrfamilienhäuser



in der Regel zweigeschossig ausgebildet mit Satteldach, trauf- bzw. giebelständig, offene Bauweise, selten in geschlossener Bauweise

6 Entwicklungskonzept

- Sonderbauformen Wohnen



- Sonderbauformen Mischnutzung



Raumbildende Bebauung am Marktplatz, zweigeschossig mit Satteldach, traufständig, Mischnutzung von Einzelhandel, Dienstleistung, Einzelhandel im EG, Wohnen im OG

6 Entwicklungskonzept

Die Gebäude sind wegen funktionaler Bedürfnisse der Bewohner (größerer Wohnraumbedarf, Anpassung an moderne Wohnstandards etc.) und wegen geänderter Geschmacksvorstellungen häufig umgebaut und verändert worden. Teilweise sind dabei die ursprünglich überzeugenden Baukörperproportionen negativ verändert worden oder ortsuntypische Materialien verwendet worden. Die früher vorhandene Einheitlichkeit der Bebauung, die wesentlich zur ursprünglich vorhandenen (städte-)baulichen Identität beigetragen hat, ist damit teilweise verloren gegangen.

Neben den Gebäuden prägen auch die privaten Frei- und Gartenbereiche das Erscheinungsbild von Wackersdorf ganz wesentlich. Typisch sind relativ große und gut nutzbare Grundstücksbereiche, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden. In Verbindung mit der o.a. beschriebenen Bebauung ergibt sich in der Regel eine lockere Bebauung in offener Bauweise, die sich in ihrem Erscheinungsbild wesentlich von dem historisch gewachsener Städte und Gemeinden unterscheidet.



Die Gegenüberstellung des Ortsgrundrisses und des Luftbildes von Wackersdorf mit dem einer historisch gewachsenen Stadt (Beispiel Kemnath i.d. Opf.) verdeutlicht dies.

6 Entwicklungskonzept

Ziele

Image

- **Verdeutlichen der baulichen, sozialen und gesellschaftlichen Qualitäten der Gemeinde**
- **Stärken des Selbstbewusstseins der Gemeindebevölkerung**
- **Starten einer Identitätsoffensive**
- **Bekanntmachen der Qualitäten der Gemeinde nach außen (Wirtschaftsstandort, Potenziale für Investoren, Wohnstandort, Lebensqualität, Freizeit/Naherholung, Naturerlebnis etc.)**

Städtebauliche Identität

- **Verbesserung des Ortsbildes**
- **Bewahren und Weiterentwickeln tradierter Bauformen und städtebaulicher Strukturen, angepasst an modernen Wohn- und Flächenansprüche**
- **Vermitteln der vorhandenen (städte-)baulichen Qualitäten**
- **Fördern der Baukultur und der Ortsbildpflege**

Maßnahmen

Image

Identität 1 Initiative „Identität und Gemeindeprofil“

Die genannten Qualitäten sollen daher im Hinblick auf ihre Sichtbarkeit (nach innen und nach außen) gestärkt und entsprechend im Rahmen einer Initiative „Identität und Gemeindeprofil“ präsentiert werden.

Um den Erfolg einer derartigen „Aufmerksamkeitsinitiative“ zu erhöhen, soll diese zusammen mit Schlüsselpersonen, gekoppelt mit externem Know-how erarbeitet werden. Schlüsselpersonen sind dabei wichtige Akteure, die das

6 Entwicklungskonzept

Profil der Gemeinde nach außen tragen, wie z. B.

- ortsansässige Unternehmer,
- Vertreter der kommunalen Infrastrukturen (Kindergarten, Schule, Mehrgenerationenhaus) und der Vereine,
- Organisatoren wichtiger Veranstaltungen (wie z. B. von kulturellen Veranstaltungen etc.)
- Mitglieder des bestehenden Arbeitskreises

Dazu sind folgende Arbeitsschritte erforderlich

- Herausarbeiten der bestehenden (baulichen, sozialen und gesellschaftlichen) Qualitäten der Gemeinde
- Herausarbeiten der bestehenden sozialen Defizite der Gemeinde in Bezug auf das gemeinschaftliche Miteinander und Aufzeigen der Möglichkeiten der Situationsverbesserung
- Herausarbeiten der städtebaulichen Möglichkeiten
- Entwickeln eines Gemeindeprofils einschließlich Logo und Leitsatz

Dabei soll auf die bereits bei der Gemeinde vorhandenen Unterlagen /Vorlagen aufgesetzt werden, wie z. B.



- Entwickeln von Instrumenten für die Umsetzung und Präsentation (wie z. B. Datenspeicher (Bild und Text)), aus dem sich auch andere Akteure aus der Gemeinde (bspw. Kindergarten, Vereine, Betrieb etc.) bedienen und damit das Profil von Wackersdorf nach „außen vermarkten“ können;
- Vorschläge für einen einheitlichen Auftritt nach innen
- Vorschläge für Designelemente im öffentlichen Raum, die die Erkennbarkeit der Gemeinde (insbesondere für Besucher) erhöhen und das „Wir-Gefühl“ (nach innen) stärken.

Städtebauliche Identität

Siedlungsbereiche und Ortskerne unterliegen laufenden baulichen Veränderungen. Wegen geänderter Wohnvorstellungen z. B. aufgrund des demographischen Wandels (Wohnungsgröße, Barrierefreiheit etc.), beim Generationenwechsel, beim Eigentumsübergang von Immobilien, wegen geänderter gesetzlicher Anforderungen (wie z. B. Energieeinsparungsmaßnahmen, Brandschutzanforderungen etc.) sind wie in der Vergangenheit auch zukünftig Veränderungen am baulichen Bestand zu erwarten. Die Gemeinde sollte diese zu erwartenden Veränderungen im Sinne der anzustrebenden (städte-)baulichen Identität aktiv steuern.

Damit soll erreicht werden, dass die Bausubstanz im Ortskern kontinuierlich an die sich laufend ändernden Wohnbedürfnisse und an moderne Wohnstandards angepasst wird, das Ortsbild durch die Verwendung ortstypischer Materialien und die Wahrung von tradierten Proportionen verbessert wird, sodass damit gleichzeitig die anzustrebende (städte-)bauliche Identität erreicht wird.

Da Wackersdorf keine historisch gewachsenen (städte-)baulichen Strukturen besitzt, muss ein identitätsstiftendes Erscheinungsbild erst geschaffen werden, bzw. die vorhandene bauliche Struktur aus der Neuansiedlung der 1950er Jahre so weiterentwickelt werden, dass sie Identität nach außen und innen vermitteln kann.

Diese (städte-)bauliche Identität“, die sich z. B. durch typische Siedlungsstrukturen und überzeugende Gestaltqualität privater Gebäude und öffentlicher Straßenräume äußern kann, ist damit wichtiger Faktor für das Image nach außen und für die Selbstwahrnehmung und das daraus erwachsende Selbstbewusstsein einer Gemeinde und ihrer Bürger.

Daher sind Anstrengungen sowohl **im öffentlichen als auch im privaten Bereich** erforderlich.

Öffentlicher Bereich

Im öffentlichen Bereich hat die Gemeinde mit zwei wichtigen Maßnahmen bereits den Grundstock zur Identitätsbildung gelegt, in dem sie bei der Sanierung des Rathauses und der Gestaltung der Rathausfassade und der Sanierung und dem Umbau der ehemaligen Schule zum MGH den Duktus der Architektur der 1950er Jahre bewahrt hat.

6 Entwicklungskonzept



Rathaus und Mehrgenerationenhaus



Quelle: Fotos: RSP

Auf diesem Ansatz soll weiter aufgebaut werden. Die im öffentlichen Bereich dazu erforderlichen Maßnahmen konzentrieren sich naturgemäß auf den zentralen Bereich der Ortsmitte und die dort hinführenden Straßenräume, die von Bürgern und Besuchern besonders und vorrangig wahrgenommen werden.

Diese Maßnahmen sind im Wesentlichen im nachfolgenden Handlungsfeld „Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte“ beschrieben

Privater Bereich

Um die anzustrebende (städte-)bauliche Identität zu erreichen, ist eine Steuerung der baulichen Entwicklung insbesondere im Ortsinnenbereich erforderlich.

Dazu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Identität 2 Aufstellen eines Sanierungsbebauungsplanes für den Ortsinnenbereich

Mit der Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplanes sollen sowohl bauplanungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Damit soll die (städte-)bauliche Entwicklung des Gebietes so gesteuert werden, dass die Gebäude an nezeitliche Wohnbedürfnisse angepasst werden können, gleichzeitig aber auch die städtebauliche Identität des Quartiers verbessert wird.

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollten die für das städtebauliche Erscheinungsbild von Wackersdorf wichtigen Faktoren wie z.B. bauliche Dichte, Baufelder, Höhenentwicklung etc. festgesetzt werden. Dabei

6 Entwicklungskonzept

sollte gleichzeitig – im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 2013)- geprüft werden, wo und ggfls. inwieweit eine Nachverdichtung möglich ist, ohne die typische bauliche Struktur mit den großzügigen, für das Wohnumfeld wichtigen Garten- und Freibereichen zu beeinträchtigen.

Im Rahmen des demographischen Wandels werden die Anforderungen an Gebäude im Ortskern im Hinblick auf veränderte Wohnflächenansprüche steigen, bzw. werden Lösungen erforderlich, wie diese an die neuen Anforderungen angepasst werden können, z. B.

- beim Eigentumsübergang auf junge Familien mit größerem Flächenbedarf
- beim Generationenwechsel, bei dem zwei Generationen unter einem Dach wohnen mit jeweils abgeschlossenen Wohnungen und unterschiedlichen Anforderungen an die Wohnungen
- bei geringer werdendem Flächenbedarf (z. B. kleinere Haushaltsgrößen bei Senioren)

Überlegungen für das „wachsende“ oder das „schrumpfende“ Haus oder für Häuser, die flexibler auf geänderte Wohnanforderungen reagieren können, werden zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Im Bebauungsplan sollte daher aufgezeigt werden, wie bei geänderten Wohnflächenansprüchen Gebäude so erweitert werden können, dass die ursprünglichen und typischen Gebäudeproportionen bewahrt oder – soweit erforderlich - wiederhergestellt werden können.

Zusätzlich zu den o. a. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollten auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen werden, um damit die gestalterische Qualität der Gebäude, die ebenfalls wesentlichen Einfluss auf die (städte-)bauliche Identität hat, zu verbessern.

Die Möglichkeiten der Steuerung durch Bauleitplanung wurden bereits im Rahmen einer Exkursion des Gemeinderates beim Besuch der Ganghofersiedlung in Regensburg aufgezeigt.

Auch wenn die Ganghofersiedlung in Regensburg mit der Situation in Wackersdorf nicht direkt vergleichbar ist, wurde dennoch deutlich, wie durch bauleitplanerische Steuerung ein Quartier so entwickelt werden kann, dass Identität sowohl für die Bewohner erlebbar als auch für Besucher spürbar wird.

6 Entwicklungskonzept



Ganghofersiedlung Regensburg

Quelle: Fotos RSP

Identität 3 Gestaltungsfibel

Um das Ziel der gewünschten (städte-)baulichen Identität zu erreichen, wird als weitere Maßnahme die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel vorgeschlagen, in der Kriterien und Anforderungen für die Gestaltung der Anwesen erarbeitet und formuliert werden. Falls sich die Gestaltungsfibel auf den gesamten Siedlungsbereich beziehen sollte, wäre eine Differenzierung der Anforderung zwischen den Siedlungsgebieten einerseits und dem Ortsinnenbereich andererseits, für den höhere Anforderungen festgelegt werden sollten, sinnvoll.

Die Erarbeitung sollte, um eine möglichst große Akzeptanz in der Bürgerschaft zu erreichen, durch einen örtlichen Arbeitskreis aus interessierten Bürgern, -veranstaltet z. B. durch das Mehrgenerationenhaus - erfolgen.

Die Ergebnisse sollten in einer Gestaltungsfibel zusammengefasst werden und Eigentümern und Bauwilligen als Grundlage für deren Baumaßnahmen dienen.

Identität 4 **Aufstellen eines Kommunalen Förderprogramms mit integriertem Geschäftsflächenprogramm**

Ergänzend zum o.a. Sanierungsbebauungsplan wird vorgeschlagen, ein Kommunales Förderprogramm (KFP) aufzulegen, das mit Mitteln der Städtebauförderung (60%) gespeist werden kann und von der Gemeinde (40%) kofinanziert wird.

Mit dem KFP soll der Erhalt und die Sicherung der für das Ortsbild typischen Gebäude unterstützt werden und die Bereitschaft der Bürger zur Ortsbildpflege weiter gefördert werden und damit Impulse für private Maßnahmen gegeben werden, da das Ziel eines identitätsstiftenden Ortsbildes nur im Zusammenwirken von öffentlichen **und** privaten Maßnahmen erreicht werden kann.

Der Fokus der Förderung liegt dabei in der gestalterischen und funktionalen Verbesserung der Gebäudehülle und des Umfeldes. Voraussetzung für die Förderung sollte dabei die Einhaltung der Gestaltungskriterien der o.a. Gestaltungsfibel bilden.

Neben gestalterischen Verbesserungen an Fassaden, Dächern und Hofräumen/Freibereichen sollten auch Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung der Gebäude an moderne Wohnverhältnisse (Heizungs- und Sanitäreanlagen) und bauliche Verbesserungen der Grundrissituation gefördert werden.

Um die im Ortsinnenbereich noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Läden und Dienstleistungsbetriebe zu stärken, sollten in das o. a. Kommunale Förderprogramm zusätzlich Fördermöglichkeiten für Umbau und Sanierung von Laden- und Geschäftsflächen aufgenommen werden.

Durch dieses „Geschäftsflächenprogramm“ soll so das Schaffen von zeitgemäßen und möglichst barrierefreien Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen gefördert werden und damit Ladenleerständen entgegengewirkt werden.

Identität 5 Aktive Beratungsinitiative unter Einbeziehung örtlicher Akteure

Im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms (s.o.), aber ggfls. auch schon zeitlich vorgeschaltet, sollten die Eigentümer von Immobilien mit Sanierungsbedarf aktiv von der Gemeinde angesprochen und ihnen Beratung zur Sanierung ihrer Anwesen einschließlich des Einwerbens von Fördermitteln bzw. auch Hilfestellung bei einem evtl. geplanten Verkauf angeboten werden.

Das Beratungsangebot sollte dabei neben gestalterischen Aspekten insbesondere die Themen Grundrissgestaltung (Anpassung an moderne Wohnstandards und an veränderten Flächenbedarf), Barrierefreiheit, Energetik etc. beinhalten.

Grundlage der Beratung bildet auch hier die o.a. Gestaltungsfibel mit den darin enthaltenen Kriterien und Anforderungen an die Gestaltung der Anwesen.

Die Beratung sollte auch Hinweise auf entsprechende Fördermöglichkeiten (z. B. Städtebaufördermittel, KfW-Mittel, Wirtschaftsförderung etc.) und auf erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h EStG im Sanierungsgebiet) geben.

Dabei sollten die Expertise und das Marktwissen örtlicher Akteure wie z. B. der Vertreter der ortsansässigen Sparkasse bzw. der Raiffeisenbank oder von ortsansässigen Steuerberatern in die Beratungsoffensive mit einbezogen werden, da sie häufig die familiäre und persönliche Situation der Eigentümer gut kennen, und daher als zusätzlicher Ansprechpartner oder als Multiplikatoren wirken können.

Die Beratung sollte dabei fachübergreifend erfolgen, nämlich gemeinsam mit Energieberater/Bauphysiker, Architekt/Stadtplaner und im Einzelfall evtl. weiteren Fachberatern (z. B. Statiker, Einzelhandelsspezialist etc.).

6.2 Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung“

Ausgangssituation

Bisherige Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung von Wackersdorf ist in den letzten Jahrzehnten seit den 1980er Jahren nahezu stetig verlaufen, die Einwohnerzahl hat seither kontinuierlich zugenommen. (siehe auch Kap. 5.1)

Mit Stand 31.12.2014 wurden 5.134 Einwohner gezählt.

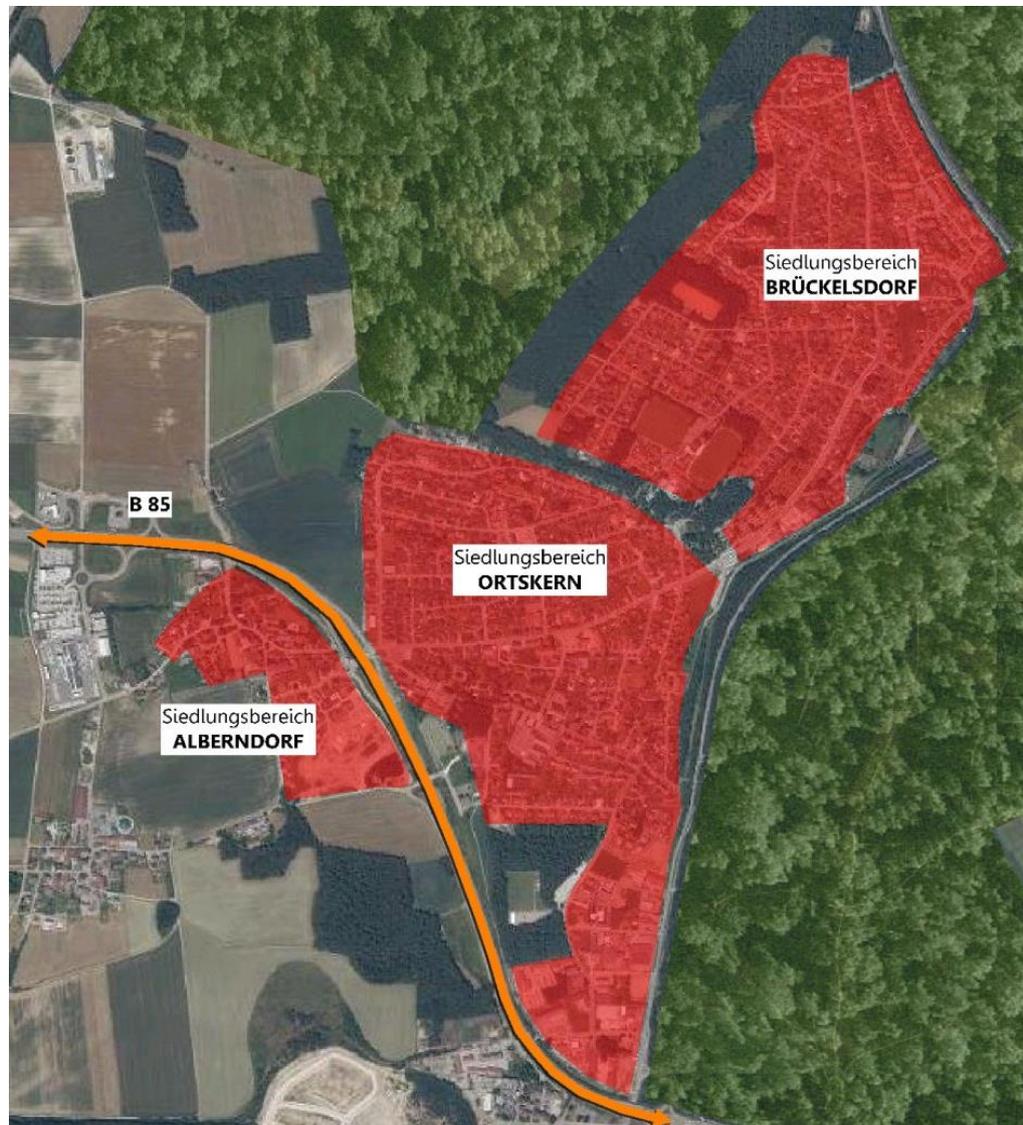
Auffallend ist, dass trotzdem die Zahl der Wohngebäude nur marginal zugenommen hat (z.B. im Zeitraum von 2011 -2014 von 1453 auf 1487 Wohngebäude, obwohl sich in diesem Zeitraum bereits der 1. Abschnitt der Wohnbebauung in Alberndorf In Realisierung befand.) Es ist daher davon auszugehen, dass weiterhin Bedarf an Wohnraum besteht.

Die Siedlungsentwicklung hat sich in den letzten Jahrzehnten schwerpunktmäßig im Wesentlichen auf den Hauptort konzentriert.

Der Hauptort Wackersdorf gliedert sich dabei insgesamt in drei Siedlungsbereiche

- Den Siedlungsbereich des Ortskerns, der im Wesentlichen ab der Mitte des 20. Jahrhunderts durch die Verlagerung vom Standort „Alt Wackersdorf“ an den neuen Standort – bedingt durch den Tagebergbau - entstanden ist, einschließlich der Siedlungserweiterungen nördlich der Schwandorfer Straße
- den Siedlungsbereich Brückelsdorf, der hauptsächlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden ist
- den Siedlungsbereich Alberndorf, der sich im Wesentlichen nach der Jahrtausendwende in seiner heutigen Form entwickelt hat.

6 Entwicklungskonzept



Siedlungsbereiche des Hauptortes Wackersdorf

Quelle: Plandarstellung RSP

Die Siedlungsbereiche sind dabei deutlich voneinander getrennt, besonders gravierend ist dies zwischen den Siedlungsbereichen Alberndorf und dem Ortskern festzustellen, beide Bereiche werden durch die tiefer liegende Schneise der Bundesstraße B 85 städtebaulich und funktional voneinander getrennt.

Verkehrsverbindungen zwischen Alberndorf und dem Ortskern existieren ausschließlich in Form von zwei Brückenverbindungen, städtebaulich wirksame Verbindungen existieren nicht.

6 Entwicklungskonzept



Trennende Wirkung der B 85

Quelle: Google Earth und Foto RSP

Weniger offensichtlich, gleichwohl aber auch spürbar vorhanden, ist die Trennung zwischen dem Siedlungsbereich Ortskern und dem Siedlungsbereich Brückelsdorf. Die Trennung in diesem Bereich ergibt sich durch die topographischen Höhenunterschiede westlich des Friedhofes, des Schwimmbades und des Kindergartens.

Flächenpotenziale

Die Siedlungsgebiete in Wackersdorf, insbesondere nördlich der Schwandorfer Straße/Friedhofstraße und in Brückelsdorf sind im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt.

In diesen Baugebieten sind allerdings auch einige voll erschlossene Baugrundstücke bisher nicht bebaut. Die unbebauten Grundstücke werden bevorratet und stehen in der Regel bis heute dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Bauverpflichtungen sind in den entsprechenden Bebauungsplänen dieser Baugebiete nicht enthalten.

Auch wenn die Anlieger/Grundstückseigentümer dieser Grundstücke entsprechend der Regelungen des BauGB mit 90 Prozent an den Erschließungskosten beteiligt wurden, sind dennoch 10 Prozent der Kosten bei der Gemeinde verblieben und fehlen damit für andere gemeindliche Investitionen. Durch die nicht bebauten Grundstücke fehlen der Gemeinde in der Folge auch die bei einer Bebauung und Nutzung der Grundstücke entstehenden Einnahmen (wie. z. B. Steuern, Schlüsselzuweisungen etc.), die entsprechende Erschließung muss von der Gemeinde vorgehalten werden.

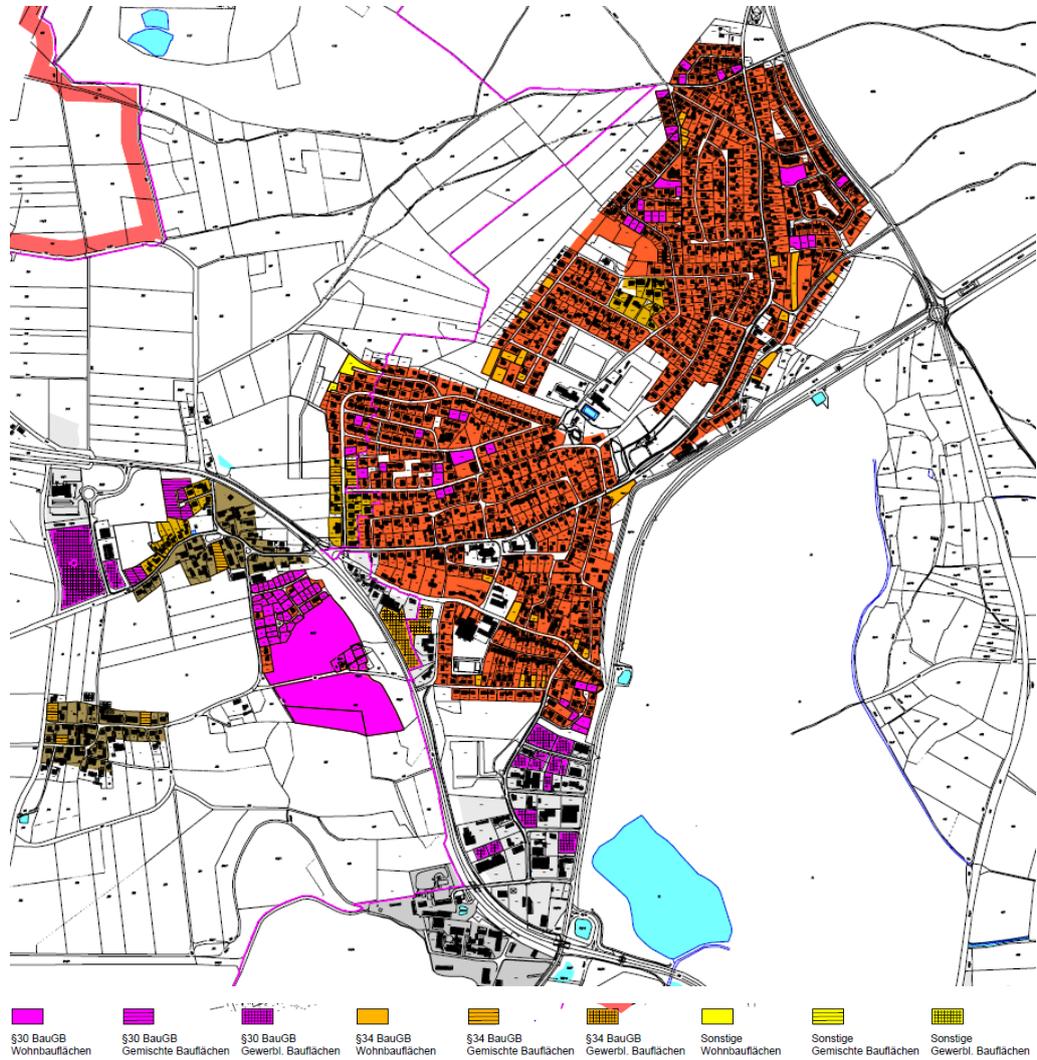
Da in der Gemeinde jedoch große Nachfrage nach unbebauten Grundstücken bestand und die Gemeinde diese Nachfrage nicht befriedigen konnte, wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnbauflächen in Alberndorf ausgewiesen, die derzeit erschlossen bzw. bebaut werden.

Um das o.a. „Bunkern“ von Grundstücken zu vermeiden, ist zu erwarten, dass der Gemeinderat bei der Vergabe der Baugrundstücke des aktuell realisierten 3. Abschnittes Bauverpflichtungen beschließen wird.

Die Flächenpotenziale sind in einem Baulücken- und Brachflächenkataster, das die Gemeinde im Rahmen des Kommunalen Flächenressourcen-Managements hat erstellen lassen, erfasst.

Obwohl die o.a. Darstellung den Stand 2009 dokumentiert, ist sie dennoch – mit Ausnahmen der Wohnbauflächen in Alberndorf, die derzeit realisiert werden - noch aktuell.

6 Entwicklungskonzept



Baulücken- und Brachflächenkataster

Quelle: IB Troßmann+Partner

Zukünftige Siedlungsentwicklung

In Wackersdorf besteht auch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen, ablesbar an der Prognoseberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Danach ist von einem weiteren, allerdings langsamen Anstieg der Bevölkerungszahl auszugehen, für das Jahr 2034 werden ca. 5400 Einwohner prognostiziert.

6 Entwicklungskonzept

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 134	824	3 430	880
2015	5 200	800	3 500	900
2016	5 200	800	3 500	900
2017	5 300	800	3 500	1 000
2018	5 300	800	3 500	1 000
2019	5 300	800	3 500	1 000
2020	5 300	800	3 500	1 000
2021	5 400	800	3 500	1 000
2022	5 400	800	3 500	1 000
2023	5 400	800	3 500	1 100
2024	5 400	800	3 400	1 100
2025	5 400	800	3 400	1 100
2026	5 400	800	3 400	1 200
2027	5 400	800	3 300	1 200
2028	5 400	800	3 300	1 300
2029	5 400	800	3 300	1 300
2030	5 400	800	3 200	1 300
2031	5 400	800	3 200	1 400
2032	5 400	800	3 200	1 400
2033	5 400	800	3 200	1 400
2034	5 400	800	3 100	1 400

Bevölkerungsentwicklung 2014-2034

Quelle: www.statistik.bayern.de

Die zukünftige Siedlungsentwicklung von Wackersdorf wird am Hauptort allerdings begrenzt, nämlich im Norden durch die hier anschließenden Waldgebiete, im Osten und Südosten durch die früheren Tagebergbaugelände, im Süden durch die B 85, im Westen im Bereich von Alberndorf durch

Dementsprechend sind im Flächennutzungsplan, der derzeit überarbeitet wird, am Hauptort auch nur kleinere Wohnbauflächen - als Ergänzung der bestehenden Wohngebiete - dargestellt.

Wegen der räumlichen Begrenzungen am Hauptort werden im F-Plan weitere Ergänzungsflächen (Wohnbauflächen) vor allem in den Ortsteilen dargestellt. Die Gebietsausweisungen konzentrieren sich dabei auf den Ortsteil Heselbach, zusätzlich sind zwei kleinere Wohnbauflächen in Grafenricht und Meldau ausgewiesen.

6 Entwicklungskonzept

Ziele

Da zu erwarten ist, dass der Hauptort - wegen der verkehrlichen Lagegunst, dem Arbeitsplatzangebot, den hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und dem attraktiven wohnortnahen Freizeit- und Naherholungsangebot auch weiterhin als Wohnstandort nachgefragt sein wird und dies auch durch die o.a. Prognoseberechnung gestützt wird, die Siedlungsentwicklung aber auch zukünftig geordnet verlaufen soll, ergeben sich für die Siedlungsentwicklung folgende Zielsetzungen:

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vorrangiges Nutzen der baulichen Potenziale im Innenbereich, (entsprechend LEP 2013)**
- **Behutsames Ausweisen von weiteren neuen Wohnbauflächen, vorrangig zur Siedlungsabrundung**
- **Schaffen von städtebaulich wirksamen Verbindungen zwischen den Siedlungsbereichen**

Maßnahmen

Zur Umsetzung der o. a. Ziele werden Maßnahmen zu folgenden Schwerpunktthemen vorgeschlagen:

- Nutzen von privaten Flächenpotenzialen (Nicht bebaute Einzelgrundstücke in den Siedlungsgebieten)
- Nutzen von gemeindlichen Flächenpotenzialen
- Verknüpfen der Siedlungsbereiche

Nutzen von privaten Flächenpotenzialen (Nicht bebaute Einzelgrundstücke in den Siedlungsgebieten)

Um das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen und gleichzeitig die Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können, muss das Potenzial an bisher nicht bebauten Grundstücken gehoben werden. Dazu müssen den Grundstückseigentümern Anreize geboten werden, sich von den bisher bevorrateten Flächen zu trennen. Neben einer aktiven Ansprache der Eigentümer durch die Gemeinde wäre evtl. zusätzlich auch ein finanzieller Anreiz hilfreich.

6 Entwicklungskonzept

Da die Gemeinde ohnehin an den Erschließungskosten dieser Grundstücke nach BauGB beteiligt war, ohne dass eine Bebauung erfolgte und daraus entsprechende gemeindliche Einnahmen generiert werden konnten, könnte ein Teil dieses Erschließungsaufwandes als „Veräußerungsprämie“ ausgelobt werden. Damit könnte die Gemeinde sich weitere Erschließungskosten bei der Ausweisung neuer Baugebiete ersparen, die höher liegen würden, als die vorgeschlagene „Veräußerungsprämie“. Gewinner wären damit sowohl der Grundstücksveräußerer, der zusätzlich zum Verkaufserlös eine Prämie erhält, als auch die Gemeinde, die sich neue Erschließungskosten erspart.

Da die Grundstücke jedoch auch in den vergangenen Hochzinsphasen von den Eigentümern „gebunkert“ wurden, ist in der derzeitigen Niedrigzinsphase, in der das durch den Verkauf erlöste Kapital kaum rentierlich angelegt werden kann und die Eigentümer deshalb eher in Immobilien engagiert bleiben, nur im Einzelfall damit zu rechnen, dass die o.a. „Veräußerungsprämie“ zum Erfolg führt.

Siedlung 1 Machbarkeitsüberlegungen für Bürgerfonds / Bürgergenossenschaft Wackersdorf

Ein Lösungsansatz könnte daher sein, den Eigentümern für den Verkaufserlös ihrer Grundstücke die Beteiligung bzw. die Anlage in besser rentierlichen örtlichen (oder auch regionalen) Immobilienwerten anzubieten.

Dazu könnte ein Immobilienfonds aufgelegt werden, an dem sich die Grundstückseigentümer mit dem Verkaufserlös ihrer Grundstücke beteiligen können und der in Immobilien in Wackersdorf (z.B. bei der Bebauung der Potentialgrundstücke im Bereich der Ortsmitte, siehe Handlungsfeld „Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte“) investiert, nach dem Grundsatz **„Wackersdorfer investieren in und für Wackersdorf“**

Mit dem Fondsvermögen könnten dort z.B. Gebäude mit seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen errichtet werden. Die Anteilseigner könnten außerdem bei einer Anmietung dieser Wohnungen bevorzugt werden.

Insgesamt ergeben sich so für Anteilseigner mehrere Vorteile, nämlich höhere Rendite als bei unbebauten Grundstücken oder/und Bevorzugung als Mieter bei „Eigenbedarf“ (z. B. bei Veränderung des Wohnbedarfs im Alter).

Für die o.a. Modellüberlegung wären unterschiedliche Rechtsformen, vom Immobilienfonds bis zur Genossenschaft, denkbar.

6 Entwicklungskonzept

Bei den Machbarkeitsüberlegungen sind frühzeitig Finanz- und Steuerexperten einzubinden.

Nutzen von gemeindlichen Flächenpotenzialen

Zusätzlich zu den o.a. nicht bebauten Grundstücken in den Siedlungsgebieten gibt es weitere Potenzialflächen die für die Ortsentwicklung herangezogen werden können, nämlich

- Die Flächen westlich der Fabrikstraße (Standort Sportplatz) und nördlich der Andreas-Schuster-Straße
Die Potenzialfläche bietet sich als „Kulturstandort“ für den Neubau einer Mehrzweckhalle an oder z. B. für Bildungseinrichtungen (Städtebaulicher Handlungsansatz und Maßnahmenbeschrieb siehe Handlungsfeld „Kultur und Bildung“)
- Die zentral gelegenen Flächen westlich der Schulstraße, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, sollten für die Entwicklung der Ortsmitte genutzt werden.
(Städtebaulicher Handlungsansatz und Maßnahmenbeschrieb siehe Handlungsfeld „identitätsstiftende Ortsmitte“)

Verknüpfen der Siedlungsbereiche

Um die Siedlungsbereiche zwischen Alberndorf und dem Ortskern einerseits und des Ortskerns mit Brückelsdorf andererseits besser miteinander zu verbinden werden unterschiedliche Lösungsansätze vorgeschlagen:

Siedlung 2 Überdeckung der B85 zur Verknüpfung Alberndorf-Ortskern (Machbarkeitsüberlegung)

Eine städtebaulich wirksame Verbindung zwischen Alberndorf und dem Ortskern kann nur durch eine umfassende städtebauliche Reparatur am Einschnitt der B 85 erzielt werden.

Daher sollte die Möglichkeiten einer Überdeckung der B 85 zwischen den derzeit bereits vorhandenen Brücken (Schwandorfer Straße - Anemonenstraße und „Im Ziehbügel“) mit dem Straßenbaulastträger, der Bundesrepublik

6 Entwicklungskonzept

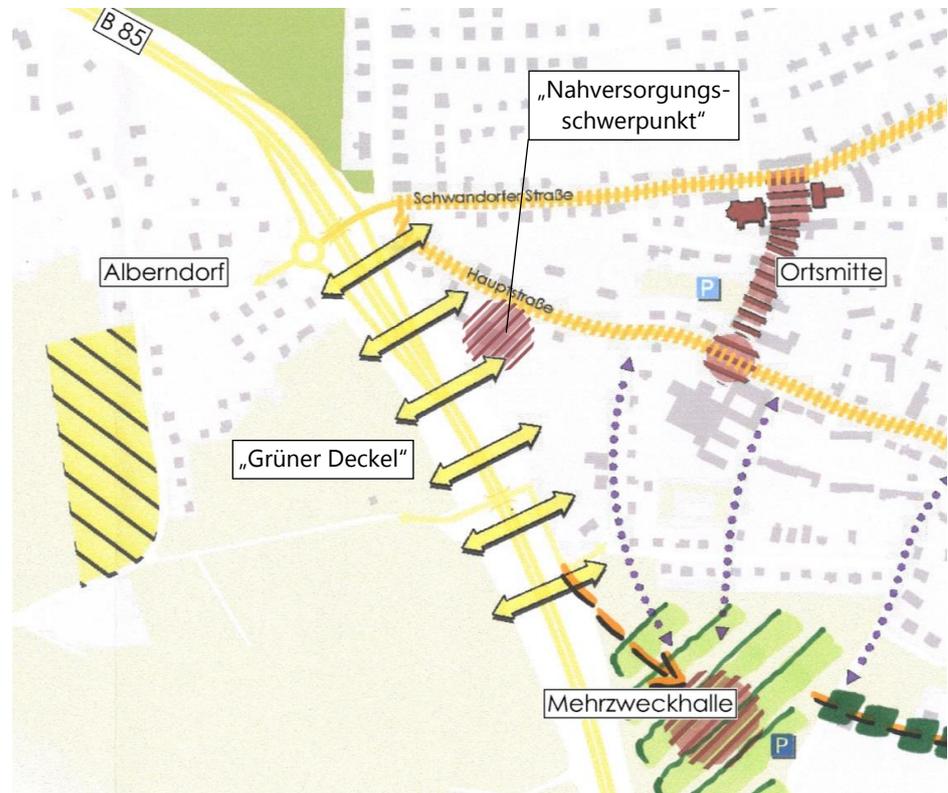
Deutschland, vertreten durch das Staatliche Bauamt, grundsätzlich ausgelotet werden und ggfls. auch bei der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits als Zielsetzung der Gemeinde dargestellt werden.

Neben einer wirksamen städtebaulichen Verbindung der beiden Ortsbereiche besteht der städtebauliche Mehrwert in einer Verbesserung des Lärmschutzes für die Bebauung beidseits der B 85. Die damit bereits verbundene Verbesserung des Wohnumfeldes im östlichen Bereich von Alberndorf und im westlichen Bereich des Ortskerns kann zusätzlich durch die intensive Begrünung der Abdeckung und Gestaltung zu einem „Ortspark“ noch wesentlich gesteigert werden.

Die gewünschte städtebauliche Verknüpfung zwischen den beiden Ortsteilen wird zusätzlich durch den geplanten Ausbau des EDEKA-Marktes (Nahversorgungsschwerpunkt) noch funktional unterstützt. Auch der geplante Standort Mehrzweckhalle trägt zu einer engeren Verbindung der beiden Ortsteile bei, da durch den „Grünen Deckel“ eine zusätzliche attraktive Anbindung des Standortes Mehrzweckhalle an Alberndorf möglich wird.

Sowohl der Nahversorgungsstandort als auch der kulturelle Schwerpunkt (Mehrzweckhalle) können so als „städtebaulich-funktionale Gelenke“ fungieren und die Verbindung zwischen den Ortsteilen verstärken.

6 Entwicklungskonzept



Abdeckung der B 85 („grüner Deckel“)

Quelle: Plandarstellung RSP

6 Entwicklungskonzept

Siedlung 3 **Ausbau des Grünzuges zwischen Ortskern und Brückelsdorf**

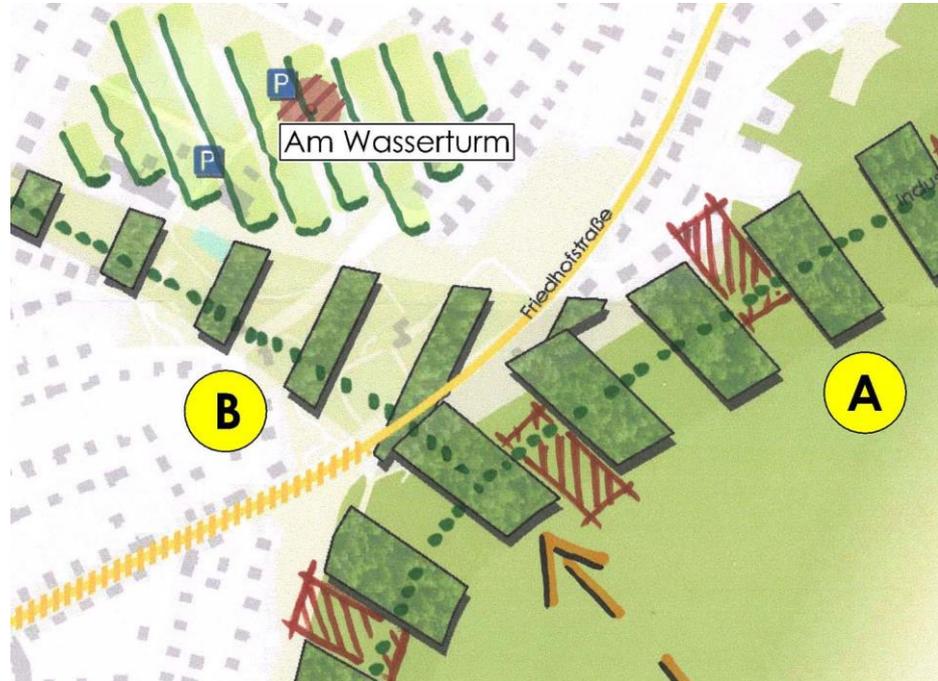
Der bereits teilweise vorhandene Grünzug zwischen Ortskern und Brückelsdorf, in den bereits die Kneipp-Anlage und der Bereich um das Kriegerdenkmal integriert sind, soll weiterentwickelt werden. Grünzug **A**

Mit der Verlegung der Industriestraße auf eine neue Osttangente können die bisherigen Verkehrsflächen der Industriestraße rekultiviert werden und zu einem Grünzug weiter ausgebaut werden. (siehe Handlungsfeld „Grünordnung“)

Ergänzend wird daher vorgeschlagen, den Grünzug **B** zwischen Ortskern und Brückelsdorf an den neuen Grünzug im Verlauf der bisherigen Industriestraße anzudocken und damit einen Grünverbund beider Grünzüge zu erreichen.

Durch das Anlegen von Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereichen im Grünzug wird er einerseits zu einem grünordnerischen Gliederungselement der Siedlungsentwicklung, gleichzeitig aber auch zu einem verbindenden Treffpunkt zwischen den beiden Ortsteilen und zu einem Auftakt für den angrenzenden Freizeit- und Naherholungsbereich um den Wasserturm (Siehe Handlungsfeld „Naherholung, Freizeit“).

6 Entwicklungskonzept



Grünverbund des Grünzuges zwischen Ortskern und Brückelsdorf mit dem Grünzug auf der Trasse der Industriestraße

Quelle. Plandarstellung RSP

6 Entwicklungskonzept

6.3 Handlungsfeld „Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte“

Ausgangssituation

Wackersdorf verfügt - im Gegensatz zu den meisten Städten und Gemeinden der Oberpfalz - über keinen historisch gewachsenen Ortskern. Ablesbar ist dies auch daran, dass kein Gebäude in der Ortslage unter Einzeldenkmalschutz steht und für Wackersdorf auch kein denkmalgeschütztes Ensemble in der Denkmalliste eingetragen ist. Weiterhin fehlen baulich - räumliche Strukturen, die im Ortsgrundriss auf eine Ortsmitte hinweisen würden.

Wackersdorf verfügt zwar mit dem nahezu quadratischen, gut proportionierten Marktplatz über städtebauliches Potenzial für die Gestaltung des Ortsmittelpunktes, allerdings ist der Platzbereich ausschließlich auf die Belange des ruhenden und fließenden Verkehrs ausgelegt und besitzt in seiner derzeitigen Gestaltung wenig Aufenthaltsqualität und lädt nicht zum Verweilen ein. Die vor den Geschäften vorhandenen Vorfläichen werden von den Gewerbetreibenden nicht genutzt.



6 Entwicklungskonzept



Marktplatz und tangierende Schwandorfer Straße



Quelle: Fotos RSP

Städtebauliche Bezüge zwischen den beiden wichtigsten Gebäuden am Platz, dem Rathaus und der Kirche, fehlen. Auch die südlich an den Marktplatz anschließende Schulstraße und der südlich angrenzende Bereich vor den Schulen entsprechen weder den funktionalen noch den gestalterischen Anforderungen, die an eine attraktive Ortsmitte zu stellen sind.

Außerdem ist die Schulstraße als Verbindung zwischen dem Marktplatz und dem Schulvorbereich nicht ausreichend breit, um eine wirksame Verbindung zwischen den beiden Platzbereichen herzustellen und darüber hinaus auch nicht attraktiv gestaltet.



Schulstraße



Quelle: Fotos RSP

Mit Rathaus, Pfarrkirche, Pfarrhaus, Gasthaus und Apotheke sind um den Marktplatz zwar Funktionen vorhanden, die die Bedeutung des Platzes verdeutlichen, allerdings fehlen insbesondere auf der Nordseite des Platzbereiches – entlang der Schwandorfer Straße - öffentlichkeitswirksame Funktionen und Nutzungen.

6 Entwicklungskonzept

Gleiches gilt für die Schulstraße, entlang der die Wohnnutzung vorherrscht und in der damit für die Zentralität der Ortsmitte wichtige Nutzungen fehlen. Das östlich der Schulstraße stehende Schulgebäude von 1968 steht ebenso leer wie das Erdgeschoss des benachbarten Wohngebäudes.



Leerstehende 1968er Schule



Leerstand EG i.d. Schulstraße Quelle: Fotos RSP

Durch Umbau und Sanierung der ehemaligen alten Schule zum Mehrgenerationenhaus, das vor kurzem eingeweiht wurde, wurde jedoch ein erster Impulsgeber für die weitere Aufwertung der Ortsmitte geschaffen.

Es ist zu erwarten, dass die dort eingerichteten Nutzungen und Aktivitäten sowohl die Ortsmitte nachhaltig beleben als auch weiter in das gemeindliche Leben ausstrahlen werden.

Während der östlich an das Mehrgenerationenhaus anschließende Bereich bereits zu einem Generationenspielplatz umgestaltet wurde, bleiben das direkte Umfeld um das MGH und die Fläche zwischen MGH und der nördlich angrenzenden 1968 er Schule mit der derzeitigen komplett oberflächenversiegelten Ausbildung weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Potenziale der Fläche werden noch nicht oder nicht ausreichend in die Aktivitäten des Mehrgenerationenhauses einbezogen und zur Belebung der Ortsmitte genutzt.

6 Entwicklungskonzept



Mehrgenerationenhaus

Aktivitäten in und um das MGH

Quelle: Foto RSP, www.wackersdorf.de

Zusätzlich zu den Impulsen, die vom MGH ausgehen (werden), steht westlich der Schulstraße ein größeres, unbebautes Grundstück, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, als Potenzialfläche für die Ortsentwicklung zur Verfügung.



Unbebautes Grundstück westlich der Schulstraße

Quelle: Foto RSP

6 Entwicklungskonzept

Ziele

- **Entwickeln des Bereiches zwischen Schwandorfer Straße und Hauptstraße als attraktive identitätsstiftende Ortsmitte**
- **Schaffen eines wahrnehmbaren Ortszentrums, das die Gemeinde Wackersdorf nach innen und außen repräsentiert**
- **Weiterentwickeln des Ortskerns zum Treffpunkt für alle Generationen, in dem wichtige Einrichtungen Grundversorgung / Infrastruktur gebündelt sind**
 - **durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität**
 - **Anlagern von öffentlichkeitswirksamen, zentralitätssteigernde Nutzungen**

Maßnahmen

Die o.a. Ziele zum Erreichen einer identitätsstiftenden Ortsmitte erfordern ein Zusammenwirken unterschiedlicher Maßnahmen aus den Bereichen Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen.

Ortsmitte 1 Schaffen von Entlastungsparkplätzen in der Ortsmitte

Dauerparker

Voraussetzung für die Weiterentwicklung und die funktionale und gestalterische Verbesserung des Bereiches Marktplatz, Schulstraße und Schulvorbereich ist die Entlastung der Flächen vom ruhenden Verkehr, um damit Flächenpotenziale für Aufenthalt, Außenbewirtschaftung, Außenverkauf etc. schaffen zu können.

Der zukünftig abzudeckende Stellplatzbedarf und die Anordnungsmöglichkeiten sollten im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (siehe Handlungsfeld "Verkehr") noch abgeklärt werden. (Hinweis: Die Verkehrserhebung dazu wurde bereits beauftragt.)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wird z. B. vorgeschlagen, Entlastungs- und Ersatzstellplätze auf dem freien, im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück westlich der Schulstraße anzuordnen.

6 Entwicklungskonzept

Ebenso könnten hier die erforderlichen Stellplätze des vorgeschlagenen Dienstleistungszentrums (vgl. Maßnahme „Ortsmitte 3“) nachgewiesen werden. Die Anordnung der Ersatzstellplätze ist dabei entweder oberirdisch oder auch in einem Parkdeck denkbar. Die Erschließung der Ersatzstellplätze sollte – um die neue Ortsmitte nicht durch Parkplatzsuchverkehr zu belasten - von der Hauptstraße aus erfolgen. Unter Ausnutzung der topographischen Situation müsste auch bei einem unterirdischen Parkdeck eine nahezu rampenfreie Zufahrt von der Hauptstraße aus möglich sein.

Bei beiden Lösungsansätzen (Oberirdische Stellplätze und Parkdeck) ist eine intensive Begrünung der Stellplätze bzw. des Deckels des Parkdecks städtebaulich obligatorisch.

Beide Lösungsansätze sollten vor einer endgültigen Festlegung auf ihre Machbarkeit hin geprüft werden (Kosten, Topographie, Anzahl des Stellplatzbedarfs und der städtebaulich vertretbar unterzubringenden Stellplatzanzahl). Dabei ist aus städtebaulicher Sicht die unterirdische Anordnung zu bevorzugen, da dann die darüberliegenden Flächen entweder für eine Teilbebauung oder für einen „Ortspark“ genutzt werden können. (siehe Maßnahme „Ortsmitte 4“)

Kurzzeitparker

Allerdings werden auch weiterhin Stellplätze für Kurzzeitparker (Besucher des Rathauses, Gottesdienstbesucher, Kunden von Betrieben am Marktplatz etc.) erforderlich werden. Diese Stellplätze sollten dabei möglichst nicht in Platzmitte, sondern an den Platzrändern angeordnet werden, um die städtebaulichen Bezüge zwischen Kirche und Rathaus möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dazu sollte – in Abstimmung mit der Kirchengemeinde - geprüft werden, ob auf dem der Kirchengemeinde gehörenden Grundstück zwischen Schwandorfer Straße und Kirchenstraße Kurzzeit-Stellplätze zur Entlastung des Marktplatzes angeordnet werden können. Auch bei diesem Lösungsansatz ist – auch wegen der direkten Nähe zur Kirche - eine wirksame Durchgrünung der Stellplätze obligatorisch.

Ortsmitte 2 Gestaltung der Ortsmitte einschließlich Schwandorfer Straße und Hauptstraße

Nach (Teil-)Entlastung der Straßen – und Platzräume von Schulstraße und Marktplatz vom ruhenden Verkehr soll der gesamte Bereich von der Schwandorfer Straße im Norden bis zur Hauptstraße im Süden im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches gestaltet werden (Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer; Schrittgeschwindigkeit, Parken nur auf den ausgewiesenen Stellplätzen etc.). Damit kann auch die Verkehrssicherheit in der Ortsmitte, die in der Bürgerbefragung einen hohen Stellenwert einnahm, verbessert werden.

Die durch die Teilverlagerung von Stellplätzen gewonnenen Flächen sollen für eine Begrünung der Straßen – und Platzräume und für Außenbewirtschaftung, Märkte, Veranstaltungen und Feste genutzt werden.

Gleichzeitig sollen die städtebaulichen Bezüge zwischen Rathaus und Pfarrkirche verdeutlicht werden und der Platz vom bisherigen Parkplatz zu einem tatsächlichen Marktplatz (Rathausplatz) so umgestaltet werden, dass ein würdiger und angemessener Vorbereich vor dem Rathaus und der Kirche entsteht, der von Rathausbesuchern, Hochzeitsgesellschaften, Kirchgängern und Besuchern der angrenzenden Gewerbebetriebe etc. gleichermaßen genutzt werden kann und so zu einem Treffpunkt für alle Generationen werden soll.

Im Sinne eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes ist ein durchgängiges Material-, Beleuchtungs-, Begrünungs- und Beschilderungskonzept erforderlich.

Da die Schulstraße mit ihrer derzeitigen Breite keine städtebaulich wirksame Verbindung zwischen dem Marktplatz und dem Schulvorbereich darstellt, sollte die Gemeinde versuchen, angrenzende private Teilflächen zu erwerben, mit dem Ziel, den nutzbaren Straßenraum der Schulstraße zu verbreitern und damit auch hier Flächen für Begrünung und Aufenthalt zu schaffen. Generell sollte die Gemeinde jede sich bietende Möglichkeit zum Flächenerwerb in der Ortsmitte nutzen, um - neben bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eines Sanierungsbebauungsplanes (siehe oben) - auch dadurch Steuerungsmöglichkeiten für die Gestaltung der Ortsmitte zu erhalten.

6 Entwicklungskonzept

Um eine lebendige Ortsmitte zu schaffen, ist neben einer attraktiven Gestaltung der Straßen- und Platzräume die Anlagerung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen besonders wichtig.

Dazu wird der Gemeinde ein zweigleisiges Vorgehen empfohlen

- Aktives Einbeziehen der angrenzenden Gewerbetreibenden in die Platzgestaltung (evtl. im Rahmen einer Arbeitsgruppe).

Ziel ist es, die Angrenzer zu einem „Bespielen“ der öffentlichen Flächen durch Außenbewirtschaftung, Außenverkauf etc. zu animieren. Zusätzlich sollte versucht werden, gemeinsam mit den Eigentümern für die nördliche Gebäudezeile entlang der Schwandorfer Straße neue Nutzungen zu finden. Die Gemeinde kann dazu Impulse durch das Auflegen eines Kommunalen Förderprogramms (siehe Maßnahme „Identität 4“) oder indirekt durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die dort möglichen erhöhten steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nach § 7h EStG setzen.

- Zusätzlich kann die Gemeinde selbst aktiv werden und durch den Bau eines Dienstleistungszentrums weitere Impulse für eine lebendige Ortsmitte setzen. (vgl. Maßnahme „Ortsmitte 3“)

Insgesamt soll so eine identitätsstiftende Ortsmitte geschaffen werden, die gleichermaßen Wirkung nach außen (regional) als auch nach innen (Wackersdorf) entwickelt.

Die Gestaltung der Ortsmitte ist damit auch ein wichtiger Baustein des oben beschriebenen Handlungsfeldes „Image und Identität“

Ortsmitte 3 Entwickeln eines Dienstleistungszentrums

Durch den Abbruch der 1968er Schule werden in Ortsmitte Flächen an der Schulstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum MGH frei, die für ein „Zentrum für Dienstleistung und Grundversorgung“ genutzt werden können, in dem z.B. Arztpraxis, Apotheker, Dienstleister im medizinischen Bereich als Ergänzung zur Arztpraxis angeordnet werden können.

Denkbar ist auch die Bereitstellung von Praxis- Beratungsräumen für wöchentliche/periodische Sprechstunden, die von mehreren Dienstleistern (Hörgerätekustiker, Logopäde, Diabetologe, Hebamme etc.) gemeinsam genutzt wer-

den und damit weniger mobilen Menschen eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Dienstleistungszentrums sollte auch die Möglichkeit eines Nahwärmeverbundnetzes im Ortskern geprüft werden. Ein dazu evtl. erforderliches BHKW sollte - um eine baukörperlich überzeugende Lösung zu erhalten - in das Bauvolumen des Dienstleistungszentrums mit integriert werden.

Die Erschließung des BHKW und eventueller Stellplätze im Untergeschoss des Dienstleistungszentrums könnte über eine Zufahrt östlich des MGH erfolgen, um damit die Ortsmitte und den Mehrgenerationenplatz verkehrlich nicht zu belasten.

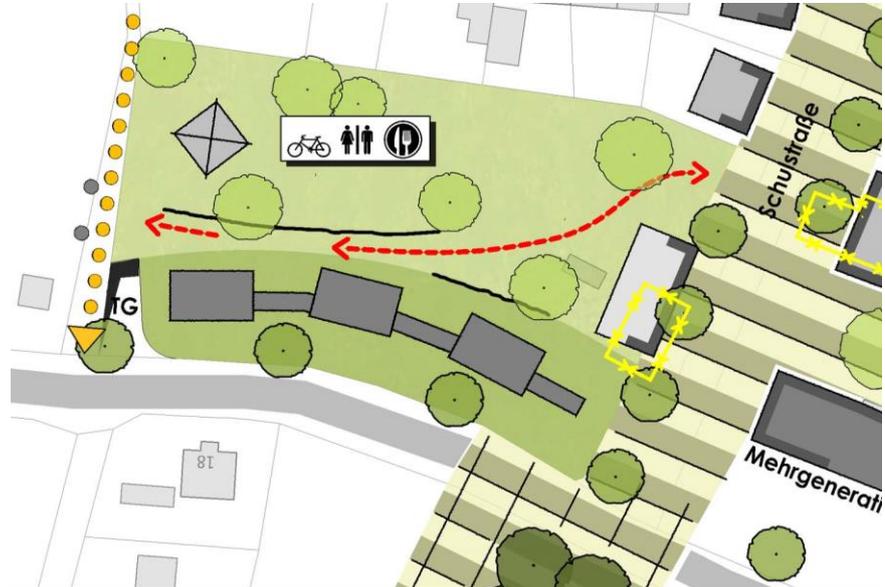
Ortsmitte 4 Nachnutzung des Grundstückes westlich der Schulstraße (Flur-Nr. 1221)

Wie oben bereits erläutert kann das Grundstück westlich der Schulstraße für die (Teil-) Entlastung des Marktplatzes und der Schulstraße vom ruhenden Verkehr herangezogen werden.

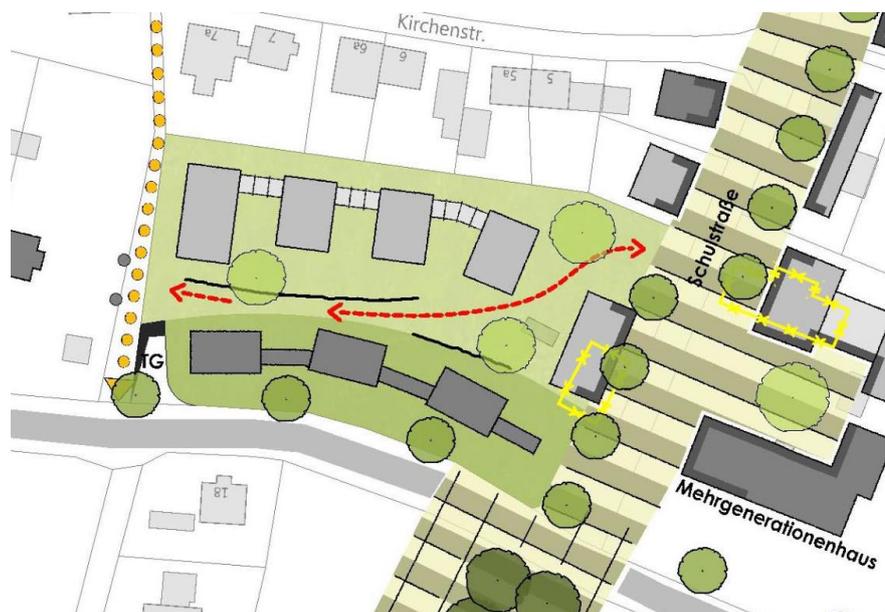
Für die oberirdische Nutzung der Flächen bieten sich städtebaulicher Sicht folgende Möglichkeiten:

- Nutzung als oberirdischer Entlastungsparkplatz
Dabei sollte der Parkplatz als intensiv begrünter Parkplatz mit aufgelockerter Anordnung der Stellplätze gestaltet werden und zusätzlich eine fußläufige Verbindung von der Hauptstraße zur Schulstraße angeboten werden.
- Nutzung als „Ortspark“
Bei einer unterirdischen Anordnung der Entlastungstellplätze kann die Grundstücksfläche als „Ortspark“ genutzt werden. Auch bei dieser Lösung sollte eine fußläufige Verbindung von der Schulstraße zur Hauptstraße vorgesehen werden.

6 Entwicklungskonzept



- Bebauung des Grundstücks mit verdichtetem Wohnungsbau
Aus den Diskussionen mit den Bürgern, den Gemeinderäten und der Verwaltung aber auch aus den Ergebnissen der Bürgerbefragung ist abzulesen, dass das Schaffen von bezahlbarem Wohnangebot einen hohen Stellenwert besitzt.
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1221 bietet sich die Möglichkeit, in zentraler, aber dennoch ruhiger Ortslage Wohnungen zu schaffen.



6 Entwicklungskonzept

Die Wohnlage ist insbesondere wegen der Nähe zum Marktplatz mit Rathaus und Kirche, zum Nahversorger an der Hauptstraße, zum MGH mit seinem Veranstaltungsangebot und zum geplanten Dienstleistungszentrum besonders für weniger mobile oder ältere Menschen attraktiv.

Um ausreichend Frei- und Außenwohnbereiche zu erhalten, ist eine bauliche Verdichtung (z. B. durch Addition von Baukörpervolumina, die für Wackersdorf typisch sind) anzustreben. Die Neubebauung kann dabei so ausgebildet werden, dass sie zusammen mit der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung an der Hauptstraße einen ruhigen Freibereich in Quartiersmitte umschließt.

Bei einer Kombination von unterirdischem Parkdeck und darüberliegender Bebauung ist allerdings zu berücksichtigen, dass Statik und Haustechnik der beiden Bereiche exakt aufeinander abgestimmt werden müssen und auch die rechtlichen Randbedingungen (wie z. Aufteilung in Teileigentum, etc.) genau festgelegt sein müssen.

Relativ unkompliziert lässt sich die Kombination von Parkdeck und Wohnbebauung lösen, wenn die beiden Maßnahmen von einem Bauherrn z. B. der Gemeinde durchgeführt werden.

- Nutzung und Bebauung des Grundstücks für öffentliche Einrichtungen
Alternativ zur o.a. Wohnbebauung ist auch eine Nutzung und Bebauung des Grundstücks z. B. für soziale Zwecke oder Bildungszwecke wie z. B. für Kinderbetreuungseinrichtungen in Verbindung mit Mittagsbetreuung denkbar. Wegen der zentralen Lage im Ortskern und der direkten Nähe zum MGH bietet sich eine Mittagsbetreuung nicht nur für Kinder, sondern auch für Senioren an, so dass damit das angestrebte Miteinander der Generationen befördert wird.

6 Entwicklungskonzept

Ortsmitte 5 Schaffen eines Mehrgenerationenhofes zwischen MGH und Dienstleistungszentrum

Nach der Auslagerung des ruhenden Verkehrs aus dem Umfeld des MGH kann der dann verkehrsfreie Bereich zwischen MGH und Dienstleistungszentrum zum Mehrgenerationenhof umgestaltet werden und für Außenaktivitäten des MGH genutzt werden. Der Mehrgenerationenhof stellt damit die Nahstelle zwischen dem verkehrsberuhigten öffentlichen Bereich von Marktplatz und Schulstraße und dem MGH dar.

Städtebauliche Zielsetzung - „Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte“

- Entwickeln des Bereiches zwischen Schwandorfer Straße und Hauptstraße als attraktive identitätsstiftende Ortsmitte
- Schaffen eines wahrnehmbaren Ortszentrums, das die Gemeinde Wackersdorf nach innen und außen repräsentiert
- Weiterentwickeln des Ortskerns zum Treffpunkt für alle Generationen, in dem wichtige Einrichtungen der Grundversorgung / Infrastruktur gebündelt sind.
 - durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - Anlagern von öffentlichkeitswirksamen, zentralitätssteigernde Nutzungen



MASSNAHMEN

Im Handlungsfeld „Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte“ sind zur Umsetzung folgende Maßnahmen („Bausteine“) erforderlich:

- Schaffen von Entlastungsparkplätzen in der Ortsmitte
- Gestaltung der Ortsmitte einschließlich Schwandorfer Str. und Hauptstraße
- Entwickeln eines Dienstleistungszentrums
- Nachnutzung des Grundstückes westlich der Schulstraße
- Schaffen eines Mehrgenerationenhofes zwischen MGH und Dienstleistungszentrum
- Quartiersmanagement (siehe Handlungsfeld „Soziales“)

6 Entwicklungskonzept

6.4 Handlungsfeld „Naherholung/Freizeit“

Ausgangssituation

Mit den Freizeit- und Naherholungsbereichen um den ca. 5 km entfernten Murner See und den ca. 3 km entfernten Steinberger See verfügt Wackersdorf über ein attraktives Freizeit- und Naherholungsangebot. Die dort angesiedelten Einrichtungen, wie z. B. Restaurants, Kartbahn, Badestrände, Campingplätze, Erlebnispark Wasser-Fisch-Natur, der Yachtclub, die Segelschule, der Mobil-Home-Standort und das Rad- und Fußwegenetz bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die Wackersdorfer Bürger und Besucher aus der Region und darüber hinaus.

Zusätzlich verfügt Wackersdorf mit dem Areal um den Wasserturm auch über einen innerörtlichen Freizeit- und Naherholungsbereich. Hier gruppieren sich auf dem Plateau um den Wasserturm der Kindergarten „Regenbogen“ (mit 4 Gruppenräumen, 2 Krippengruppenräumen und Mehrzweckraum), das Panoramabad mit dem Schwimmbadcafé, der Fußballplatz des TV Glück-auf Wackersdorf einschließlich Übungsplatz und die Kneipp-Anlage mit Kräutergarten.



Einrichtungen um den Wasserturm

Quelle: Fotos RSP

6 Entwicklungskonzept

Allerdings besitzen die Freibereiche - mit Ausnahme der Grünflächen um die Kneippanlage und den Kräutergarten – keine Aufenthaltsqualität.

Die Flächen sind nahezu vollständig oberflächenversiegelt und ausschließlich auf die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs abgestellt.

Das direkte Umfeld um den Wasserturm ist außerdem teilweise mit Nebengebäuden besetzt und mit Bretterzaun vom Platzbereich abgegrenzt, sodass andere, hochwertigere Nutzung dort derzeit nicht angesiedelt werden können.



Bereich um Wasserturm



Quelle: Fotos RSP

6 Entwicklungskonzept

Darüber hinaus erfolgt die Verkehrserschließung des Areals um den Wasserturm über die Herbststraße, die Sommerstraße und die Badstraße und damit ausschließlich über Siedlungsstraßen der Wohngebiete von Brückelsdorf mit entsprechenden Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes – besonders in den Bring- und Abholzeiten des Kindergartens, bei Sportereignissen oder in den Hochbetriebszeiten des Panoramabades.

Der Wasserturm, der wegen seiner exponierten Lage im weiten Umkreis von Wackersdorf zu sehen ist, wird mit der jetzigen Gestaltung des Umfeldes seiner Funktion als „Leuchtturm in die Region“ nicht gerecht.

Ziele

- **Stärken des innerörtlichen Standortes für Naherholung und Freizeit durch**
 - **Verbesserung der grünordnerischen und fußläufigen Anbindung an den Hauptort**
 - **Aufwertung des Bereiches am Wasserturm**
 - **Entwickeln des Wasserturms als „Landmarke“ und „Leuchtturm in die Region“**
 - **Verbesserung der verkehrlichen Anbindung**

Maßnahmen

Freizeit 1 Gesamtkonzept Freizeit- und Sportpark am Wasserturm

Um einen attraktiven, innerörtlichen Freizeit- Sport- und Nahholungsbereich zu schaffen, ist ein Gesamtkonzept zur verkehrlichen Neuordnung und zur Gestaltung des gesamten Areals unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsanforderungen von Kindergarten, Sportverein, Schwimmbad und Schwimmbadcafé erforderlich

Das Gesamtkonzept soll den Rahmen vorgeben für alle in diesem Bereich geplanten Maßnahmen, also auch für das geplante Funktionsgebäude des TV Glück-auf und für die erforderliche Erweiterung des Kindergartens.

6 Entwicklungskonzept

Wesentlicher Aspekt bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes werden die eingeschränkten Platzverhältnisse unter Berücksichtigung teilweise konkurrierender Nutzungsanforderungen sein, wie zu. B.

- Ausreichender Stellplatzbedarf
 - Flächen für Aufenthalt und für Veranstaltungen
 - Raum für Begrünung
- etc.

Zur Lösung dieser Zielkonflikte wäre ein größeres Flächenangebot hilfreich.

Um dies zu ermöglichen, wären folgende Szenarien zu diskutieren:

- Auslagerung des Sportplatzes an einen Ausweichstandort
Dies würde aber dazu führen, dass ein wesentlicher und integraler Bestandteil des angestrebten Freizeit- und Sportparks am Standort entfallen müsste und damit der Freizeit- und Sportpark in Frage gestellt würde.
- Auslagerung des Übungssportfeldes
Da sowohl das Wettkampffeld als auch das Übungsfeld entsprechende Nebeneinrichtungen (wie Duschen, Umkleiden, WCs etc. benötigen, müssten diese doppelt vorgehalten werden, am Standort des Wettkampfplatzes und am Standort des Übungsplatzes.
- Auslagerung von Teilbereichen des Ruhenden Verkehrs auf einen Ausweichparkplatz nördlich der Fichtenstraße, mit der Option einer zusätzlichen Verkehrserschließung von Norden von der B85 aus.
(Hinweis: Zur Entlastung der Wohngebiete in Brückelsdorf vom Ziel- und Quellverkehr zum Bereich um den Wasserturm wird angeregt, alternative Verkehrserschließungsmöglichkeiten im Rahmen der vorgeschlagenen Fortschreibung des Verkehrsgutachtens zu prüfen. Über diese zusätzliche Erschließungsmöglichkeit wäre auch die Anbindung des o. Ausweichparkplatzes möglich. (vgl. Handlungsfeld „Verkehrerschließung“ >Verkehrliche Erschließung neuer Wohnbauflächen)
- Nutzen von Flächenpotenzialen
Am derzeitigen Standort sind noch Flächenpotenziale vorhanden, wie z.B. im Anschlussbereich des Übungsplatzes an die angrenzende Wohnbebauung, im Bereich der Nebengebäude um den Wasserturm,

bei der Fläche zwischen Fichtenstraße und Übungsfeld, bei der begrünten Fläche zwischen Wettkampffeld und Sommerstraße.

Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch optimierte Anordnung der Nutzungen oder durch Mehrfachnutzungen Flächen für eine funktionale und attraktivere Gestaltung generiert werden können.

Nutzungsprofil, Anforderungen und das daraus resultierende Flächen- und Raumprogramm für das Umfeld um den Wasserturm sollten möglichst frühzeitig – vor der weiteren Planung des Funktionsgebäudes des Sportvereins – zusammen mit den Nutzern und Anliegern z. B. im Rahmen einer Arbeitsgruppe entwickelt werden.

Freizeit 2 Gestalterische und funktionale Aufwertung des Wasserturms zum „Leuchtturm in die Region“

Vom Plateau um den Wasserturm eröffnet sich beim Kindergarten und beim Schwimmbad der Blick über das Oberpfälzer Hügelland. Vom noch höher gelegenen Wasserreservoir des Turmes ergibt sich damit ein Ausblick über das gesamte Gemeindegebiet, über weite Teile der Oberpfälzer Seenplatte und über den Taxöldener Forst. Gleichzeitig ist der Wasserturm bereits aus großer Entfernung zu sehen, er bildet damit den „Botschafter“ von „Wackersdorf in der Region.

Der Wasserturm hat damit das Potenzial, den Anspruch Wackersdorfs als Spitzenstandort, der in die Region strahlt, zu verdeutlichen.

In seiner jetzigen Gestaltung - ausschließlich auf die Nutzung als Wasserturm und als Antennenträger begrenzt – wird er dieser Anspruch jedoch nicht gerecht.

Daher wird vorgeschlagen, den Wasserturm z. B. zusätzlich zu seiner bisherigen Funktion auch als Aussichtsturm zu nutzen und ihn evtl. durch ein Lichtkonzept zum tatsächlichen „Leuchtturm“ werden zu lassen.

6 Entwicklungskonzept



Quelle: staticf.zoonar.de



Ehem. Wasserturm Solingen Grafrath

Quelle: baunetzwissen.de



6.5 Handlungsfeld „Kultur und Bildung“

Ausgangssituation

Kultur

Bezogen auf die Einwohnerzahl verfügt Wackersdorf über ein reges kulturelles Vereinsleben. Insgesamt sind bei der Gemeinde 50 Vereine (einschl. Abteilungen) und Gruppierungen gemeldet.

Das kulturelle Angebot der Vereine ist eher ortsbezogen ausgerichtet.

Allerdings findet auch eine Reihe von Veranstaltungen statt, die auch regional wahrgenommen werden, wie z. B.

- das 2017 zum 3. Mal stattfindenden Mittelalterspektakel,
- die im 2-Jahresrhythmus veranstalteten Kunst- und Kulturwochen,
- kulturelle Veranstaltungen in der Sporthalle
- das Starkbierfest
- die Frühjahrskonzerte des Musikvereins
- Mettenschicht/Jahreskonzerte des Knappenvereins

Veranstaltungen finden zudem häufig auch in den Freizeit- und Naherholungsbereichen am Murner See und Steinberger See statt, so dass latent die Gefahr einer Verlagerung von kulturellen Veranstaltungen dorthin besteht und damit die Wertschöpfungsmöglichkeiten im Ortskern nicht genutzt werden können.

Da Wackersdorf mit dem Slogan „Wackersdorf - Spitzenstandort“ wirbt, sollte dieser Anspruch auch im kulturellen Bereich noch stärker mit Leben erfüllt werden.

Dabei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass in Wackersdorf Defizite festzustellen sind bei Örtlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen in Bezug auf Größe, Verfügbarkeit, Ausstattung etc.

Derzeit vorhandene Veranstaltungsorte

Neben den verschiedenen Vereinsheimen werden derzeit folgende Veranstaltungsorte für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

- die **Sporthalle des Schulzentrums**
(Grundschule, Mittelschule, Wirtschaftsschule)

6 Entwicklungskonzept



In der Zweifachturnhalle finden neben dem Schul- und Vereinssport auch kulturelle Veranstaltungen statt. (ca. 650 Sitzplätze bei Bestuhlung,

- der **Mehrzweckraum der Grundschule**



Insgesamt stehen hier ca... Plätze zur Verfügung.

6 Entwicklungskonzept

- das **Mehrgenerationenhaus**, das nach Umbau und Sanierung des ehemaligen Schulhauses dort eingerichtet wurde (Eröffnung 2017)

Im MGH sind folgende Einrichtungen untergebracht:

- Bücherei mit ca. 10.000 Medien
- Offener Treff, offene Ganztagschule, offener Jugendtreff
- Probenräume für Mittelschule und Musikverein
- Bewegungs- und Übungsraum mit ca. 100 Sitzplätzen
- Werk- und Bastelraum

Die Betreuung und Leitung des MGH erfolgt durch eine bei der Gemeinde Wackersdorf angestellte Sozialpädagogin.



Mehrgenerationenhaus

Quelle: Foto RSP

Weiterhin finden im Pfarrheim (mit ca. 100 Plätzen) Veranstaltungen statt. Eigentümer ist die Kath. Pfarrkirchengemeinde. Die Verfügbarkeit für die Gemeinde ist damit nur eingeschränkt möglich.

Speziell für größere kulturelle Veranstaltungen ist das Raumangebot in Wackersdorf daher ungenügend. Die einzig vorhandene größere Veranstaltungshalle, die Sporthalle, ist durch Schul- und Vereinssport bereits stark ausgelastet und steht daher kaum zur Verfügung.

6 Entwicklungskonzept

Die Halle ist außerdem als Sporthalle konzipiert und nicht multifunktional ausgelegt. Die Halle muss für kulturelle Veranstaltungen jeweils aufwändig umgerüstet werden. Damit ergeben sich Nutzungskonflikte, zusätzlich beeinträchtigen die Umrüstzeiten die Nutzungszeiten der Halle als Sporthalle.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich weiterhin durch Brandschutzaufgaben des Landratsamtes. Aus Lärmschutzgründen darf die Halle nach behördlichen Auflagen außerdem nur an 5 Terminen /Jahr über 22:00 Uhr hinaus genutzt werden.

Um ausreichend Raumkapazitäten auch für kulturelle Veranstaltungen – insbesondere für größere Veranstaltungen - zur Verfügung stellen zu können, ist daher ein größerer möglichst multifunktional nutzbarer Veranstaltungsort einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Funktionsräume erforderlich, bei dem durch entsprechende Standortwahl außerdem sichergestellt ist, dass Lärmschutzaufgaben die Nutzung der Halle nicht einschränken.

Zusätzlich ist auch das Angebot von kleineren „Kulturorten“ z: B. auch von Straßen- und Platzräumen, die für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden könnten, eingeschränkt, da häufig die entsprechende Ausstattung oder die räumliche Qualität fehlen.



Fehlende räumliche Qualität beim Bereich am Wasserturm / am Marktplatz Quelle: Fotos RSP

Wackersdorfer Industrie- und Heimatmuseum

Das kulturelle Angebot von Wackersdorf wird ergänzt durch das **Wackersdorfer Industrie- und Heimatmuseum**, das am Standort der ehemaligen BBI untergebracht ist.

6 Entwicklungskonzept



Wackersdorfer Industrie- und Heimatmuseum

Quelle: Foto RSP

Schwerpunkte des Museums sind die Erhaltung und Pflege des regionalen, heimatkundlichen und bergmännischen Kulturgutes, die mit dem Braunkohlenbergbau verbundenen einschneidenden Veränderungen in Wackersdorf, einschließlich eines Themenraumes zur Wiederaufbereitungsanlage für abgebrannte Kernbrennstoffe. (Quelle: www.wackersdorf.de).

6 Entwicklungskonzept

Das Museum wird ergänzt durch einen Museumslehrpfad zwischen den beiden Museen Wackersdorf und Steinberg und einen Kohleflöz, (Geotop 99).



Geotop

Quelle: www.wackersdorf.de



Museumslehrpfad

Quelle: www.oberpfaelzer-seenland.de

Das Museum selbst ist derzeit allerdings wenig attraktiv in der ursprünglichen Marktscheiderei untergebracht ist. Auch das Umfeld des Museums wird der industriegeschichtlichen Bedeutung nicht gerecht.



Umfeld Industrie- und Heimatmuseum



Quelle: Fotos RSP

6 Entwicklungskonzept

Ausgangssituation

Bildung

Die Gemeinde ist im Bildungsbereich (Kinderbetreuung, Schulen) gut aufgestellt.

Kinderbetreuung

Die Gemeinde verfügt im Kindergarten „Regenbogen“ auf dem Holzberg über 4 Kindergartengruppen (100 Plätze) und zwei Krippengruppen (24 Plätze). Die Betreuung im Kindergarten erfolgt dabei bis 16:30 Uhr, in der Kinderkrippe bis 17:30 Uhr.

Zusätzlich existiert in Ortsteil Heselbach seit 2004 der Kindergarten „Villa Kunterbunt“ mit zwei Kindergartengruppen (Betreuung bis 16:00 Uhr) und zwei Kinderkrippengruppen (1 Ganztagsgruppe mit Betreuung bis 16:00 Uhr und einer Halbtagsgruppe mit Betreuung bis 13:30 Uhr.)



Vorhandene Kinderbetreuungseinrichtungen

Quelle: Fotos RSP

6 Entwicklungskonzept

Schulen

Die Gemeinde verfügt außerdem in direkter Ortsmitte über ein Schulzentrum an der Hauptstraße, in dem die Grund- und Mittelschule und auch die Wirtschaftsschule angesiedelt ist. In dem zwischen 2006 und 2010 generalsanierten bzw. erweiterten Gebäude sind insgesamt 17 Klassenräume mit den notwendigen Fachräumen untergebracht. Die Schule ist barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgeführt und verfügt über moderne IT-Ausstattung.

Während die Jahrgangsstufen 1-6 doppelzünftig geführt werden, fluktuiert die Doppelzügigkeit in den Jahrgängen 7 und 8 je nach Geburten- und Übertrittszahlen.

Die Ansiedlung von ausländischen Firmen im Innovationspark Wackersdorf hat dazu geführt, dass zunehmend auch Kinder aus anderen Nationen die Schule besuchen. Daher wird bereits ab der 3. Jahrgangsstufe Fremdsprachenunterricht angeboten.

Zusätzlich ist im Schulzentrum die Staatliche Wirtschaftsschule des Landkreises Schwandorf untergebracht, in der der mittlere Bildungsabschluss erworben werden kann.

Ziele:

- **Schaffen von Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen**
- **Verbesserung des kulturellen und Veranstaltungsangebotes**
- **Spezialisierende Weiterentwicklung des vorhandenen Industrie- und Heimatmuseums**
- **Weiterer bedarfsorientierter Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes (baulich)**
- **Erweiterung des Betreuungsangebotes für Schüler**

Aufgrund der oben beschriebenen Ausgangssituation ergeben sich im Bereich „Kultur“ damit folgende baulichen Schwerpunkte:

Maßnahmen

Kultur 1 Installation eines Veranstaltungs- und Kulturmanagements (evtl. auch interkommunal)

Um den Kulturstandort Wackersdorf zu entwickeln und im Veranstaltungsmarkt zu positionieren, wird ein Veranstaltungs- und Kulturmanagement erforderlich, u.a. mit folgendem Aufgabenbereich:

- Entwickeln eines Konzeptes für den Kulturstandort Wackersdorf
- Entwickeln und Koordinieren von kulturellen und sonstigen Veranstaltungen (z. B. mit Bezug zu regionalen und örtlichen Themen)
- Bewerben und Vermarkten des Kulturstandortes Wackersdorf
- Einwerben von Fördermitteln und Sponsorengeldern für kulturelle und sonstige Veranstaltungen und die Kulturarbeit
- Koordinieren der Veranstaltungsangebote von Vereinen und freien Veranstaltern

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob das Veranstaltungs- und Kulturmanagement auch regional aufgestellt werden kann und zusammen mit interessierten Nachbargemeinden oder dem Landkreis gemeinsam betrieben werden

Kultur 2 Neubau einer Multifunktionshalle

Um größere Veranstaltungen mit einer Teilnehmerzahl bis zu ca. 600 Personen zu ermöglichen, ist - ergänzend zur vorhandenen (Schul-)Sporthalle - eine neue Halle erforderlich.

Erste Überlegungen zum Raumprogramm gehen von einer Zweifachhalle mit zusätzlicher Bühne, separat nutzbarem Mehrzweckraum (evtl. zuschaltbar zum Foyer) aus.

Die Vorstellungen zum Raumprogramm wurden bei einer Exkursion des Gemeinderates zu einer bereits realisierten Halle mit ähnlichem Raumprogramm bereits überprüft. und konkretisiert.

6 Entwicklungskonzept



Referenzhalle Au i. d. Holledau

Quelle: Fotos RSP

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurden weiterhin mögliche Standorte für die Halle diskutiert.

Standortkriterien waren dabei u.a.

- Lage Im Ort und zum Ortskern
- Evtl. Synergien mit anderen gemeindlichen Einrichtungen
- Verkehrserschließung
- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Erschließung
- Immissionen/Emissionen
- Außenwirkung

Unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien wurde der Standort am Sportplatz („Kirchenholz“) gewählt.

Bei der weiteren Entwicklung des Standortes ist zu beachten, dass die derzeitige Verkehrserschließung über die Fabrikstraße, Knappenstraße, Glück-auf-Straße und Barbarastraße durch ein Gewerbegebiet führt und daher für die neue Halle, die Strahlkraft über Wackersdorf hinaus entwickeln soll, nicht angemessen ist.

6 Entwicklungskonzept

Daher wird für die neue Halle eine neue Verkehrserschließung (KFZ und Fußgänger/Radfahrer) mit direkter Anbindung an die geplante Osttangente vorgeschlagen (Siehe Handlungsfeld „Verkehrerschließung“). Die Verkehrsanbindung sollte gekoppelt werden mit einer grünordnerisch wirksamen Anbindung des Hallenstandortes an den Grünzug entlang der Industriestraße.

Zusätzlich ist es erforderlich, das Umfeld der neuen Halle auch städtebaulich weiterzuentwickeln. Dazu wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich des für den Hallenneubau erforderlichen Bauleitplanverfahrens weiter zu fassen und auch den östlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes mit einzubeziehen, um dadurch diesen Bereich durch entsprechende Festsetzungen zu Nutzung und Gestaltung mittel- bis langfristig aufzuwerten.

Bei der Aufwertung des Umfeldes der Halle sollte das Grundstück Flur-Nr. 156 (Eckgrundstück Fabrikstraße/Andreas-Schuster-Straße), das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, gezielt mit eingesetzt werden, um den entstehenden Zufahrts-/Zugangsbereich zur Halle bzw. Platzbereich vor der Halle räumlich zu fassen und durch attraktive, öffentlich wirksame Nutzungen funktional aufzuwerten.

Kultur 3 Zentrum „Braunkohletradition - vorindustrielle Energieerzeugung“

Das derzeit in der ehemaligen Markscheiderei nur ungenügend untergebrachte Industrie- und Heimatmuseum Wackersdorf soll zu einem Zentrum „Braunkohletradition - vorindustrielle Energieerzeugung“ weiterentwickelt werden.

Dazu werden folgende Schritte vorgeschlagen:

Kultur 3.1 Stufe 1: Museumspädagogisches und didaktisches Konzept

Als Basis dafür soll ein museumspädagogisches und didaktisches Konzept zur Darstellung der frühindustriellen Energieerzeugung einschließlich artverwandter Themenbereiche erarbeitet werden. Dabei könnten evtl. auch mögliche Querbezüge zur Industriegeschichte Bayerns und die mögliche Vernetzung mit

6 Entwicklungskonzept

anderen bedeutenden frühindustriellen Standorten Bayerns (Stahlindustrie, Glasindustrie, Textilindustrie, Porzellanindustrie, etc.) aufgezeigt werden.

Dazu sollte mit der Landesstelle nichtstaatliche Museen Bayern abgeklärt werden, inwieweit das o.a. Konzept von der Landesstelle gefördert werden kann.

<https://www.museen-in-bayern.de/die-landesstelle/foerderung.html>

Kultur 3.2 Stufe 2: Machbarkeitsstudie zur baulichen Umsetzung

Nach Vorliegen des o.a. museumspädagogischen und didaktischen Konzeptes und eines daraus abgeleiteten Raumprogrammes ist im Rahmen einer baulichen Machbarkeitsstudie die Realisierbarkeit des „Zentrums Braunkohletradition“ einschließlich der damit verbundenen Kosten (Investition und Betrieb) zu prüfen bzw. zu ermitteln.

Dabei sollte auch ein baulich-architektonisches Konzept entwickelt werden, das die baulichen-gestalterischen Besonderheiten des ehemaligen BBI-Geländes berücksichtigt und so ein authentisches, unverwechselbares Museumsareal (Gebäude und Freibereich) entsteht, das die Geschichte Wackersdorfs und der Braunkohlenindustrie widerspiegelt. Das bauliche Konzept sollte damit in engem Bezug zum Handlungsfeld „Identität und Image“ erarbeitet werden. („Genius Loci“)



Baulich- gestalterische Identifikationselemente am Verwaltungsgebäude

Quelle: Fotos RSP

6 Entwicklungskonzept

Kultur 3.2 Stufe 3: Realisierung, ggfls. in Abschnitten

Aufgrund der oben beschriebenen Ausgangssituation ergeben sich im Bereich „Bildung“ damit folgende baulichen Schwerpunkte:

Maßnahmen

Bildung 1 Errichtung weiterer Kinderbetreuungsplätze

Wegen der Attraktivität des Wohnstandortes Wackersdorf aber auch wegen der gestiegenen Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen reicht das o.a. Angebot nicht mehr aus, sodass kurzfristig mindestens eine Kinderkrippengruppe und eine Kindergartengruppe benötigt werden.

Außerdem ist der weitere Ausbau der Mittagsbetreuung erforderlich.

Da die Erweiterungsmöglichkeiten des Kindergartens Regenbogen auf dem Holzberg ausgeschöpft sind, sollte für die zusätzlich erforderlichen Kinderbetreuungsplätze ein neuer Standort entwickelt werden., der näher an den neuen, im Ortsteil Alberndorf entstandenen Wohnbauflächen gelegen ist.

Denkbare Standorte sind dabei die derzeit unbebaute Fläche auf Grundstück Flur –Nr. 1221 westlich der Schulstraße oder das ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstück an der Einmündung der Andreas Schusterstraße in die Fabrikstraße

Grundstück Flur-Nr. 1221

Hier können sich Synergieeffekte mit dem benachbarten MGH ergeben, indem die Mittagsbetreuung nicht nur den betreuten Kindern offensteht, sondern mit einem Mittagsangebot für Senioren verbunden werden kann. Der Standort führt wegen seiner zentralen Lage im Ortskern zu einer Belebung der Ortsmitte und ist - bezogen auf die neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Alberndorf – günstig gelegen.

6 Entwicklungskonzept

Grundstück Einmündung Andreas-Schuster-Straße in Fabrikstraße

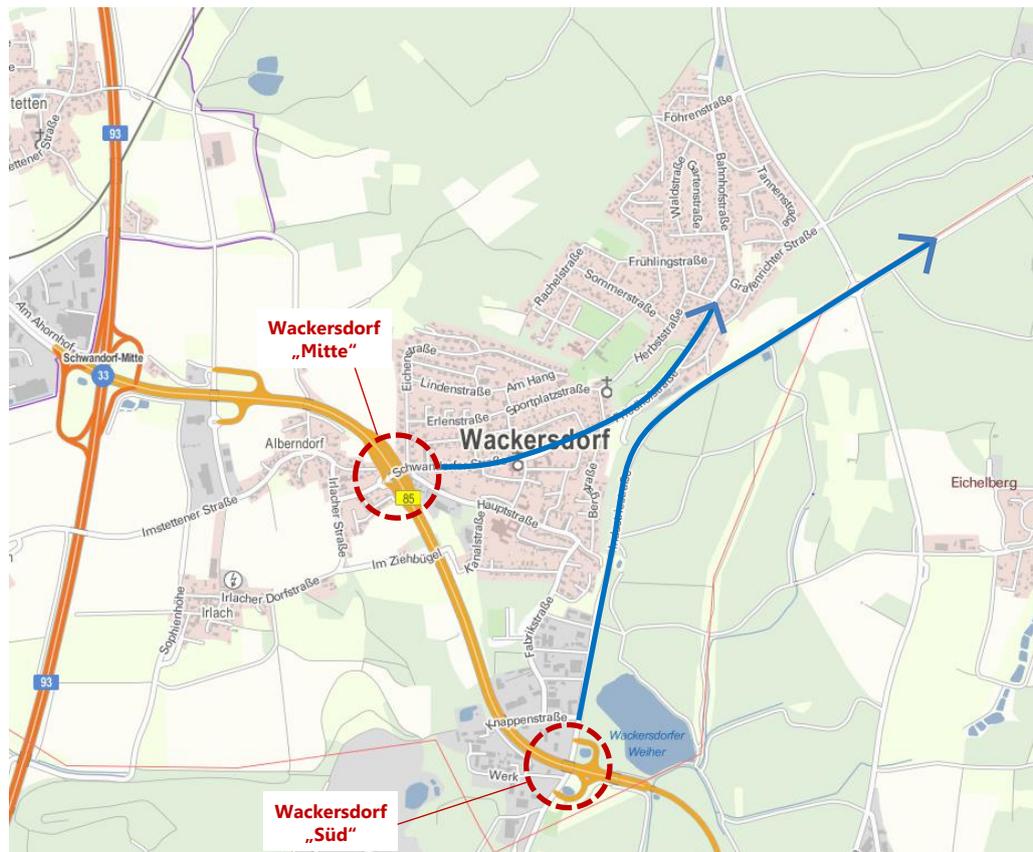
Beim Standort an der Andreas-Schuster-Straße bietet sich die Möglichkeit, das direkte Umfeld der neu geplanten Multifunktionshalle durch die Kinderbetreuungseinrichtung baulich und funktional aufzuwerten.

6.6 Handlungsfeld „Verkehrerschließung“

Ausgangssituation

Fließender Verkehr - Anbindung an überörtlichen Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Hauptortes Wackersdorf an das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die beiden Anschlussstellen „Wackersdorf - Mitte“ und „Wackersdorf - Süd“ an die B 85. Die Verkehrerschließung von wesentlichen Bereichen von Brückelsdorf, insbesondere des westlichen Bereiches erfolgt damit über die Schwandorfer Straße. Der östliche Bereich von Brückelsdorf (Bereich um die Grafenrichter Straße, Föhrenstraße Tannenstraße, Fichtenstraße) ist außerdem über die Industriestraße indirekt an die B 85 angebunden.



Karte Verkehrerschließung

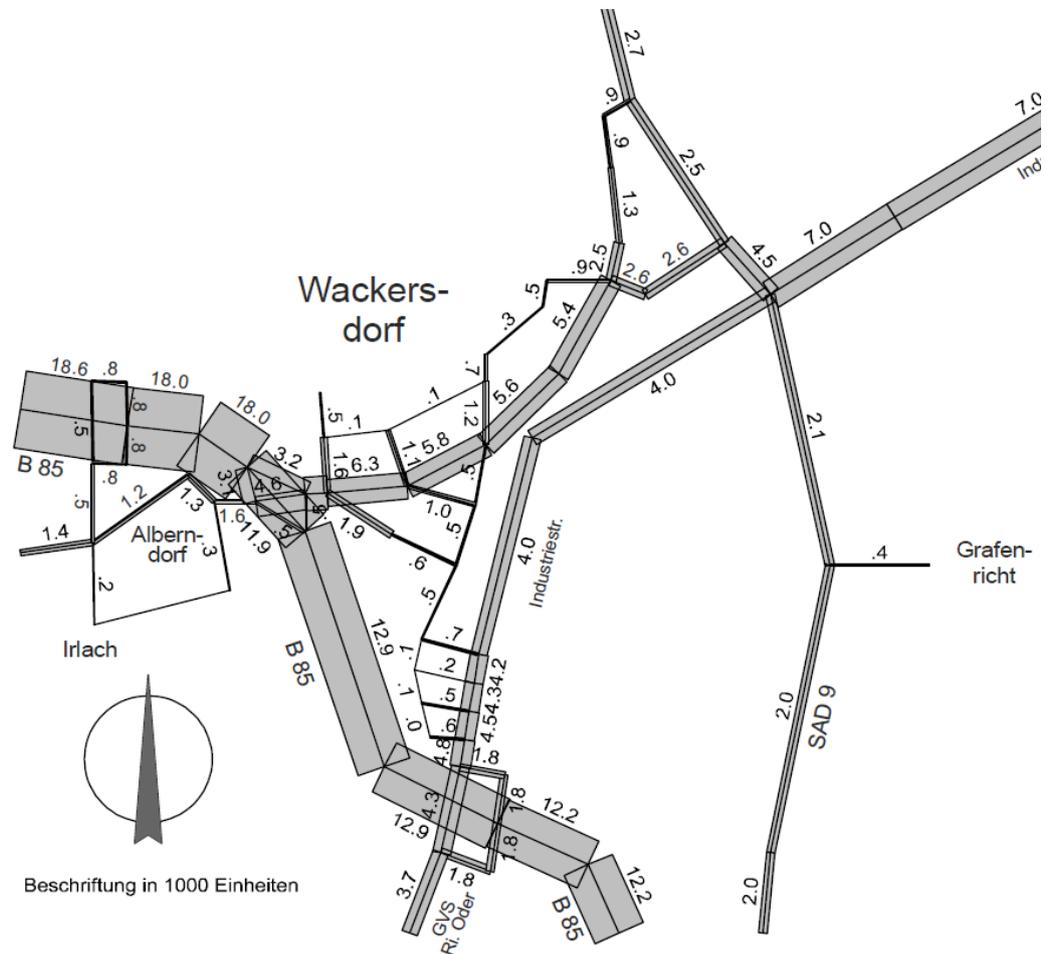
Quelle: www.bayernatlas.de

6 Entwicklungskonzept

Fließender Verkehr - Innerortsverkehr

Die auf den Ergebnissen der Verkehrserhebung 2012 (Zählung 26./27. September 2012) ermittelte Modellberechnung weist für den westlichen Teil der Schwandorfer Straße eine Gesamtverkehrsbelastung von 6300 Fahrzeugen /24 Std. auf, im Bereich des Friedhofs noch von ca. 5.600 Fahrzeugen/24 Std.

Der Anteil des Schwerververkehrs beträgt dabei ca. 3-4 %.



Gesamtverkehr in 1000 Kfz/24 Std, Analyse DTV 2012

Quelle: Verkehrsuntersuchung Osttangente Wackersdorf 2014, Prof. Dr.-Ing Harald Kurzak

Nach der Modellrechnung für 2030 ergeben sich für den Prognose-Nullfall (ohne Veränderungen am Verkehrsnetz) für den westlichen Bereich der Schwandorfer Straße eine Verkehrszunahme von 9-10%, im östlichen Bereich der Schwandorfer Straße von 3-4 % (Quelle: Prof. Dr.-Ing Kurzak).

6 Entwicklungskonzept

Bei Realisierung der Industriestraße neu (Osttangente) errechnet sich für den westlichen Bereich der Schwandorfer Straße eine geringfügige Abnahme des Gesamtverkehrsaufkommens von ca. 3-4 %, für die östliche Schwandorfer Straße eine Abnahme von ca. 12 %.

Fließender Verkehr - Ortsbild

Entsprechend der o.a. Verkehrsbelastung sind die Haupteerschließungsstraßen – insbesondere die Schwandorfer Straße – derzeit nahezu ausschließlich auf die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs ausgelegt.

Die Straßenräume besitzen wenig Aufenthaltsqualität, das Wohnumfeld ist durch das Verkehrsaufkommen und die mangelnde Gestaltqualität des öffentlichen Raums beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Mehrzahl der Innerortsstraßen des Ortskerns und von Brückelsdorf. Ein einheitlich gestaltetes Gesamterscheinungsbild mit durchgängigem Material, Formen – und Ausstattungskanon ist nicht erkennbar.



Unattraktiv gestaltete Straßenräume

Quelle: Fotos RSP

6 Entwicklungskonzept

Fuß- und Radwegenetz

Mit dem Umbau und der Rekultivierung des früheren Gebietes des Braunkohle-Tagebaus zum Freizeit- und Naherholungsgebiet ist um die Seenlandschaft ein in weiten Teilen schlüssiges Rad- und Fußwegenetz entstanden.

Um den Brückelsee und den Murner See sind z. B. der Murner See-Weg und der Schwandorf-Zielham-Weg entstanden, um den Knappensee und den Steinberger See u.a. der Knappenseeweg, der Museumslehrpfad und der Schwandorfer Panoramaweg. Zur Verbindung der beiden Bereiche existiert zwar bereits parallel entlang der Industriestraße ein Fuß- und Radweg, der jedoch noch Lücken aufweist.

Ruhender Verkehr

Die im Ortszentrum derzeit angeordneten Stellplätze beeinträchtigen teilweise das städtebauliche Erscheinungsbild. Insbesondere am Marktplatz beeinträchtigen die dort ausgewiesenen Stellplätze die städtebaulich erwünschten Querbezüge zwischen Rathaus und Kirche.

Durch das vor kurzem fertiggestellte Mehrgenerationenhaus wird der Bereich um die Schulstraße an Attraktivität gewinnen, in der Folge wird durch die Besucher des MGH der Bedarf an Stellplätzen in diesem Bereich zunehmen. Eine weitere Zunahme des Stellplatzbedarfes wird sich durch das zur Stärkung der Ortsmitte vorgesehene Dienstleistungszentrum und eine eventuelle Bebauung des derzeit unbebauten Grundstücks westlich der Schulstraße ergeben. (vgl. Handlungsfeld „Schaffen einer identitätsstiftenden Ortsmitte“.) Dieser zusätzliche ruhende Verkehr kann derzeit - städtebaulich verträglich - nicht untergebracht werden.

Ziele

- **Verkehrliche Entlastung des Ortskerns und insbesondere der Schwandorfer Straße**
- **Gestalterische und funktionale Verbesserung der innerörtlichen Straßenräume auf der Basis eines hierarchisch gegliederten Verkehrsnetzes**
- **Verbessern der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Knappensee/BBI und dem Murner See/Brückelsee**
- **Verbessern der fußläufigen Verbindungen zwischen den innerörtlichen Funktionsschwerpunkten**
- **Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte**

Maßnahmen

Fließender Verkehr

- Anbindung an überörtlichen Verkehr

Mit der geplanten Osttangente (Industriestraße neu) eröffnen sich grundsätzliche Möglichkeiten/Optionen für die verkehrliche Erschließung des Hauptortes Wackersdorf:

Erschließung der Mehrzweckhalle

Für die geplante Mehrzweckhalle am Standort zwischen Fabrikstraße und B 85 ist eine funktionsgerechte, leistungsfähige und für Wackersdorfer Bürger und Besucher aus der Region gleichermaßen attraktive Verkehrserschließung erforderlich.

Die dafür derzeit vorhandene Verkehrserschließung über Knappenstraße, Fabrikstraße, Glück-auf-Straße und Barbara-Straße genügt diesen Ansprüchen nicht.

Vorgeschlagen wird daher zu prüfen, inwieweit eine direkte Anbindung des Standortes Mehrzweckhalle über die Andreas- Schuster-Straße an die Osttangente sinnvoll und möglich ist.

Zusätzliche Anbindung des Ortskerns und von Brückelsdorf an die Osttangente

Die Hauptstraße endet derzeit im Osten als Sackgasse, eine Anbindung an die Industriestraße existiert nicht.

Der Bereich um den Friedhof – die Nahtstelle zwischen Ortskern und Brückelsdorf - ist ebenfalls nicht an die Industriestraße angebunden. In der Folge ist der westliche Bereich von Brückelsdorf nur über die Schwandorfer Straße verkehrlich erschlossen.

Insbesondere die westliche Schwandorfer Straße ist damit durch den Ziel – und Quellverkehr nach bzw. aus Brückelsdorf belastet.

Zu prüfen wäre daher, inwieweit die Schwandorfer Straße durch zusätzliche Anbindungen von der Hauptstraße und vom Friedhof zur Osttangente entlastet werden kann.

Verkehrliche Erschließung neuer Wohnbauflächen

Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht neue Wohnbauflächen nordwestlich von Brückelsdorf (nordwestlich der Rachelstraße und nordwestlich

6 Entwicklungskonzept

„Am Dürschlag“) vor. Die Erschließung dieser neuen Wohnbauflächen müsste derzeit über das vorhandene Straßensystem erfolgen, eine zusätzliche Belastung der Quartiersstraßen in Brückelsdorf und der Schwandorfer Straße ist die Folge.

Die Wohngebiete in Brückelsdorf werden außerdem durch den Ziel- und Quellverkehr zu den Infrastruktureinrichtungen um den Wasserturm (Sportplatz, Kindergarten, Schwimmbad etc.) belastet.

Daher ist zu prüfen, inwieweit eine zusätzliche Verkehrserschließung nördlich von Brückelsdorf (z. B. von der Fichtenstraße mit einer direkten Anbindung an die B 85) zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung von Brückelsdorf, des Bereiches um den Wasserturm und zu einer generellen Entlastung der Schwandorfer Straße und des Ortskerns führen kann.

Gesamtverkehrskonzept

Verkehr 1 Fortschreibung und Aktualisierung des bestehenden Verkehrsgutachtens mit Schwerpunkt Ortskern/Brückelsdorf

Die o.a. Möglichkeiten und Optionen sollen in einer Fortschreibung und Aktualisierung des bestehenden Verkehrsgutachtens auf ihre Auswirkungen hin und auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft werden. Im Vordergrund steht dabei die verkehrliche Entlastung des Ortskerns zwischen dem Bereich Schwandorfer Straße, B 85 und Brückelsdorf.

(Hinweis: Die für die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes erforderliche Verkehrszählung wurde bereits als vorgezogene Maßnahme beauftragt und durchgeführt.)

Fließender Verkehr - Innerortsverkehr

Verkehr 2 Entwickeln eines Stadtboden- und straßenräumlichen Konzeptes für die Straßenräume des Ortskerns und von Brückelsdorf

6 Entwicklungskonzept

Für die o.a. Straßenräume wird vorgeschlagen, ein differenziertes, auf die jeweiligen Nutzungsansprüche des Straßenraumes abgestelltes Konzept zu entwickeln, in dem auch grundsätzlich die zu verwendenden Materialien und die Ausstattung der Straßenräume festgelegt werden. Ziel ist es, auch bei Verwirklichung in Bauabschnitten, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden, ein einheitlich wirkendes Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erreichen.

Gleichzeitig soll durch die Gestaltung auch die Funktion des jeweiligen Straßenraumes innerhalb des hierarchisch gegliederten Verkehrsnetzes verdeutlicht werden.

Fuß- und Radwege

Die bereits vorhandenen Fuß- und Radwegenetze zwischen den Bereichen Murner See und Brückelsee einerseits und dem Knappensee, BBI und Steinberger See andererseits sollen durchgängig miteinander verbunden werden und die derzeit noch vorhandenen Lücken geschlossen werden.

Verkehr 3 Vervollständigen des Fuß – und Radweges entlang der Industriestraße. Aufbau eines durchgängigen Wegenetzes mit Anbindung an den Ortskern und an Brückelsdorf

Die Verlagerung der derzeitigen Industriestraße in Richtung Osten (Osttangente) bietet die Möglichkeit, den derzeitigen Trassenverlauf der Industriestraße zurückzubauen und zu rekultivieren, Die freiwerdenden Flächen sollten als Grünzug ausgebildet werden, in den ein Fuß- und Radweg eingebettet werden kann, der die derzeitige Lücke im Fuß- und Radweg vom Brückelsee/Murner See zum Knappensee/BBI schließt.

Von dieser Rad- und Fußwegebeziehung sind Anbindungen an den Ortskern, an den neuen Standort der Mehrzweckhalle und nach Brückelsdorf (zum Friedhof, zum Freizeitbereich um den Wasserturm etc.) vorzusehen.

Die Wegeführung entspricht dabei der Trasse der ehemaligen Braunkohlen-Transportanlage von den Tagebaubereichen zum BBI-Standort. Daher wird vorgeschlagen, den Rad-und Fußweg als Themenweg zu entwickeln, in den

Stationen eingebettet sind, die an die Industriegeschichte von Wackersdorf erinnern.

Verkehr 4 Gestaltender Ausbau und Ergänzung des innerörtlichen Fuß- (und Rad-)wegenetzes

Die innerörtlichen **Schwerpunkte „Marktplatz“** (Schwerpunkt gemeindliche Identität, Verwaltung, Aufenthalt), **Schwerpunkt „EDEKA-Markt“** (Nahversorgung), **Schwerpunkt „Multifunktionshalle“** (Kultur) und **Schwerpunkt „Am Wasserturm“** (Freizeit, Naherholung) sollen besser miteinander verbunden werden. Dazu ist eine gestalterische Verbesserung der bestehenden Wegeverbindungen und ein ergänzender Ausbau erforderlich.

Dies betrifft insbesondere folgende Wegeverbindungen:

- Wegeverbindung von der Schwandorfer Straße über Hauptstraße, Kanalstraße zum Standort Mehrzweckhalle (Gestalterische Verbesserung)
- Wegeverbindung vom Marktplatz über Hauptstraße, Jungholzstraße und Irlacher Weg zum Standort Mehrzweckhalle (Gestalterische Verbesserung und Ergänzung)
- Wegeverbindung von der Friedhofstraße über Höhenstraße zur Sportplatzstraße und weiter zum Wasserturm (Gestalterische Verbesserung)
Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit des Weges vom Marktplatz zum Freizeitbereich um den Wasserturm wird eine Querungshilfe im Bereich der Friedhofstraße zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit vorgeschlagen.
- Wegeverbindung von der Hauptstraße zum Standort der Mehrzweckhalle entlang der Fabrikstraße
- Wegeverbindung vom Standort EDEKA-Markt entlang der Hauptstraße über den Vorbereich des Schulzentrums zur neuen Fuß- und Radwegverbindung auf der Trasse der Industriestraße (Gestalterische Verbesserung und Ergänzung)
- Wegeverbindung von Alberndorf in Richtung Schwandorf (Neuanlage zwischen Anemonenstraße und Imstettener Straße)

6 Entwicklungskonzept





LEGENDE - VERKEHRSKONZEPT

- ALLGEMEIN**
- BEBAUTE ORTSLAGE
 - WICHTIGE GEBÄUDE
 - SONSTIGE GEBÄUDE
 - B 85; SAD 9
 - WICHTIGER GRÜNBEREICH
 - WICHTIGER GRÜNZUG
 - GRÜNZUG AUF TRASSE DER INDUSTRIESTRASSE (REKULTIVIERUNG)
 - GRÜNZUG ALS GLIEDERUNGSELEMENT ZWISCHEN DEM ORTSKERN UND BRÜCKELSDORF
 - GEWÄSSER
- FLIESSENDER VERKEHR**
- NEUE UMGEHUNGSSTRASSE
 - WICHTIGER STRASSEN- UND PLATZBEREICH
 - WICHTIGE VERKEHRSVERBINDUNG
 - AUFWERTUNG STRASSENBEREICH
 - NEUE VERKEHRSVERBINDUNG
 - VOM STANDORT MEHRZWECKHALLE ZUR ORTSTANGENTE
 - VOM ORTSKERN HAUPTSTRASSE ZUR ORTSTANGENTE
 - VON DER SCHWANDORFER STRASSE (BRÜCKELSDORF) ZUR ORTSTANGENTE
 - VON DER B 85 NACH BRÜCKELSDORF (FICHENSTRASSE)
- RUHENDER VERKEHR**
- VORHANDENE ENTLASTUNGSSTELLPLÄTZE
- FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNG**
- NEU / AUSBAU VON VORHANDENER FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNG
 - VERBESSERN/ HERSTELLEN VON WICHTIGER FUSS- UND RADWEGEVERBINDUNG
 - STATIONEN ZUR INDUSTRIEGESCHICHTE VON WACKERSDORF
- STÄDTEBAULICHE VERKNÜPFUNG / SIEDLUNGSENTWICKLUNG**
- WICHTIGE VERKNÜPFUNG ALBERNDORF - STADTKERN
 - MÖGLICHE WOHNBAUERWEITERUNGSFLÄCHEN

6.7 Handlungsfeld „Grundversorgung“

Ausgangssituation

Grundversorgung täglicher Bedarf

Durch ihre räumliche Nähe zum Oberzentrum Schwandorf mit seinem Waren- und Dienstleistungsangebot für den täglichen, periodischen und teilweise auch episodischen Bedarf und insbesondere auch zum nur ca. 2,5 km entfernten Einkaufszentrum Globus besitzt Wackersdorf eine gute Nahversorgung.

Allerdings ist die Erreichbarkeit der dort angesiedelten Versorgungseinrichtungen für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, nicht optimal.

Die innerörtliche Nahversorgung wird derzeit durch den EDEKA-Markt an der Hauptstraße sichergestellt. Durch seine integrierte Lage an der Nahtstelle zwischen Albern- dorf und dem Ortskern ist er von den Siedlungsbereichen beider Ortsteile auch fuß- läufig gut zu erreichen. Allerdings entspricht der Markt hinsichtlich seiner Größe und seiner Ausstattung nicht mehr den aktuellen Standards des Einzelhandels.



EDEKA-Markt an der Hauptstraße

Quelle: Foto RSP

6 Entwicklungskonzept

Dagegen ist die Nahversorgung mit Lebensmitteln in Brückelsdorf weniger gut aufgestellt. Zwar existieren in Brückelsdorf eine Bäckerei und eine Metzgerei, ein Lebensmittelgeschäft mit einem breiteren Warenangebot fehlt jedoch.

Medizinische Grundversorgung

Im medizinischen Bereich ist die Grundversorgung durch 2 Allgemeinarztpraxen, 2 Zahnarztpraxen und eine Naturheilkunde- und Osteopathie- Praxis grundsätzlich gesichert.

Allerdings ist bei einer Arztpraxis altersbedingt ein Ausscheiden des Arztes zu erwarten, eine Nachfolgeregelung ist jedoch derzeit nicht in Sicht.

Das medizinische Angebot wird zusätzlich ergänzt durch 3 physiotherapeutische Praxen und 1 Apotheke.

6 Entwicklungskonzept

Ziele

- **Erhalt und Stärken des vorhandenen Nahversorgungsangebotes und Schaffen neuer Versorgungsangebote in integrierter Lage und fußläufig gut erreichbar**
- **Vorrangiges Ansiedeln von Infrastruktureinrichtungen – soweit flächenmäßig möglich - an der städtebauliche wichtigen Achse Marktplatz - Schulstraße – „Schulplatz“**
- **Verbessern der vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen hinsichtlich Barrierefreiheit, Ausstattung, Zuschnitt etc.**

Maßnahmen

Versorgung 1 Weiterentwickeln des bestehenden Standortes EDEKA-Markt

Um die innerörtliche Nahversorgung zu erhalten und sowohl qualitativ als auch quantitativ weiterzuentwickeln ist ein Lebensmittelmarkt zwingend erforderlich.

Im Rahmen des ISEK sind verschiedene Standorte für den EDEKA-Markt unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie z. B. fußläufige Erreichbarkeit, Einzugsbereich, Nähe zum Ortskern, Anlieferung etc. diskutiert worden.

Aufgrund der o.a. Bewertungskriterien ist der Standort des derzeitigen EDEKA - _Marktes an der Hauptstraße besonders unter Berücksichtigung der wohnortnahen Versorgung der Siedlungsbereiche von Wackersdorf (Ortskern) und Alberndorf günstig gelegen, der EDEKA-Markt sollte daher am bestehenden Standort weiterentwickelt werden.

Der integrierte Standort könnte durch eine - wenn auch nur langfristig realisierbare Abdeckung der B 85 (vgl. Handlungsfeld "Siedlungsentwicklung") - für den Siedlungsbereich von Alberndorf noch interessanter und durch den „Grünen Deckel“ attraktiv erreichbar werden.

Versorgung 2 Betriebliche Beratung von Gründern und von Bestandsbetrieben

Um den innerörtlichen Einzelhandel und die gastronomischen und Dienstleistungsbetriebe funktional zu stärken, sollte die Gemeinde den Betriebsinhabern von bestehenden Betrieben, aber auch potenziellen Gründern die Möglichkeit einer Standortberatung anbieten, z. B. zu den Themen

- Sortiment,
- Betriebsausstattung,
- Vermarktung, Internetauftritt
(ggfls. auch bei Interesse mehrerer Betriebe der Aufbau einer gemeinsamen Internetplattform)
- Verbesserung von Betriebsabläufen,
- Fragestellungen zu altersbedingter Betriebsübergabe
- räumliche Trennung von privaten und Geschäftsbereichen, die bei inhabergeführten Betrieben teilweise nicht gegeben ist

Die praxisorientierte Beratung sollte in enger Abstimmung z. B. mit der IHK erfolgen.

Versorgung 3 Geschäftsflächenprogramm

Zusätzlich zur funktionalen Verbesserung der Betriebe sollte den Betriebsinhabern auch eine Beratung und Förderung zur baulichen Verbesserung der Betriebe angeboten werden.

Dazu sollten in das o. a. Kommunale Förderprogramm (vgl. Maßnahme „Identität 4“ zusätzlich Fördermöglichkeiten für Umbau und Sanierung von Laden- und Geschäftsflächen aufgenommen werden.

Durch dieses „Geschäftsflächenprogramm“ soll so das Schaffen von zeitgemäßen und möglichst barrierefreien Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen mit funktionstüchtigen Grundrisszuschnitten, moderner Ausstattung gefördert werden und damit Ladenleerständen entgegengewirkt werden.

Versorgung 4 Entwickeln eines „Ortsteilzentrums“ in Brückelsdorf

Da Brückelsdorf derzeit nur über eine Bäckerei und eine Metzgerei verfügt, sollte die Gemeinde mit den beiden Betreibern ausloten, ob eine Zusammenlegung an einem Standort und eine Erweiterung des Angebotes denkbar und wirtschaftlich darstellbar ist.

Als Standort bietet sich die Einmündung der Herbststraße in die Friedhofstraße an, an der sich ohnehin die Bäckerei „Schmid – der Beck“ befindet, die dort auch bereits eine kleine Außenbewirtschaftung betreibt.

Die Maßnahmen könnte dann als Gemeinschaftsaufgabe von Privat und Gemeinde realisiert werden. Während die Geschäftsflächen von den Ladenbetreibern entwickelt werden (ggfls. durch die Gemeinde im Rahmen des o.a. Geschäftsflächenprogramms unterstützt) sollte die Gemeinde versuchen, evtl. private Grundstücksflächen im Einmündungsbereich der Herbststraße zu erwerben und dort einen kleinen „Ortsteilplatz“ zu gestalten, in den auch die benachbarte Eisdiele mit ihrer Außenbewirtschaftungsfläche mit einbezogen werden könnte. Ziel ist es, eine Win-Win-Situation von Privat und öffentlich zu erreichen.

Durch die Platzgestaltung wird außerdem die derzeit eher als Durchgangsstraße wirkende Friedhofstraße aufgelockert, gestalterisch verbessert und die Herbststraße als Auftakt zu den Siedlungsgebieten von Brückelsdorf betont.

6.8 Handlungsfeld „Soziales“

Ausgangssituation

Die soziale Situation von Wackersdorf wird maßgeblich von den mit der wirtschaftlichen Entwicklung einhergehenden Entwicklungsschüben beeinflusst. Die nach der Umsiedelung in den 50er Jahren entstandenen Siedlungsbereiche beherbergen (noch) Bevölkerungsteile mit einer relativ homogenen Altersstruktur. Eigenständiges „alt werden in den eigenen vier Wänden“, die Schaffung von barrierefreien Wohn- und Lebenssituationen sowie – wenn das Wohnen in den eigenen vier Wänden nicht mehr möglich ist – wohnortnahe Pflege- und Betreuungseinrichtungen wird in diesem Kontext ein wichtiger Entwicklungsbaustein werden.

Nach dem Niedergang der BBI und dem damit verbundenen Arbeitsplatzverlusten haben sich erst durch die Entwicklung des Industrieparks in den 90er Jahren neue Bevölkerungsgruppen in Wackersdorf angesiedelt. Jüngere Wackersdorfer waren vor der Entstehung des Industrieparks häufig gezwungen, die Gemeinde zu verlassen. Die zurückgebliebene Elterngeneration sorgt in den kommenden Jahren für einen starken Anstieg der Altersgruppe jenseits der 65 Jahre (prognostizierter Anstieg bis 2034 um mehr als 60%). Die räumliche Trennung von Familien und die damit verbundene Auflösung von familiären Unterstützungsnetzwerken führen dazu, dass neue Netzwerke aufgebaut und neue Formen der Unterstützung etabliert werden müssen.

Durch die starke Wirtschaftsentwicklung und die damit verbundene Neuansiedlung von Familien in Wackersdorf seit den 2010er Jahren (insb. in Alberndorf und dem Ortsteil Heselbach) sind in den letzten Jahren insbesondere Integrationsaufgaben (Neubürger, Migranten) neben der Bewältigung des demografischen Wandels hinzugekommen.

Die Veränderungen der Arbeitswelt und die Frage nach der Vereinbarkeit von Familie und Beruf haben in Wackersdorf dazu geführt, dass sich als dritter zentraler sozialer Aufgabenbereich das Thema Ausbau der Kinderbetreuung und Schaffen von Betreuungsmöglichkeiten für Eltern im Beruf herauskristallisiert hat.

Mit der Sanierung von Kindergarten, Grund- und Mittelschule, der Ansiedelung der Mittelschule und dem Ausbau von Mittagsbetreuung und Ganztagsangeboten hat die Gemeinden in den letzten Jahren auf die anstehenden Aufgaben im Kinderbereich reagiert. Mit der Errichtung und dem Betrieb des Mehrgenerationenhauses innerhalb der

6 Entwicklungskonzept

demografisch relevanten Siedlungsbereiche sowie die Integration von AWO und Nachbarschaftshilfe in die Angebote des MGH ist eine Einrichtung entstanden, die sowohl Räumlichkeiten als auch Personal für Integrationsaufgaben und die außerfamiliäre Seniorenarbeit bereitstellt.

Wie allerdings die Bürgerbefragung gezeigt hat, sind insbesondere die Angebote für Jugendliche noch deutlich zu wenig ausgebaut. Die von vielen Wackersdorfer Bürger/innen geforderte Verbesserung der Jugendarbeit zielt dabei in zwei Richtungen: zum einen soll die Vereinbarkeit von Familie im Beruf auch mit älteren Kindern verbessert werden, zum anderen sollen aber auch Haltefaktoren ausgebildet werden, die sich positiv auf den prognostizierten Fachkräftemangel auswirken können.

Ziele

- **Ermöglichen von „alt werden zuhause“ – Aus- und Aufbau von außerfamiliären Unterstützungsnetzwerken und Abbau von Barrieren in den eigenen vier Wänden**
- **Ausbau von wohnortnahen Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen**
- **Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum**
- **Integration neuer Bevölkerungsgruppen und Verbesserung des gesellschaftlichen Lebens**
- **Ausbau des Mehrgenerationenhauses zur zentralen Anlaufstelle für soziale Fragen und gesellschaftliche Angebote über alle Altersgruppen hinweg**
- **„Kernbereichsmanagement“ zur Verbesserung der sozialen und baulichen Situation (insbesondere in den „monostrukturierten“ Siedlungsbereichen sowie im gesamten Gemeindegebiet)**
- **Entwickeln von neuen Wohnformen für ein generationenübergreifendes Miteinander**
- **Bewusstmachen und aktives Gestalten der Auswirkungen des demographischen Wandels durch Beratung und Aufklärung**
- **Etablierung des Entwicklungs- und Aufgabenschwerpunkts „Demografischer Wandel“ als Querschnittsaufgabe in der Gemeindepolitik**
- **Erleichterung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf**
- **Schaffen von Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes, selbstgestaltetes Leben im Alter (baulich und sozial)**

Maßnahmen

Soziales 1 Weiterentwickeln des MGH zur kommunalen Anlaufstelle Städtebauliches Quartiersmanagement (sozial und baulich)

Die aktuellen Veranstaltungen und Angebote des MGH richten sich in erster Linie an bestimmte soziale Gruppen und orientieren sich vornehmlich an den gesellschaftlich relevanten demografischen Bedarfen. Im Zuge der Weiterentwicklung sollen insbesondere auch die städtebaulich relevanten Themenbereiche (Verknüpfung von baulichen und sozialen Projekten) am MGH einen größeren Stellenwert erhalten. Dies schafft Synergien und das MGH wird zur sichtbaren Anlaufstelle (Bürgerbüro) für alle Fragen des demografischen Wandels.

Hierzu sollen die Aufgaben des städtebaulichen Kernbereichsmanagements auch im MGH und mit Personalunterstützung des MGH durchgeführt werden. Dies beinhaltet auch die sukzessive Weiterqualifizierung sowie die damit verbundene Übernahme eigenständiger Beratungsleistungen durch das MGH - Personal.

Soziales 2 Kernbereichsmanagement und Sozialraumkoordination

Bei der Umsetzung der Ziele des ISEK soll einerseits auf die sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen des demographischen Wandels reagiert und Lebensbedingungen im Kernbereich geschaffen werden, die allen Bürgern die Teilhabe am gemeindlichen Leben ermöglichen. Im baulichen Bereich betrifft dies in erster Linie die Siedlungsstrukturen im Altort von Wackersdorf. Diese sollen gezielt ertüchtigt werden, um bspw. auch im privaten Bereich Initiativen zu fördern, die eine barrierefreie und seniorengerechte Nutzung ermöglichen. Dabei sind neben bewusstseinsbildenden Initiativen auch beratende und konzeptionelle Aufgaben (bspw. Wohnraumberatung, modellhafte Sanierungskonzepte etc.) von Bedeutung. Zur Steuerung und Umsetzung derartiger Maß-

nahmen soll eine möglichst enge Verzahnung zwischen städtebaulichen und sozialen Entwicklungen erreicht werden.

Die dafür notwendige Schnittstelle soll im sog. Kernbereichsmanagement angesiedelt sein und ihren räumlichen Ort im MGH haben. Aufbauend auf den Ergebnissen des ISEK werden hierbei sowohl soziale als auch städtebauliche Entwicklungen und Abstimmungsprozesse gebündelt und im Rahmen gemeinsam erarbeiteter Projekt umgesetzt. Im Aufgabenfeld des Kernbereichsmanagements liegen

- die Bürgerbeteiligung,
- die Öffentlichkeitsarbeit und Projekte der Bewusstseinsbildung
- die Moderation und Organisation von Planung- und Entwicklungsaufgaben,
- die Einbeziehung externer bisher noch nicht involvierter Akteure (bspw. Wirtschafts- und Sozialpartner, Investoren, Privatpersonen)
- Bau-, Sanierungs- und Wohnraumberatungen,
- die Betreuung kommunaler und privater Akteure sowie die allgemeine Einbeziehung der Wirtschaft in die Umsetzung der Ziele des ISEK
- das „Wohnraummanagement“ (Vermittlung und ggf. Tausch von geeignetem Wohnraum für unterschiedliche Altersgruppen, insbesondere im Bereich „Witwenwohnungen“)

Soziales 3 Demographiemonitoring“

Regelmäßige Überprüfung städtebaulicher Missstände und Entwicklungen auf ihre „Demographietauglichkeit“ im Rahmen von gemeinsamen Workshops mit externen Experten und regionalen Wirtschafts- und Sozialpartnern. Ziel dieser Maßnahme sollte es sein, Kontexte von singulären Entwicklungsmaßnahmen zu thematisieren und Vernetzungen mit anderen relevanten Entwicklungen in der Gemeinde (und ggf. darüber hinaus) zu berücksichtigen. Dabei ist das Querschnittsthema demografische Entwicklung und seine Auswirkungen wie bspw. die Sicherung der Daseinsvorsorge im Medizin- und Pflegebereich oder der Fachkräftemangel von besonderer Bedeutung.

Soziales 4 Regelmäßiger Demographiecheck, Nachfolge in Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Die Themen Fachkräftemangel und Nachfolge in Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Ärzte, Apotheke, Einzelhandel, Metzgerei, Bäckerei etc.) werden in den kommenden Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen. In regelmäßigen Runden soll im Austausch miteinander die Situation erörtert, auf akute Problemlagen (auch präventiv) aufmerksam gemacht und entsprechende Lösungen erarbeitet werden. Hierbei sind neben den Runde-Tisch-Gesprächen auch entsprechende Analysen zur besseren Einschätzung der Situation durchzuführen.

Soziales 5 Aktionsprogramm „alt werden dahoám in Wackersdorf“ (alt werden zuhause und/oder im unmittelbaren Wohnumfeld)

Die meisten Bürger/innen wollen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben bleiben. Damit dies möglich ist, müssen Wohnungen und das Wohnumfeld den sich verändernden Bedürfnissen der älteren Menschen angepasst werden. Wenn dies aufgrund von alters- oder krankheitsbedingten Gründen nicht mehr möglich ist, sollten Einrichtungen in der Nähe vorhanden sein, um die sozialen Kontakte von älteren Menschen nicht abreißen zu lassen. Bei der Umsetzung des Aktionsprogramms sollen sowohl Machbarkeitsoptionen für Vorpflege- und Pflegeeinrichtungen (ambulant und stationär) in Wackersdorf geprüft sowie die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde, den Wohlfahrtsverbänden, bürgerschaftlich engagierten Gruppen und möglichen Investoren ausgelotet werden.

Des Weiteren sollen im Rahmen des Aktionsprogrammes neue Formen der Bürgerarbeit (bspw. Alltagsbegleiter) in Kooperation mit Nachbarschaftshilfe und MGH erprobt und entwickelt sowie der Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen intensiviert werden.

Soziales 6 Ausbau und Intensivierung der offenen Jugendarbeit

Neben den „traditionellen“ Formen der Kinder- und Jugendbetreuung nimmt die offene Kinder- und Jugendarbeit einen zunehmend wichtiger werdenden Stellenwert ein. In der offenen Jugendarbeit sollen junge Menschen motiviert werden, ihre Lebenswelt aktiv mitzugestalten, Verantwortung zu übernehmen und Formen des sozialen Engagements zu erproben. Insbesondere im Hinblick auf die Ergebnisse der Bürgerbefragung („Wackersdorf ist keine jugendfreundliche Gemeinde“) und die prognostizierten Entwicklungen in Bezug auf den demografischen Wandel kommt der offenen Jugendarbeit eine besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen der Maßnahme sollen sowohl neue Räume für Jugendliche (offener Treff, Jugendzentrum etc.) erschlossen als auch angeleitete Möglichkeiten zur Gestaltung ihres Sozialraums geschaffen werden. Auf diese Weise werden Jugendliche für die Bedürfnisse ihrer (und anderer) Zielgruppen sensibilisiert und es werden Prozesse der Mitbestimmung und Mitgestaltung von und für junge Menschen unterstützt. Hierbei sind die Vereine, das MGH oder die Nachbarschaftshilfe zu integrieren und – soweit möglich – generationenübergreifende Umsetzungslösungen zu entwickeln.

Soziales 7 ISEK Monitoring – „so schaut’s aus bei uns dahoám“

Das Monitoring und die im ISEK genannten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen sollen im Zweijahresturnus evaluiert und fortgeschrieben werden. Als Grundlage für die Berechnung und Fortschreibung sollen die Zielsetzungen und Maßnahmen des ISEK mit den demografierelevanten Daten und Entwicklungen in der Gemeinde abgeglichen und mit den politisch-administrativen Akteuren diskutiert werden. Die Ergebnisse werden dokumentiert und dienen als Grundlage für die Arbeit im Gemeinderat sowie als Basis der Öffentlichkeitsarbeit.

Eine so geartete und gemeinsam durchgeführte Evaluation der Inhalte des ISEK stellt dessen Nachhaltigkeit sicher und passt Aussagen an sich verändernde Realitäten an.

Soziales 8 Machbarkeitsuntersuchungen und Konzepte neue Wohnformen für jedes Lebensalter

Dem Wohnumfeld kommt sowohl im höheren als auch im jüngeren Lebensalter für die Lebensgestaltung eine zentrale Bedeutung zu. Neben traditionellen Wohnformen für ältere Menschen (wie etwa Altenheimen, Altenwohnheimen und Pflegeheimen) entwickeln sich seit einiger Zeit verschiedene neue Wohnformen wie bspw. Wohngemeinschaften oder aber auch Mehrgenerationenwohnprojekte, in denen Jung und Alt gemeinsam wohnen und je nach Problemstellung unterschiedliche Aufgaben gemeinschaftlich übernehmen. Dabei soll den sich teilweise im Wandel befindlichen Bedürfnissen der neuen Generationen älterer und jüngerer Menschen - insbesondere dem Wunsch nach Selbstbestimmtheit und Individualität - Rechnung getragen werden.

Im Rahmen von Machbarkeitskonzepten soll vor allem in den alten Strukturen im süd-östlichen Bereich um das MGH der Versuch unternommen werden, gemeinschaftlich getragene neue Wohnprojekte zu realisieren. Dabei gilt es zum einen diese neuen Wohnformen bekannt zu machen und im Vorfeld der Realisierung Bewusstseinsbildungsprozesse zu initiieren und mit Hilfe von Machbarkeitsuntersuchungen und -Konzepten konkrete Problemlösungen für die öffentliche Hand, aber auch für private Akteure aufzuzeigen. Für ältere Menschen sind hierbei besonders Wohnprojekte im Vor- und Teilpflegebereich ins Auge zu fassen.

Soziales 9 Machbarkeitsstudie Senioren- und Pflegeheim Wackersdorf

Angesichts des rapide wachsenden Anteils der Menschen über 65 Jahre in den kommenden Jahren soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeit der Erweiterung der Pflege- und Heimplätze (inkl. Ambulante Pflegeplätze) geprüft werden. Dabei sind die möglichen Betreiber ebenso wie die räumliche Lage eines Heims und die Zahl der Plätze miteinzubeziehen.

6.9 Handlungsfeld „Grünordnung“

Ausgangssituation

Die Ortslage von Wackersdorf wird im Wesentlichen geprägt durch

- die Siedlungsstrukturen der letzten 50-70 Jahre, die sich nach der Verlagerung von „Altwackersdorf“ am neuen Standort entwickelt haben,
- die Waldflächen im Nordosten und Nordwesten von Brückelsdorf,
- die Seenlandschaft, die durch den Tagebergbau nach Rekultivierung um den Murner See, den Brückelsee und den Wackersdorfer Weiher entstanden ist
- weitere Flächen östlich von Wackersdorf, unter denen ebenfalls der Bergbau umging und die auch weiterhin als solche im Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend dargestellt sind

Der eigentliche bebaute Siedlungsbereich weist im öffentlichen Straßenraum keine nennenswerte Begrünung auf. Die Straßenräume vermitteln den typischen Eindruck von Siedlungsstraßen aus der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts.



Straßenräume typischer Siedlungsstraßen



Quelle: Fotos RSP

Die verschiedenen Siedlungsschwerpunkte wie Marktplatz, Platz vor dem Schulzentrum, Friedhofsbereich, Standort der neuen Multifunktionshalle sind nicht oder nur unzureichend grünordnerisch miteinander vernetzt. Lediglich mit der Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Friedhof und dem Bereich um Kindergarten, Freibad, Kneippanlage ist eine wirksame Grünverbindung erkennbar.

6 Entwicklungskonzept



Grünbereich zwischen Friedhof und KIGA/Schwimmbad

Quelle: Fotos RSP

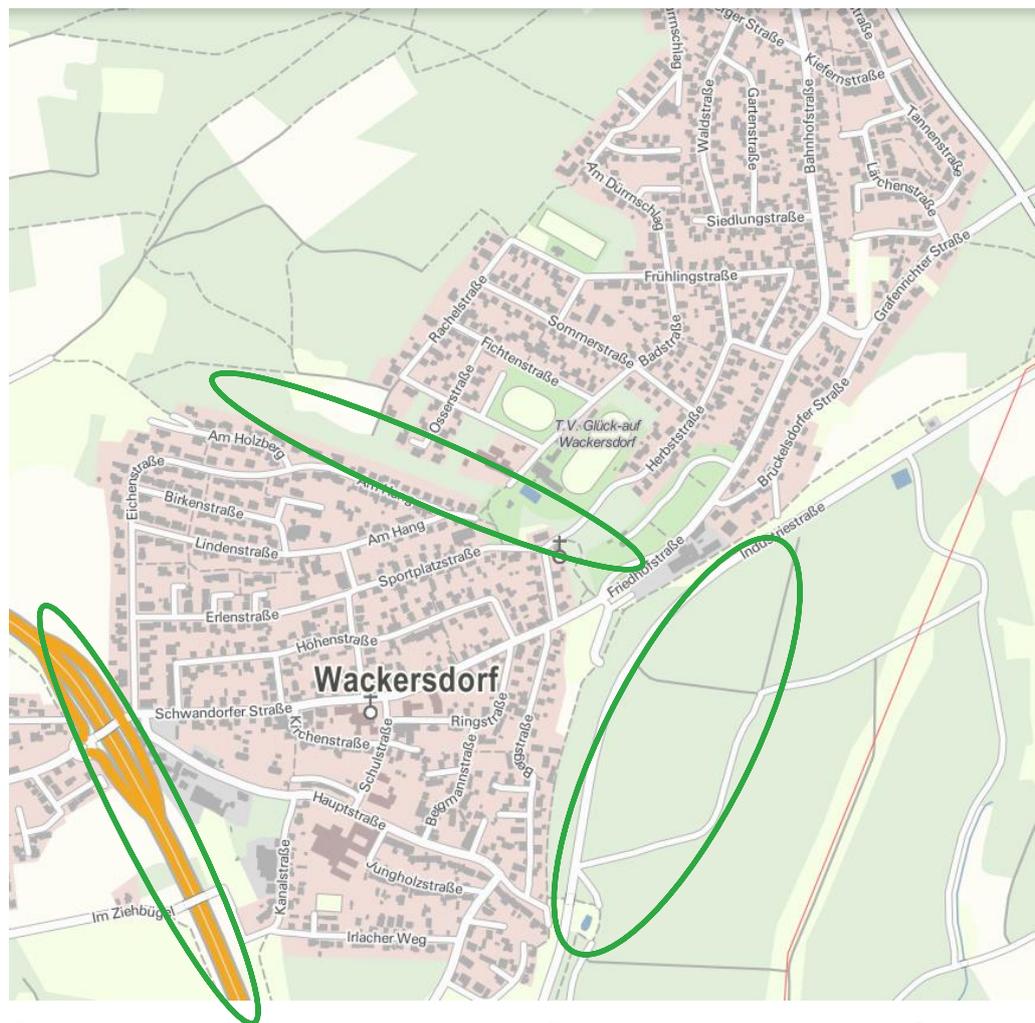
Zusammenhängende Grünstrukturen sind im eigentlichen Siedlungsbereich mit Ausnahme der Grünbereiche entlang der Industriestraße und des in Ansätzen vorhandenen Grünzuges zwischen Brückelsdorf und Wackersdorf nicht wahrnehmbar. Allerdings bieten und bieten die Abbauflächen des Tagebergbaus Potenzial für die weitere grünordnerische Entwicklung von Wackersdorf.



Quelle: Fotos RSP

6 Entwicklungskonzept

Während der Bereich um den Rauberweiher, den Murner See, und den Brückelsee nach Ende der Braunkohlegewinnung bereits rekultiviert wurde, stehen direkt östlich an das Siedlungsgebiet (im Bereich der Industriestraße) und südlich des Kindergartens noch weitere Potenzialflächen zur Verfügung.



Grünpotenziale

Quelle: [www.bayernatlas](http://www.bayernatlas.de) + eigene Darstellung

Ziele

- **Rekultivierung der Tagebergbauflächen bei gleichzeitiger Verdeutlichung (Sichtbarmachen) der Bergbauhistorie**
- **Nutzen der Potenzialflächen (u.a. der Tagebergbauflächen) zum Aufbau eines siedlungsnahen bzw. gliedernden Grünverbundes**

6 Entwicklungskonzept

- **Nutzen der Potenzialflächen (u.a. der Tagebergbauflächen) für die Entwicklung und den Ausbau eines hierarchisch gegliederten, siedlungsübergreifenden Grünverbundes mit Anschluss an die angrenzenden Grünbereiche**
- **Grünordnerische Vernetzung der Siedlungsschwerpunkte um Marktplatz, um Schulbereich, um den Bereich Kiga, Schwimmbad und des zukünftigen Standortes der geplanten Mehrzweckhalle**
- **Begrünung der Straßen- und Platzräume und der informellen Wegeverbindungen („Grünes Netz“)**

Maßnahmen

Die frühere Bergbaugeschichte von Wackersdorf bietet die Chance, ein gesamtheitliches, grünordnerisches, sich wechselseitig beeinflussendes Konzept aus Grün- und Freiflächen zu entwickeln, aus dem Verbund von

- rekultivierten Flächen außerhalb der bebauten Ortslage einerseits und
- den innerörtlichen öffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen andererseits.

Die sich dabei zwangsläufig ergebenden Brüche zwischen früherer Bergbaunutzung, heutigen Naherholungs- und Freizeitansprüchen und ökologischen Anforderungen sollten dabei (zumindest teilweise) sichtbar bleiben. Dabei sollten exemplarisch die sich ergebenden Möglichkeiten aus der Umnutzung einer Bergbaubrache für siedlungsnaher Freizeitgestaltung/Naherholung weiter genutzt werden.

Dazu wird ein hierarchisch gegliederter Grünverbund vorgeschlagen, der sich aus den übergeordneten Grünzügen in die Siedlungsstruktur zieht, diese gliedert und sich bis in die Begrünung der Straßen, Wege und Plätze verästelt sowie die städtebaulichen Schwerpunkte innerhalb des Siedlungsgefüges miteinander verbindet.

Dabei ist folgende hierarchische Gliederung denkbar:

Ebene 1

Grünzug entlang der Industriestraße und Grünzug zwischen Ortszentrum und Brückelsdorf

Dazu sollte die derzeitige Trasse der Industriestraße nach Verlagerung auf die Osttangente rekultiviert werden und damit die Lücke im Grünverbund vom Murner See / Brückelsee bis zum Wackersdorfer Weiher geschlossen bzw. aufgewertet werden. Gleichzeitig sollte der in Ansätzen bereits vorhandene Grünzug südlich des Kindergartens/Schwimmbades vom Friedhof nach Westen in die freie Landschaft weiterentwickelt werden.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Anbindung von Alberndorf an den Hauptort sowie zur Optimierung des Lärmschutzes entlang der B 85, wurde bereits im Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung“ eine Überdeckelung der Bundesstraße B 85 vorgeschlagen. Der „Deckel“ sollte in der Grün- und Freiflächenplanung zukünftig als weiterer Grünzug in Wackersdorf mitberücksichtigt werden.

In die Grünzüge sollten Wegeverbindungen integriert werden. (vgl. Handlungsfeld: „Verkehrerschließung“).

Ebene 2

Innerörtliche Schwerpunkte

Die innerörtlichen Schwerpunkte wie Marktplatz, Schulbereich, Bereich um Wasserturm, Ortsteilzentrum Brückelsdorf und der Bereich der zukünftigen Multifunktionshalle sollten zu gut nutzbaren Aufenthalts- und Freibereichen gestalterisch aufgewertet und begrünt werden.

Ebene 3

Öffentliche Straßen, Wege und Plätze

Die Straßen und Wege - sowohl die vorhandenen als auch die neu zu entwickelnden - als verbindende Elemente zwischen den o.a. Schwerpunkten einerseits und zwischen den innerörtlichen Schwerpunkten und den übergeordneten Grünzügen andererseits sollten begrünt werden, sodass damit insgesamt ein gebietsübergreifendes, durchgängiges „Grünes Netz“ entsteht.

Ebene 4

Private Grün- und Freiflächen

Das oben beschriebene Grünkonzept soll ergänzt werden durch die ortstypische Gestaltung der privaten Grün- und Freibereiche, um damit das private Wohnumfeld aufzuwerten und gut nutzbare private Grün- und Freibereiche sowie Außenwohnbereiche zu erhalten.

Die Gemeinde kann dazu im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms Impulse setzen (vgl. Handlungsfeld „Identität und Image“). Dazu wird vorgeschlagen, Verbesserungen an den privaten Freiflächen im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms durch die Gemeinde mit zu fördern.

Zur Umsetzung des o.a. Konzeptes wird Folgendes vorgeschlagen:

Grün 1 Prüfen der Realisierungsmöglichkeit einer kleinen Landesgartenschau Wackersdorf

Seit 1995 finden in Bayern in den ungeraden Zwischenjahren zwischen den Landesgartenschauen zusätzlich kleine Landesgartenschauen mit dem Thema „Natur in der Stadt“ in kleinerem Rahmen statt.

Es wird vorgeschlagen zu prüfen, ob der o.a. Konzeptgedanke im Rahmen einer kleinen Landesgartenschau verwirklicht werden kann.

Dazu sollte die Gemeinde Erfahrungen, Chancen und Risiken bei Gemeinden, die bereits eine kleine Landesgartenschau durchgeführt haben, erfragen und mit dem Gemeinderat/interessierten Bürgern Exkursionsfahrten durchführen. Zusätzlich sollte mit der „Gesellschaft zur Förderung der bayerischen Landesgartenschauen mbH“, der Städtebauförderungsabteilung der Regierung und evtl. weiteren Fördermittelgebern entsprechende Fördermöglichkeiten ausgelotet werden.

(Anmerkung: Nach den Zielen und Grundsätzen der „Gesellschaft zur Durchführung von Landesgartenschauen mbH“ kommen für Gartenschauen „Natur in der Stadt/Gemeinde“ Städte und Gemeinden in Betracht, die als Unter- und Mittelzentren ausgewiesen sind. Daher sollte mit der Gesellschaft abgeklärt werden, ob auch Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für die Durch-

6 Entwicklungskonzept

führung einer Gartenschau in Betracht kommen, oder berücksichtigt werden können.

Nach der Website der Gesellschaft werden die Ausstellungen „Natur in der Stadt/Gemeinde“ mit max. 1,6 Mio. € gefördert. Das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gewährt einen Zuschuss zu den gärtnerischen Ausstellungen)

Die Idee einer kleinen Landesgartenschau ist auch im Zusammenhang mit Aspekten der Nachhaltigkeit und möglicher Effekte für das Ortsmarketing interessant, da durch die mehr als ein halbes Jahr dauernde Veranstaltung auch der Bekanntheitsgrad der Gemeinde verbessert werden kann. Damit ergeben sich auch Querbezüge zum Handlungsfeld „Image und Identität“.

(Anmerkung: Nach den Veröffentlichungen auf www.landesgartenschau.de wurden die kleinen Landesgartenschauen in den letzten Jahren von ca. 178.000- 342.000 Menschen besucht:

2001 Cham 230.000 Besucher,	2003 Roth 178.000 Besucher,
2007 Waldkirchen 230.000 Besucher	2009 Rain 342.000 Besucher,
2011 Kitzingen 315.000 Besucher	2013 Tirschenreuth 260.000 Besucher

Als Kontaktgemeinden bieten sich z. B. an:

- Stadt Tirschenreuth
Kleine Landesgartenschau 2013
<http://www.landesgartenschau.de/gartenschauen/natur-in-der-stadt/2013-tirschenreuth/>
- Waldkirchen
Kleine Landesgartenschau 2007
<http://www.landesgartenschau.de/gartenschauen/natur-in-der-stadt/2007-waldkirchen/>
- Stadt Cham
Kleine Landesgartenschau 2001
<http://www.landesgartenschau.de/gartenschauen/natur-in-der-stadt/2001-cham/>

6 Entwicklungskonzept

Grün 2 Siedlungsübergreifendes, grünordnerisches Gesamtkonzept

Falls die Durchführung einer Gartenschau nicht in Betracht kommt, finanziell nicht realisiert werden kann oder die Akzeptanz seitens des Gemeinderates oder der Bevölkerung nicht sichergestellt ist, sollte auf jeden Fall ein grünordnerisches Gesamtkonzept mit der o.a. Zielvorstellung als Ergänzung zum ISEK in Auftrag gegeben werden.