

Innenstadt Dorfen – Arbeitstreffen Stadtrat am 08.07.2014



1. Einführung - Planungsteam

Kurzvorstellung

Martina Schneider

stadt-raum-planung

Büro für Stadtplanung und Landschaftsarchitektur, München
Martina Schneider, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin ByAK

Planungsbüro Skorka
Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung

Büro für Architektur und Stadtplanung, Neuried bei München
Manuela Skorka, Architektin und Stadtplanerin ByAK

TRANSVER

TRANSVER GmbH, Verkehrsforschung und Beratung, München
Ulrich Glöckl, Verkehrsplaner

CIMA.

CIMA Beratung + Management GmbH, Büro für Einzelhandel und
Stadtmarketing, Christian Hörmann, Diplom-Geograph



1. Einführung - ISEK

Was ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept?

- Bearbeitung aus dem Blickwinkel verschiedener Fachdisziplinen
- Beteiligung der unterschiedlichen Vertreter der Stadtgesellschaft am Planungsprozess
- Erarbeitung zentraler Ziele zur Entwicklung der Stadt bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Anforderungen
- Formulierung von Handlungsfeldern - Darstellung eines möglichen Vorgehen für die nächsten Jahre
- Entscheidung über die Ziele durch den Stadtrat
- Anregungen und Wünsche der Bürger als Entscheidungsgrundlage für die Entscheidung des Stadtrats
- Lenkungsgruppe – Ermöglicht dauerhaft die Arbeit an der Stadtentwicklung, sie macht Vorschläge für Stadtratsbeschlüsse und verwaltet den Projektfond

FACHLICHE ERARBEITUNG

ISEK / Maßnahmenplan

Konkretisierung / Ausarbeitung

Erste Zielrichtung, Handlungsfelder

Analyse der Ausgangslage



EINARBEITUNG DER KENNTNISSE VOR ORT

← *Politische Entscheidungen*

← *Machbarkeit*

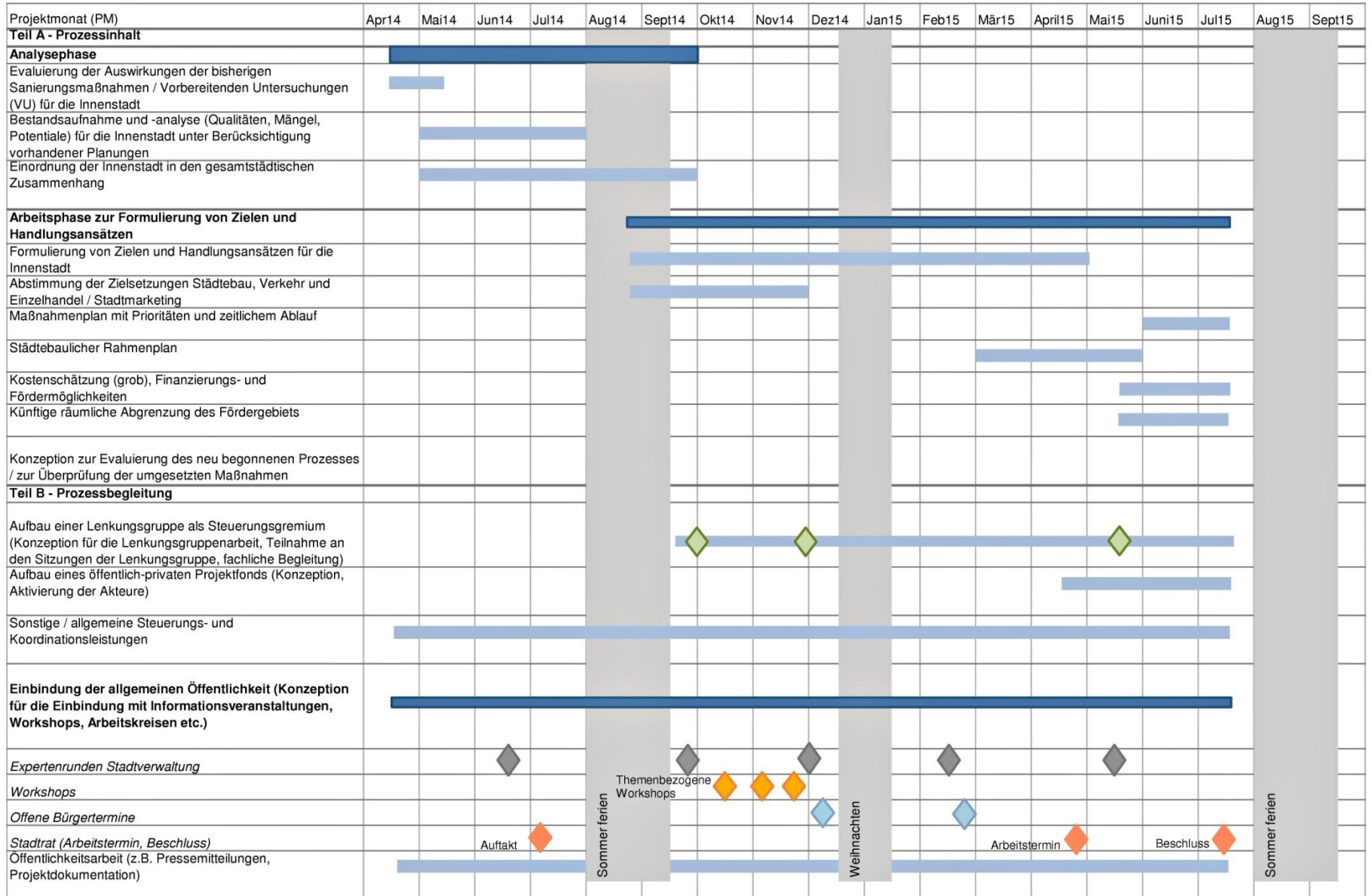
← *Vorhaben einzelner Akteure*

← *Alltagserfahrung der Bürger*

← *Vorhandene Planungen und Konzepte*

1. Einführung - ISEK

Projekttaufbau



2. Lenkungsgruppe

Aufgaben und Zusammensetzung einer Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe wird zu Beginn des Planungsprozesses gegründet. Sie begleitet den Prozess beratend und gewährleistet die Rückkopplung der Planungen mit der Politik und den privaten Akteuren.

Zudem entscheidet sie über die Verwendung der Mittel aus dem öffentlich-privaten Projektfonds.

Teilnehmer der Lenkungsgruppe sind:

- Vertreter aus Gastronomie und Handel
- Vertreter aus wichtigen aktiven Gruppen der Innenstadt
- Vertreter der verschiedenen Bevölkerungsgruppen
- Vertreter der Fraktionen
- Stadtverwaltung

Eine begrenzte Zahl an Personen (12 - 15) sorgt dafür, dass die Lenkungsgruppe arbeitsfähig bleibt. Über die Arbeit der Lenkungsgruppe wird regelmäßig berichtet.

Teil des Planungsprozesses zum ISEK ist die Verstetigung der Arbeit zur Innenstadtentwicklung. Gemeinsam mit dem Stadtrat, den Bürgern und der den Planungsprozess begleitenden Lenkungsgruppe werden Wege einer dauerhaften Zusammenarbeit entwickelt.

2. Lenkungsgruppe

Beispiel für einen Projektfonds in Höhe von 20.000€



Der Projektfonds wird vor Jahresbeginn vom Initiativkreis beschlossen und bei der Regierung beantragt.

Die geförderten Maßnahmen bedürfen der Zusage der Regierung.

➡ **Jeder private Euro wird durch die Förderung verdoppelt!**

2. Lenkungsgruppe

Verwendung Projektfonds

50% öffentliche
Förderung

Die Mittel aus dem Projektfonds können verwendet werden für investive und investitionsvorbereitende bzw. nicht investive Maßnahmen in den Bereichen:

Investive Maßnahmen (z.B.)

- *Integrierte Gesamtkonzepte zur Besucherlenkung in die Innenstadt: touristische und Park- und Besucherleitsysteme*
- *Aufwertung von Gebäudefassaden durch „kosmetische Maßnahmen“*
- *Bauliche Maßnahmen im Projektgebiet*
- *Optimierung der Stadtmöblierung bzw. der Straßenraummöblierung (Verweilmöglichkeiten, Beleuchtung, Abfallbehälter, ...)*

Investitionsvorbereitende Maßnahmen (z.B.)

- *Baustellenmarketing und begleitende Öffentlichkeitsarbeit zur Unterstützung von Baumaßnahmen im Projektgebiet*
- *Qualifizierungsmaßnahmen: z.B. Beratungspakete im Einzelhandel (Schaufenstergestaltung, Shop-Design, Existenzgründer, Nachfolgeregelung...)*
- *Workshops z.B. für Planungen und zur Bürgerbeteiligung*
- *Gemeinsame Projekte zur Aufwertung der Innenstadtgestaltung: Blumenschmuck, einheitliche bzw. themenbezogene Dekoration, ...*

50% privat

Nicht-investive Maßnahmen (z.B.) - Maximaler Anteil am Gesamtbudget beträgt 50%

- *Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Radio-Werbung, projektbezogene Anzeigenschaltung, ...)*
- *Gemeinschaftswerbung (Imagekampagnen, Werbekonzept, Corporate Design, Entwicklung von Logo und Slogan, ...)*
- *Neue temporäre Events und Veranstaltungen, bzw. die zielgerichtete Aufwertung von Events und Veranstaltungen mit Anstoßcharakter im Sinne der Programmziele*
- *Kleinere projektbezogene Anschaffungen und Sachkosten*

2. Lenkungsgruppe

Zusammensetzung der Lenkungsgruppe in Dorfen

Mitglied in der Lenkungsgruppe:

Stadtrat

Achim Steiger
Martin Heilmeier
Ursula Frank-Mayer
Heiner Müller-Ermann
Dr. Ludwig Rudolf

Vertretung

Doris Minet
Günther Drobilitsch, Johann Selmair
Dr. Dorette Sprengel, Gerald Forstmaier
Jakob Baumgartner, Simone Jell
Sebastian Sperr, Barbara Lanzinger

Förderkreis

Stefan Tremmel
Freddy Blüml

Robert Gauster
Dieter Sauer

Grundstückseigentümer

Hans Hörmann

Verwaltung

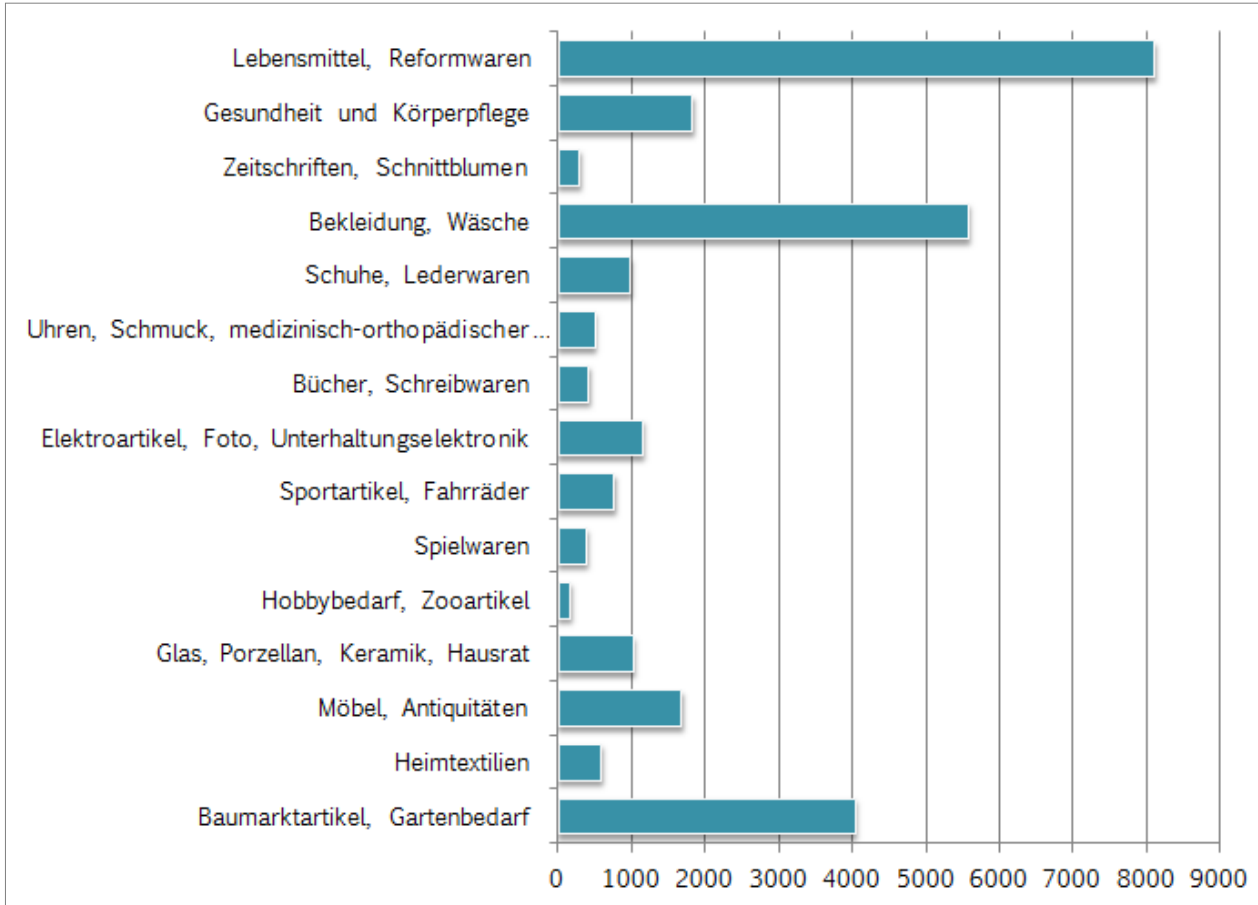
stimmberechtigt:
Heinz Grundner
Maria Bauer
Franz Wandinger

nicht stimmberechtigt:

Michael Korff
Georg Seitz

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

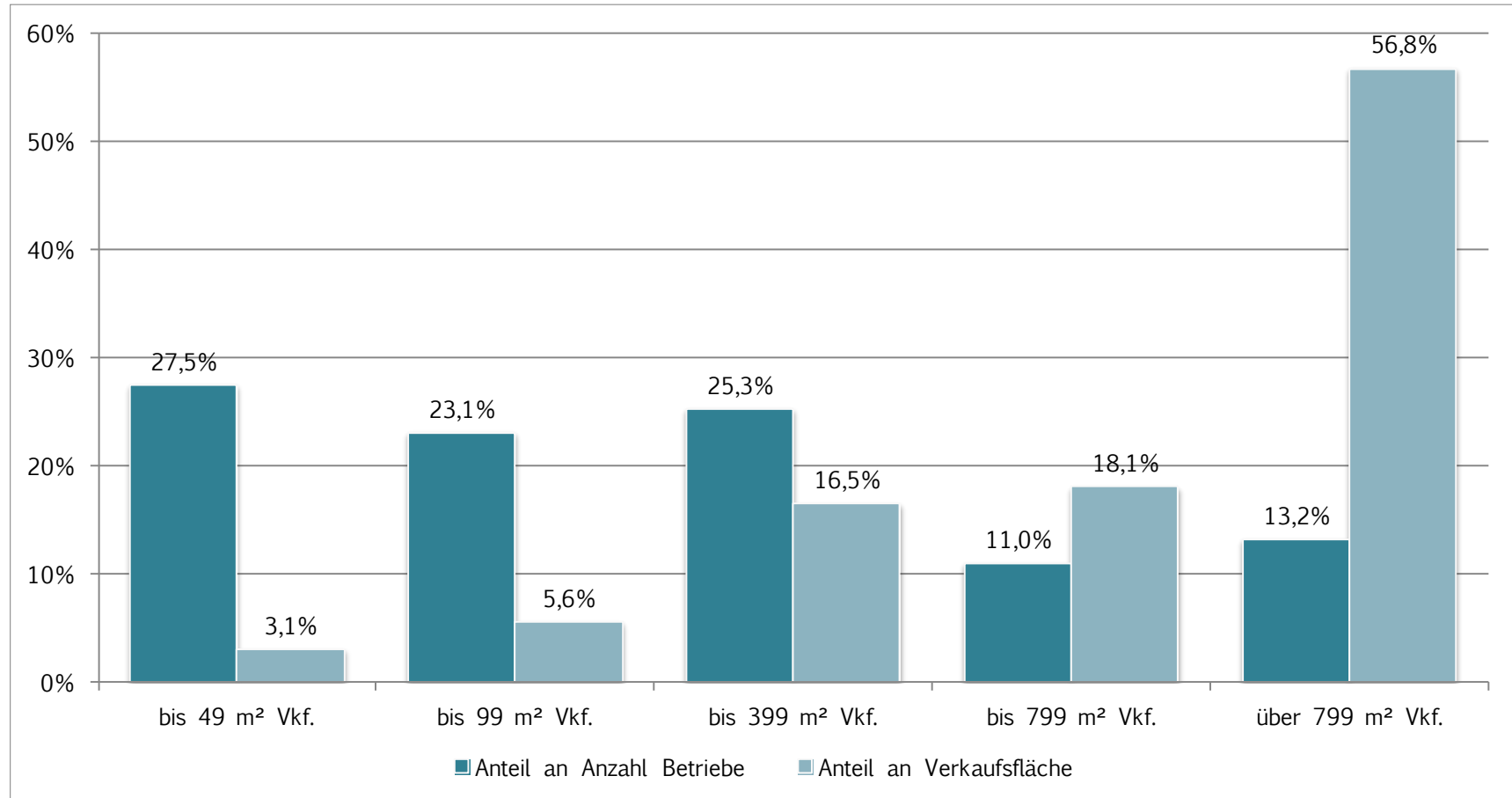
Verkaufsflächenanteile



Insgesamt wirtschaften in Dorfen 91 Einzelhandelsbetriebe auf einer Fläche von 27.480m². Die Branchen Lebensmittel, Bekleidung und Baumarktartikel sind dabei am stärksten vertreten.

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

Verkaufsflächenanteile

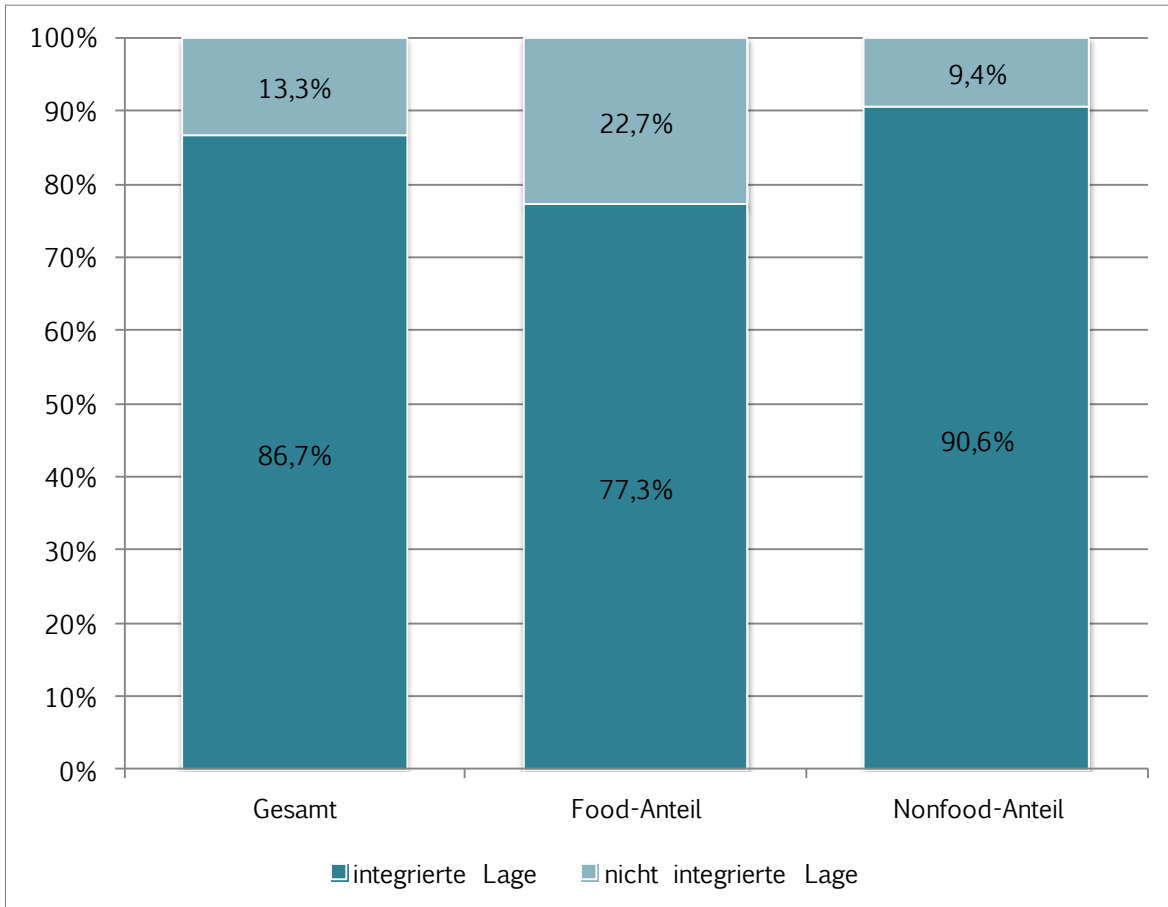


Die Mehrheit der Betriebe (27,5%) verfügt über eine Verkaufsfläche von weniger als 50m².

Den mit Abstand größten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (56,8%) haben Unternehmen ab 800m² Verkaufsfläche.

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

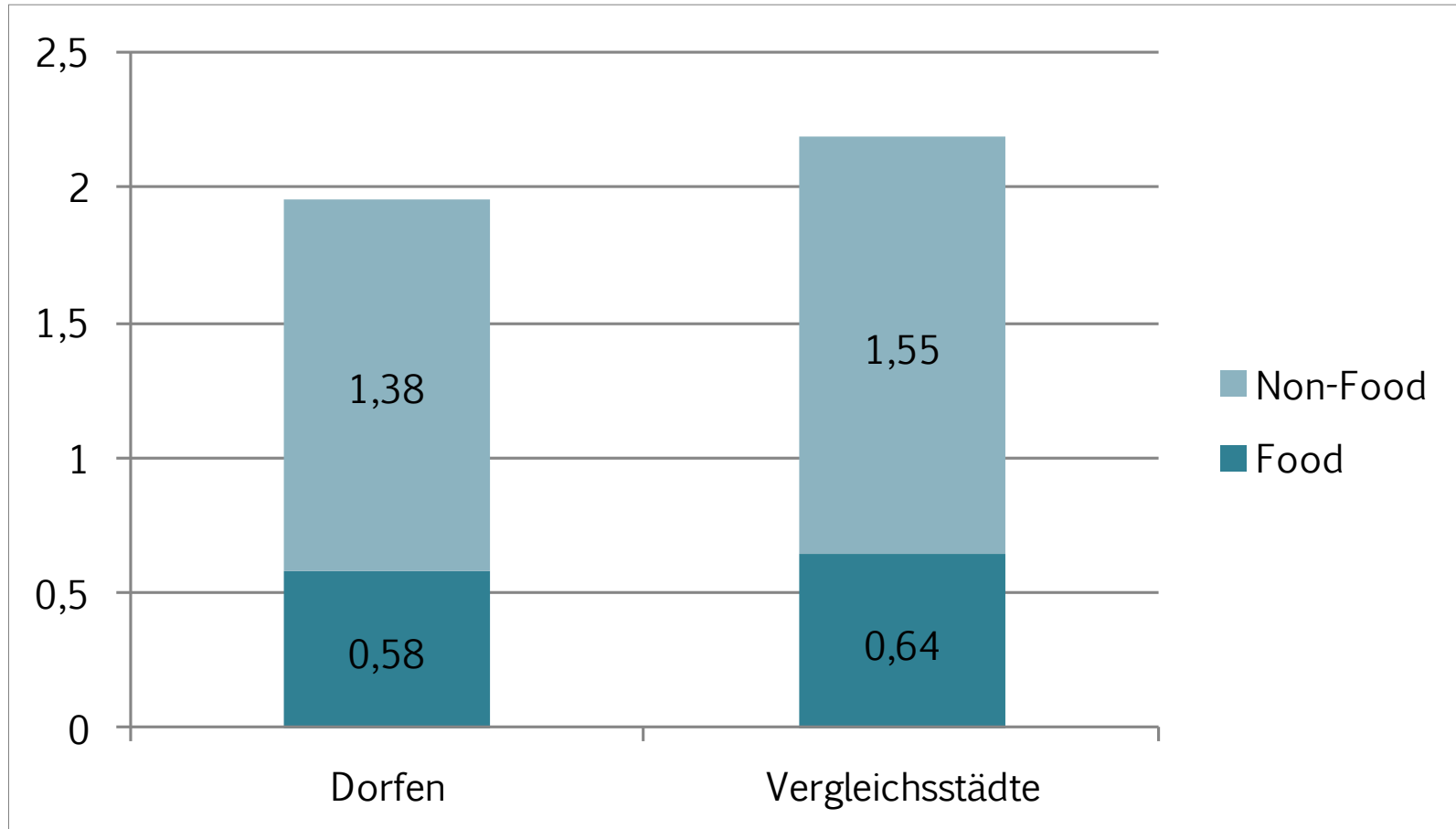
Verkaufsflächen nach Lagen



Der Großteil der Verkaufsflächen befindet sich in integrierter Lage.

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

Verkaufsflächen in m² je Einwohner im Städtevergleich (10.000 - 20.000 Einwohner)

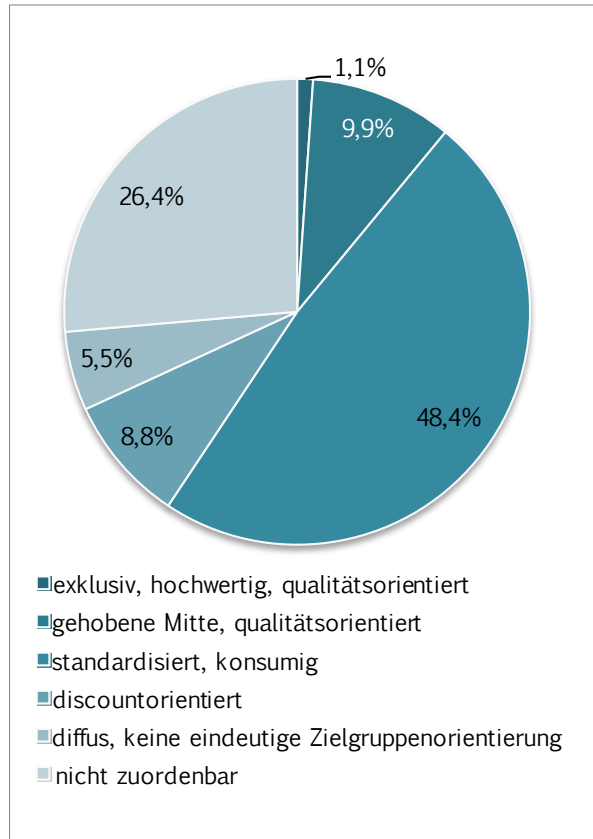


17 Vergleichsstädte u.a.: Osterhofen, Vilshofen a.d. Donau, Regenstauf, Neutraubling, Bendorf, Stadtlohn, Mörfelden-Walldorf

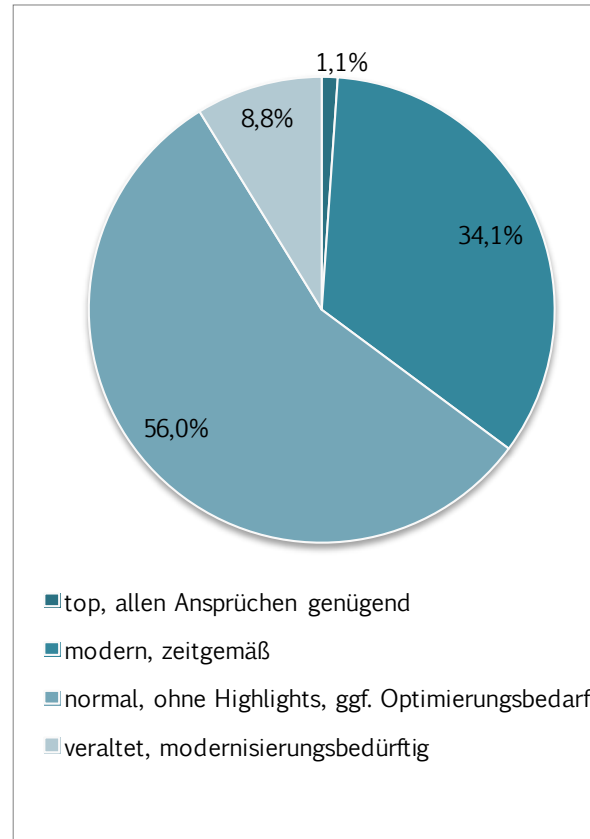
4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

Qualitäts-Check Handel

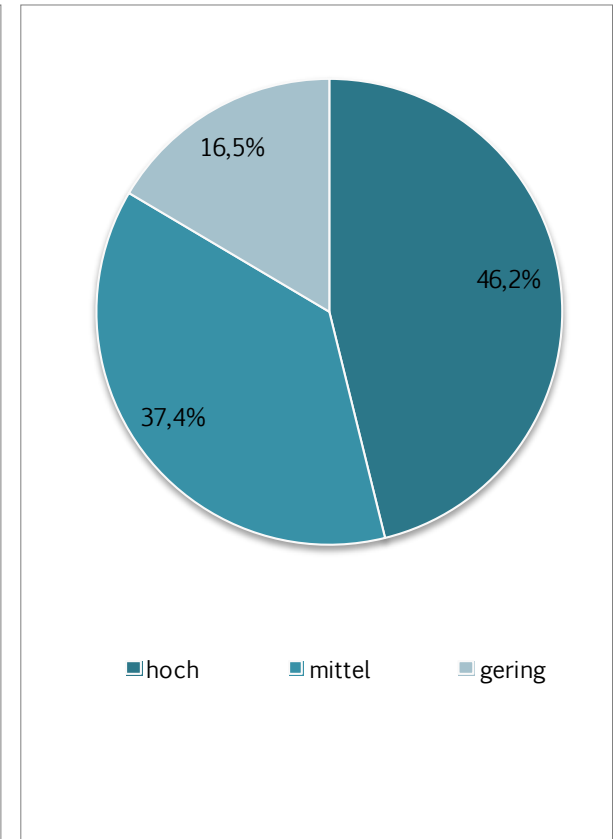
Zielgruppen- und Qualitätsorientierung



Warenpräsentation und Ladengestaltung



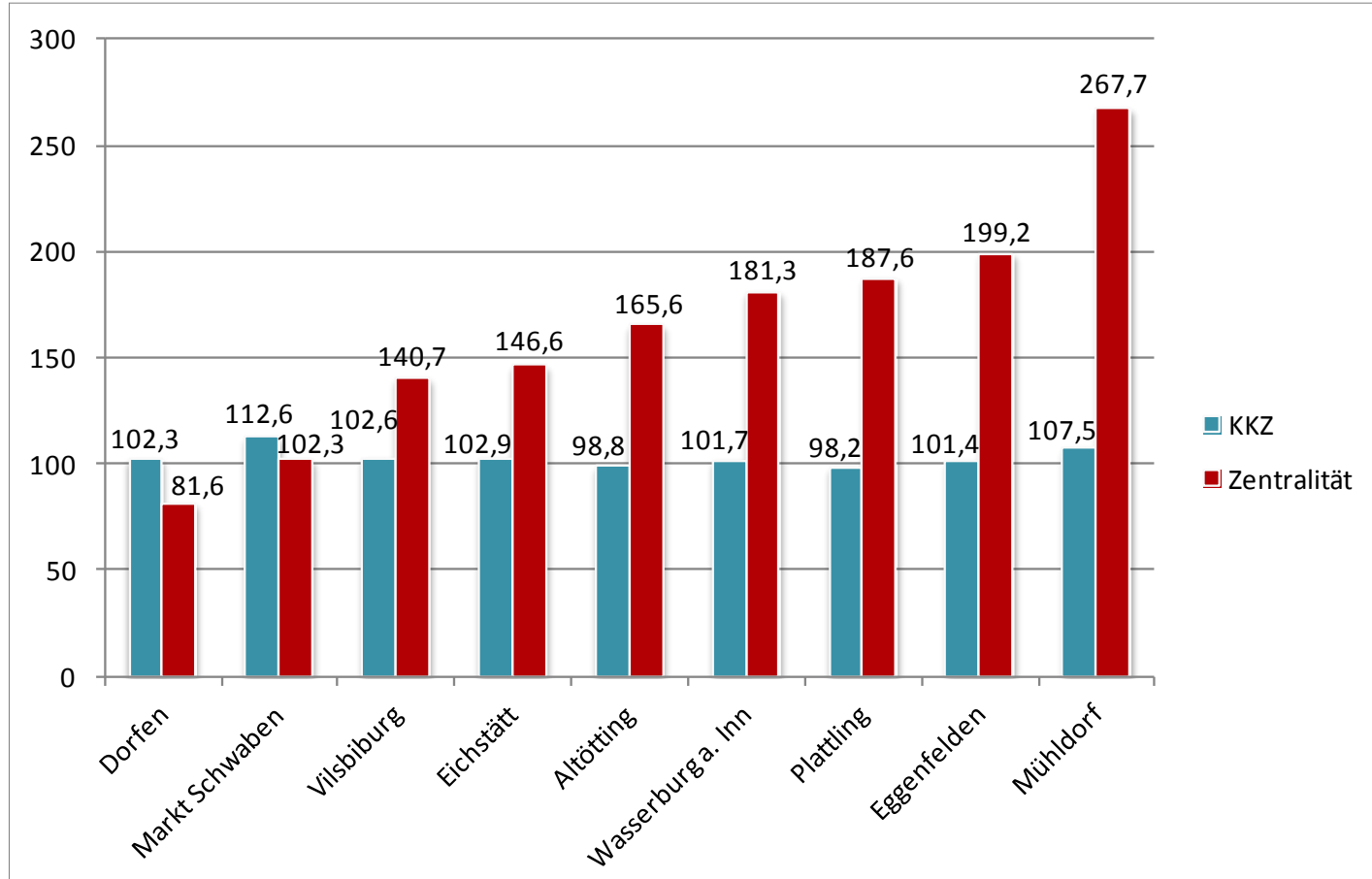
Wettbewerbsfähigkeit



Der Angebotsschwerpunkt in Dorfen liegt, bei zumeist moderner Warenpräsentation und Ladengestaltung, überwiegend im konsumigen Bereich. Dabei ist fast die Hälfte der Betriebe uneingeschränkt wettbewerbsfähig.

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

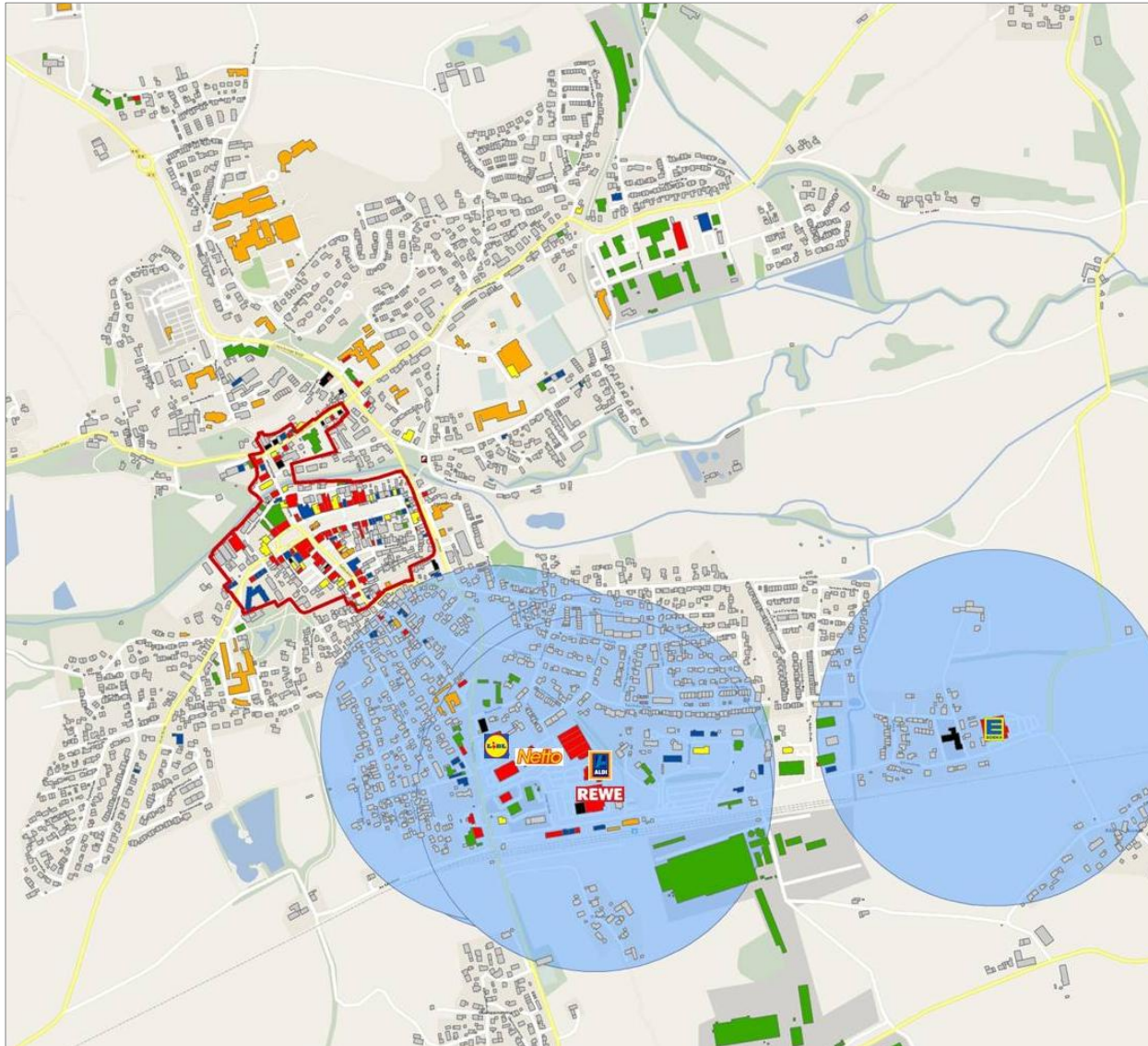
Kennziffernvergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

Nahversorgungssituation



Nahversorgung

 mögl. zentraler Versorgungsbereich

Erdgeschossnutzungen

 Einzelhandel

 Bauernmarkt

 Dienstleistungen

 Gastronomie / Hotellerie

 Leerstand

 Öffentliche Nutzung

 Gewerbe

 Wohnen / Sonstige Nutzungen

 Radius 400m

0 125 250 375 500

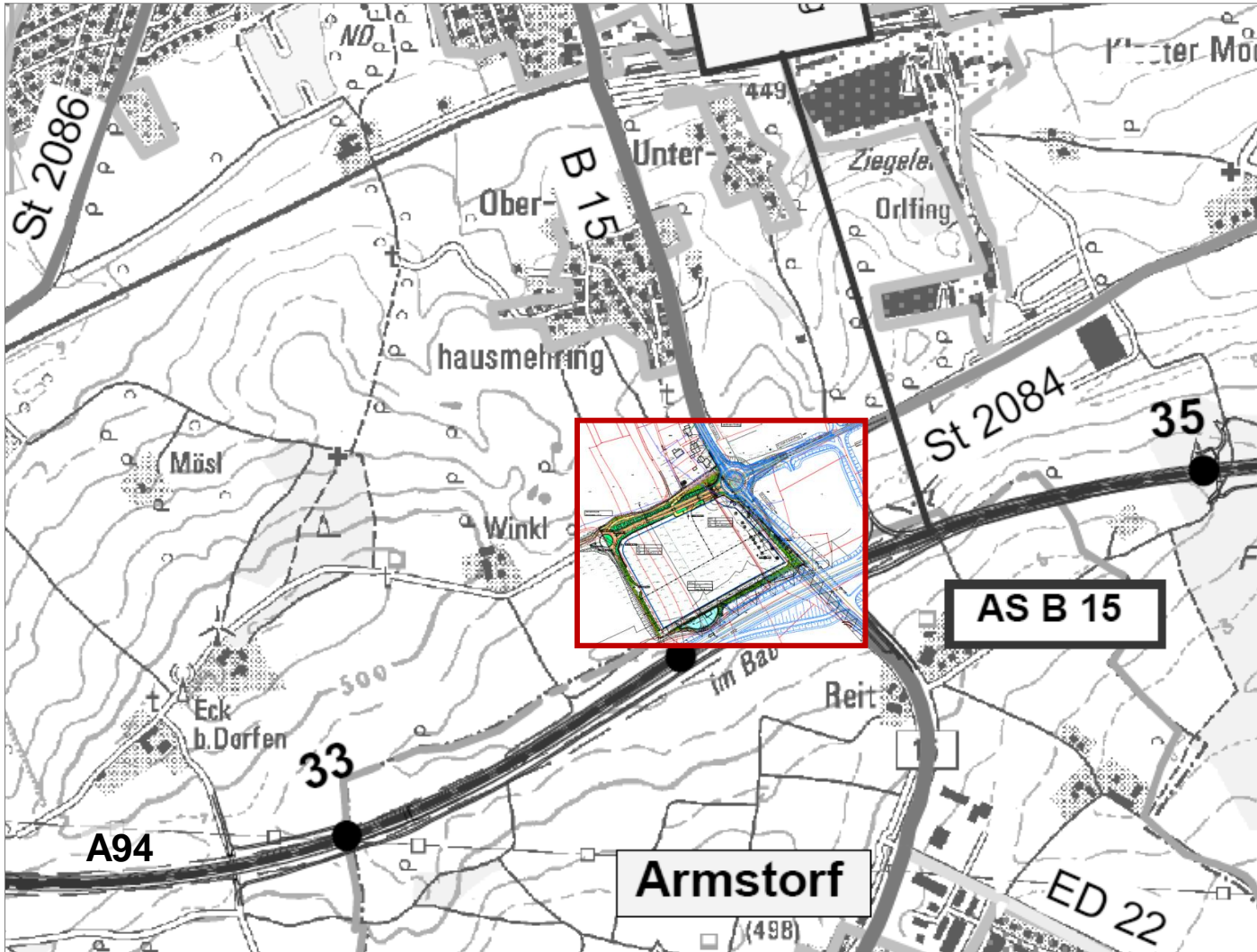
m



CIMA Beratung + Management GmbH, München; Quelle: eigene Erhebung; Stand: Juli 2014

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

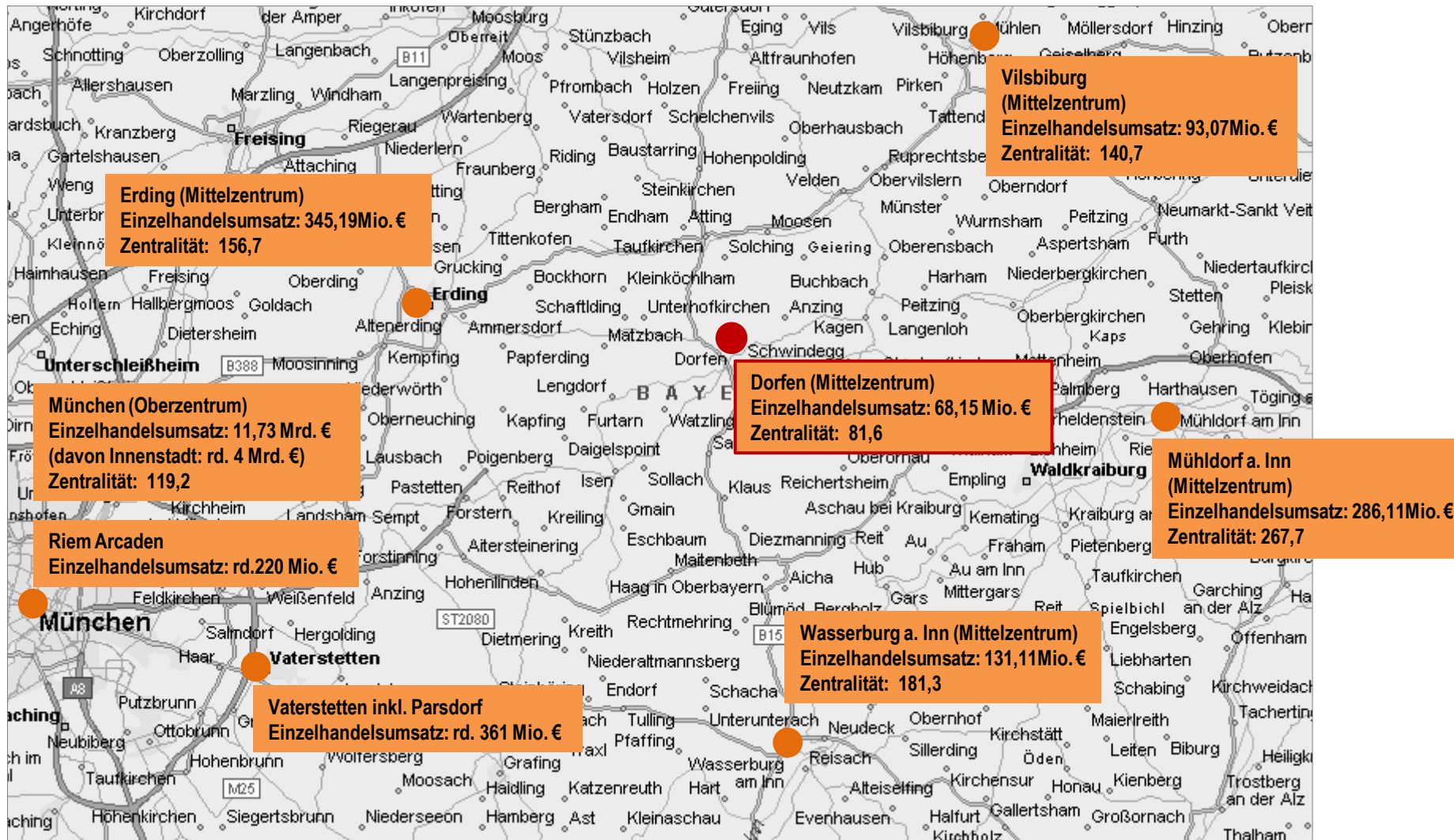
Gewerbliche Entwicklung - Potentialflächen



➔ Überprüfung des geplanten Gewerbegebietes an der A94 hinsichtlich seiner Eignung für Einzelhandel

4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

Konkurrenzorte



4.1 Erste Ergebnisse der Analyse - Handelsstandort Dorfen

Privat - öffentliche Kooperation



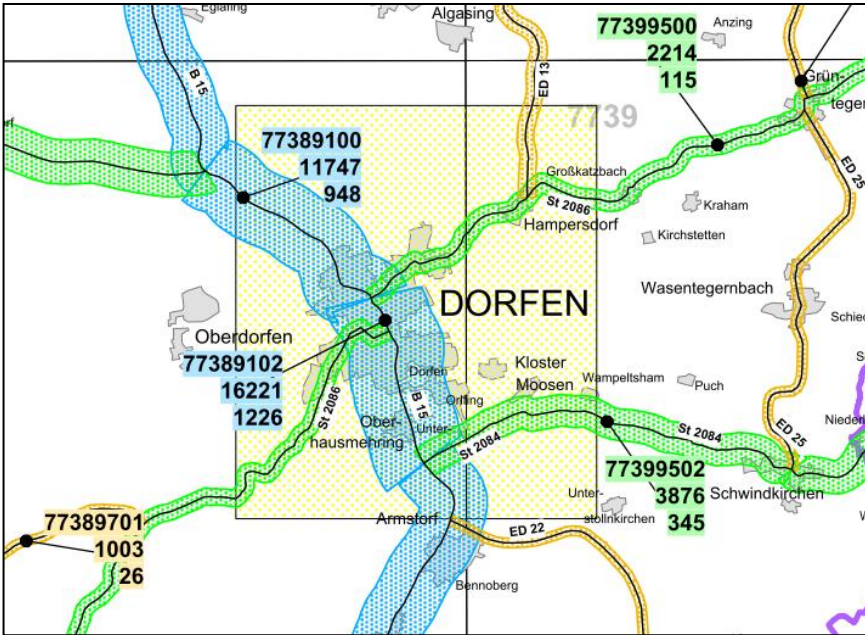
In der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Dorfen und dem Förderkreis sind bereits gute Ansätze vorhanden durch den monatlich stattfindenden „runden Tisch“.

Aufgabenstellung

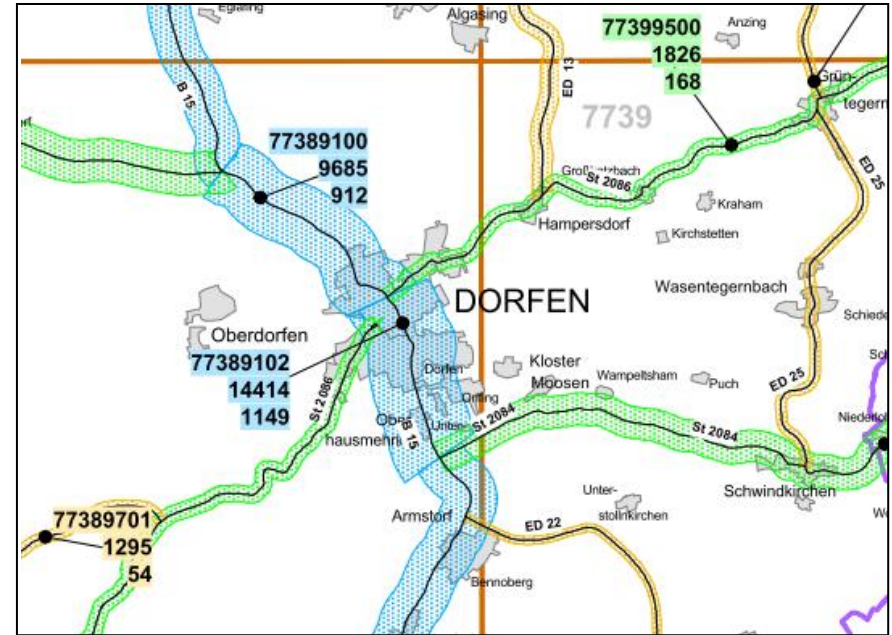
- Schnittstelle zwischen Stadt und Unternehmertum weiter professionalisieren
- Nahtstellen zu den Bereichen Tourismus, Stadtmarketing und künftig auch zum Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sollen bzw. sollen noch besser ausgebildet werden
- Möglichkeiten zur Kooperation und organisatorischen Verflechtung zwischen Einzelhandel, Wirtschaft, Tourismus und Kultur überprüfen und herausarbeiten
- **Veränderung im Bestand, d.h. möglichst kostenneutral**
→ wie kann das gleiche Team eine bessere Leistung bringen?

4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Verkehrssituation im Überblick - Entwicklung der Verkehrsmengen



SVZ 2005

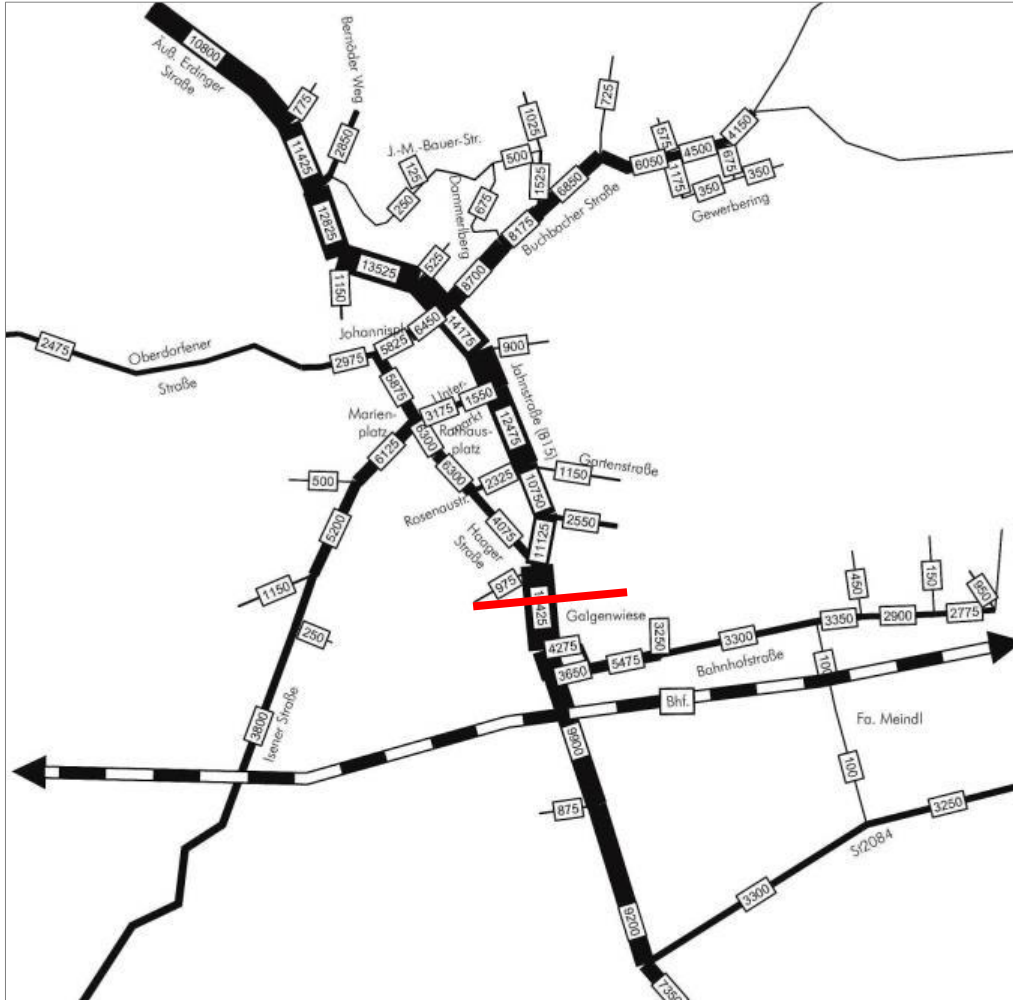


SVZ 2010

- von 2005 bis 2010 rückläufige Verkehrsentwicklung in der Stadtmitte um 1800 Kfz/24 h (-11%)
- am Stadtrand Rückgang um 2000 Kfz/24h (-17%)

4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Verkehrssituation im Überblick - VU Verkehrsnetz Analysefall 2008



- Grundlage: Zählungen vom 22. April 2008, Zahlen in Kfz/24 Std.
- aus vorgenannten Abschätzungen ergeben sich für die B15 auf Höhe Galgenwiese folgende Anteile:

Verkehrsbeziehung	B 15: Querschnitt [Kfz/24h]	Anteil (ca.)
Durchgangsverkehr	5300	1/3
Ziel- und Quellverkehr	ca. 5500	1/3
Binnenverkehr	über 5000	1/3
Summe	über 15800	
zum Vergleich: Gesamtverkehrsmenge (Modell 2008)	15400	100%

Quelle: Stadt Dorfen, Verkehrsuntersuchung

4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Verkehrssituation im Überblick - VU Verkehrsnetz Prognosenullfall 2025

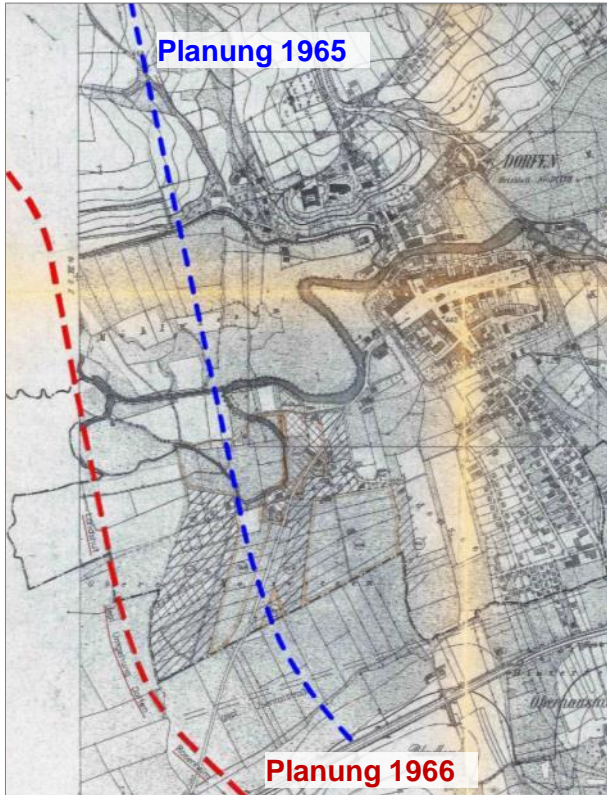


Quelle: Stadt Dorfen, Verkehrsuntersuchung

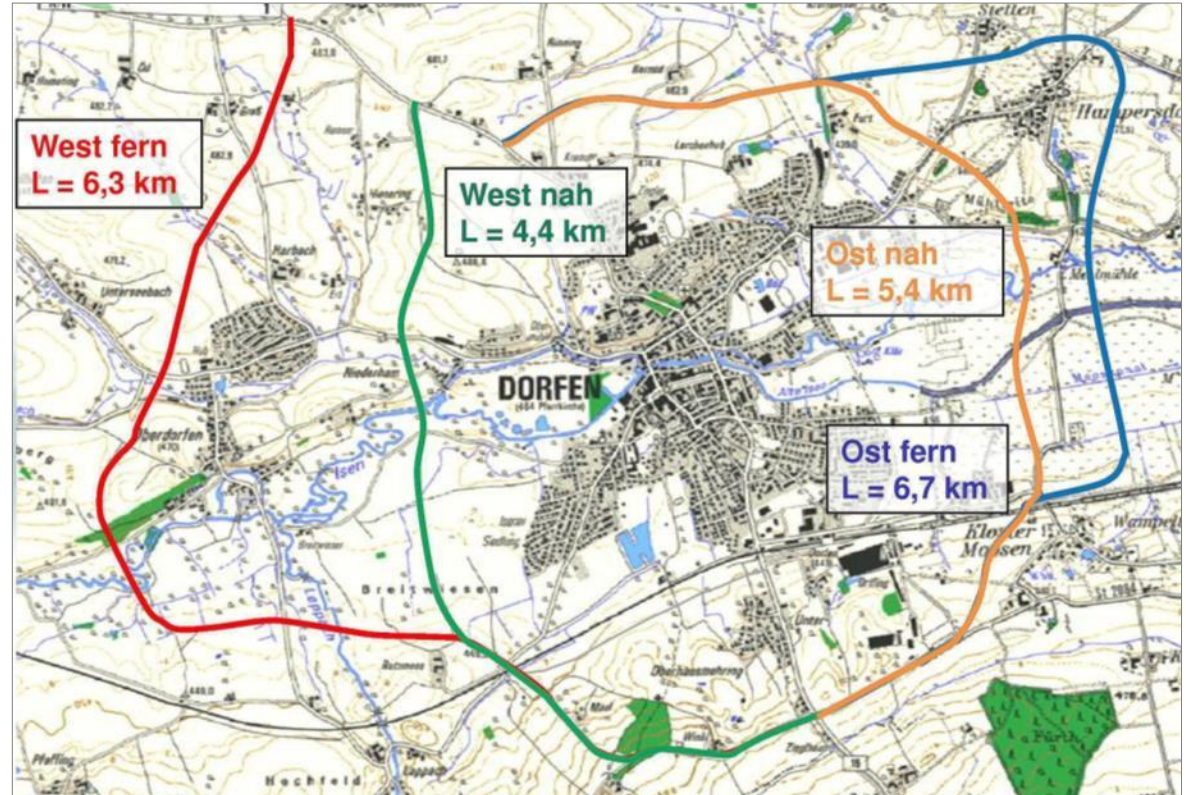
- Grundlage: Zählungen vom 22. April 2008, Zahlen in Kfz/24 Std.
- für die Prognose des Verkehrsgeschehens für einen **Zeitraum von rund 15 Jahren** müssen Annahmen getroffen werden
- **Einflussfaktoren:** Auffüllung vorhandener Baugebiete, Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, Ausweisung weiterer Gewerbeflächen
- **Großflächiger Einzelhandel** südlich Hausmehring angenommen!
- Steigerungsfaktoren 0,5 bis 1,25% p.a. an der oberen Grenze
Zum Vergleich: Landesamt für Statistik: +4,6% von 2014 bis 2029 für die Stadt Dorfen → 0,3% p.a.
- **Prognose tendenziell überschätzt**
- **keine Berücksichtigung BAB A94**
- **keine Berücksichtigung der B15 neu**

4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Auswirkungen von Projekten in der Stadt auf die Verkehrssituation - Umfahrung



Stand der Planungen 1965/1966



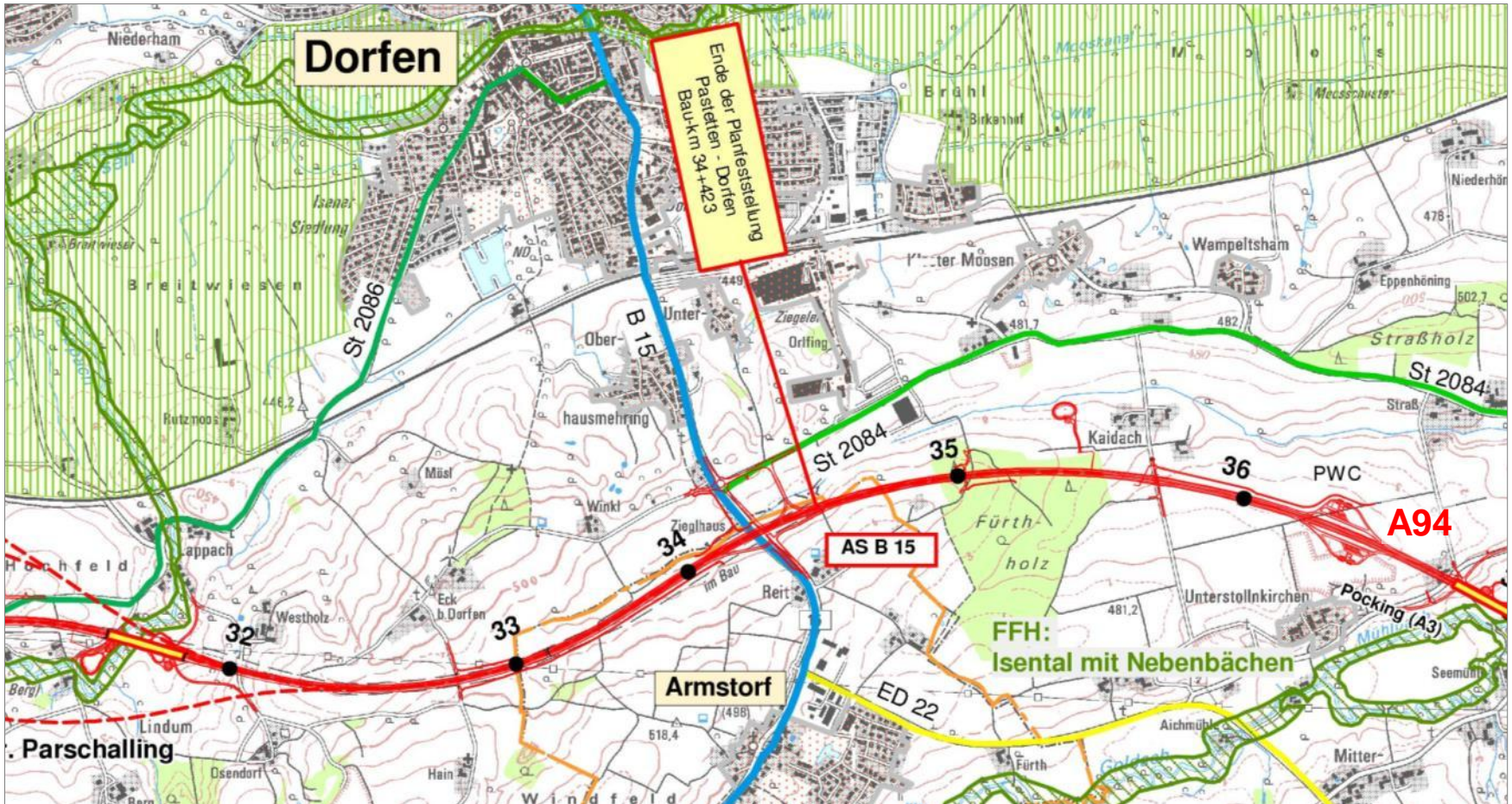
Machbarkeitsstudie COPLAN, 2009

- Die Überlegungen zu einer Umfahrungsstraße zur Entlastung der Stadtdurchfahrt haben sich auf **je zwei Trassen im Osten und im Westen** konzentriert.
- Je eine Trasse verläuft relativ stadtnah, die andere in einem deutlich größeren Abstand.

4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Auswirkungen von Projekten in der Stadt auf die Verkehrssituation - Autobahn A94

- Bei der Verkehrsfreigabe der **A94** wird sich das Verkehrsaufkommen ca. um **weitere 2.000** Kraftfahrzeuge mit einem Schwerlastverkehrsanteil von rund 8 Prozent erhöhen (Planfeststellungsbeschluss A94).

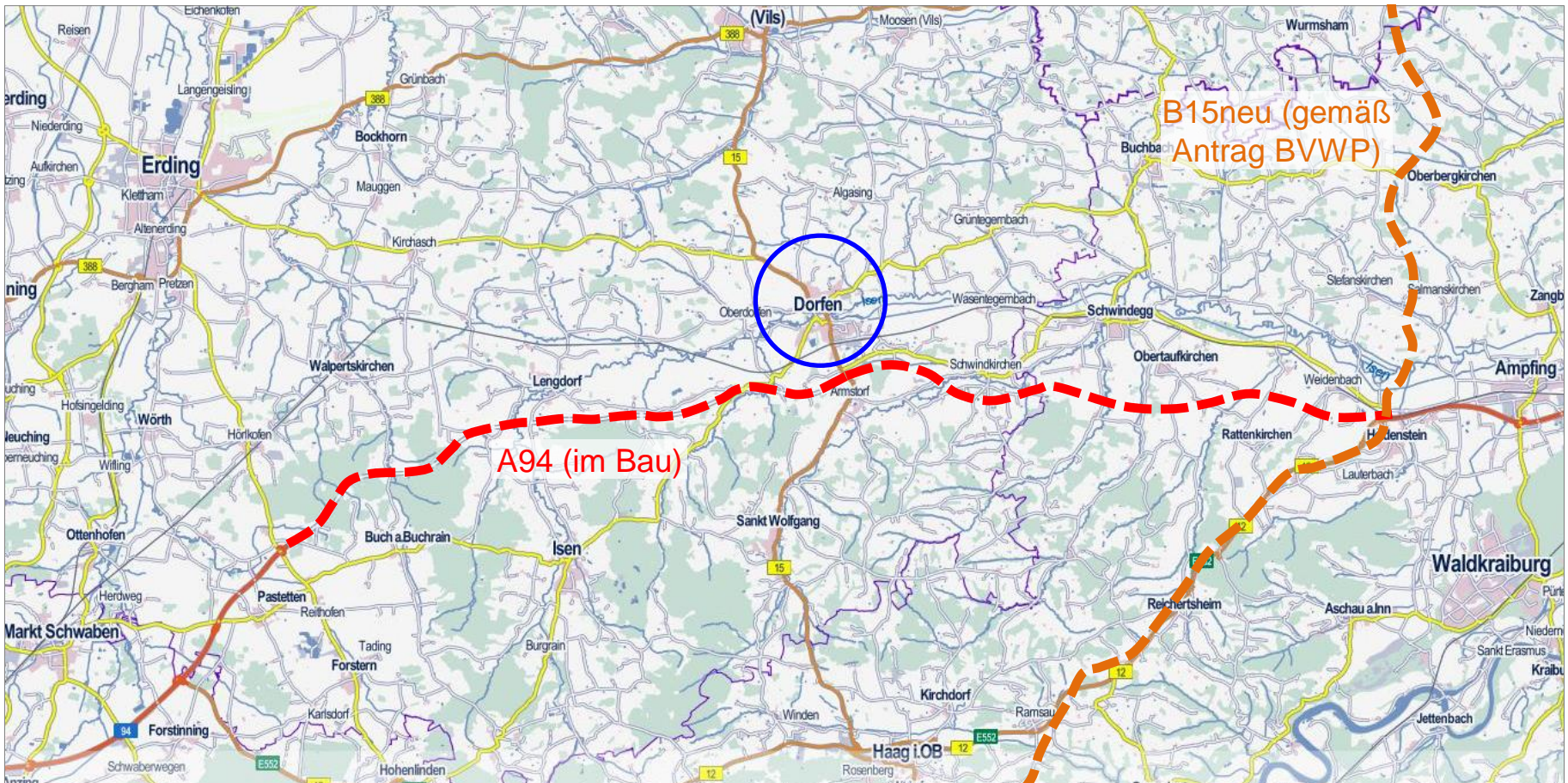


Quelle: Übersichtslageplan, Freistaat Bayern, Autobahndirektion Südbayern, 2009

4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Übersicht geplante Verkehrswege - Lage A94 und B15neu

- mit der **ehemals geplanten Trasse der B15 neu** würde die Ortsdurchfahrt von Dorfen **wesentlich entlastet**
 - **neu:** Planungsvorschlag B15neu für die Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans
 - Südlich von Geisenhausen gegenüber der früheren Raumordnungslinie aus den Jahren 1976/77 optimiert wegen zwischenzeitlich ausgewiesener Schutzgebiete (z. B. FFH-Gebiete)
 - Bei der aktuellen Trassenführung erreicht die B15neu die künftige A94 westlich von Heldenstein (Verlegung nach Osten)
- **Die Entlastungswirkung wird erheblich abnehmen!**

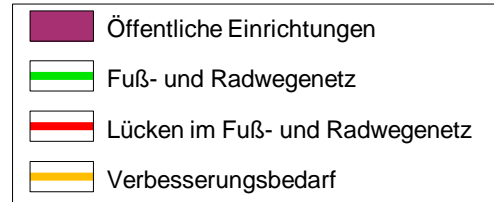


4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Arbeitsfeld Fuß- und Radwegenetz



- nahezu ausgereiftes Verkehrskonzept „Fuß- und Radverkehr in Dorfen“
Maßnahmenvorschläge, vorgetragen im Klimabeirat am 20.3.2013 (Hanna Ermann)
- weitsichtig geplant und umgesetzt
- weit verzweigt, in ruhiger Umgebung gefahrlos nutzbar
- Kompletterung des Netzes im Detail notwendig, Barrieren: Isen und B15
- Wegweisung ergänzen
- Marketing!



4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Arbeitsfeld Ruhender Verkehr



- hohe Verfügbarkeit von Parkraum fördert die Nachfrage im MIV in der Stadtmitte
- Parktarife sehr günstig
- Andenken steuernder Maßnahmen empfohlen - verkehrslenkende Wirkung erwünscht?
- Differenzierung nach Anwohnerparken, Kundenverkehr (Kurzzeitparken) und Laden/Lieferrn
- klassischer Konflikt zwischen den Anforderungen aus Wirtschaft und Handel sowie Stadtgestaltung
→ „Testfeld für **interdisziplinäres** Planerteam“

4.2 Erste Ergebnisse der Analyse - Verkehr

Zentrale Themen Verkehr

- bis 2030 kein Szenario erkennbar, welches die Verkehrsmenge auf der B15 **wirksam** senkt → „wirksam“: Halbierung der Kfz-Zahlen, gleichbedeutend mit einer Senkung der Lärmemissionen um 3 dB(A)
- bei 50 km/h sind **elektrogetriebene Fahrzeuge** nahezu so laut wie solche mit Verbrennungsmotoren, für **Schwerverkehr** bis 2050 ist kein relevanter Anteil alternativer (leiserer) Antriebe zu erwarten
- → **stadtverträgliche Abwicklung** des Verkehrs: so viel Platz wie nötig, so langsam wie möglich, zahlreiche Querungsmöglichkeiten, Gewährleistung eines flüssigen Verkehrsablaufes
- → **Anpassung der Nutzungen**, Schutz empfindlicher Nutzungen, aber keine gestalterisch nachteilige Abschottung → wichtige Vorgaben durch Stadtplanung
- Ansatzpunkt: Beeinflussung **des Binnen- sowie Ziel- und Quellverkehrs** (80% der Fahrten) durch Förderung nMIV, ÖPNV, alternativer Mobilitätsformen, Bewusstseinsbildung etc.
- Berücksichtigung von Aspekten der **Verkehrsvermeidung** bei der Stadtentwicklung, wie z.B.:
 - Innen- vor Außenentwicklung
 - keine intensiven Verkehrserzeuger an der Stadtperipherie
 - arbeitsplatzintensives Gewerbe, verkehrsintensive Nutzungen (z.B. Schulen), verdichtete Wohngebiete zentral anordnen und ÖPNV Erreichbarkeit sicherstellen
- Entwicklungsflächen an das Wegenetz anbinden (kürzer mit dem Rad als mit dem MIV)
- Eine Entwicklung in der Stadtperipherie und den Ortsteilen ist nur dann nachhaltig leistbar, wenn eine attraktive ÖPNV-Anbindung geschaffen wird.

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Bevölkerungsentwicklung - Prognosen zum Wachstum der Stadt Dorfen

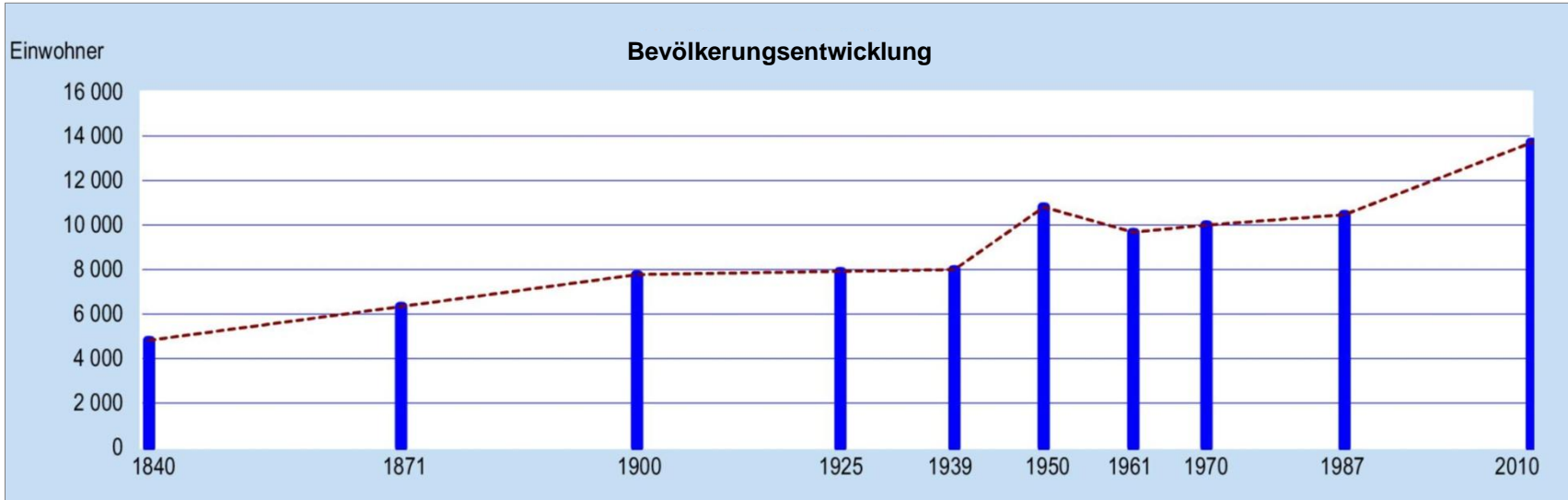
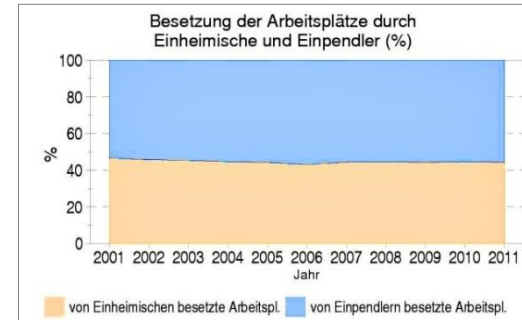
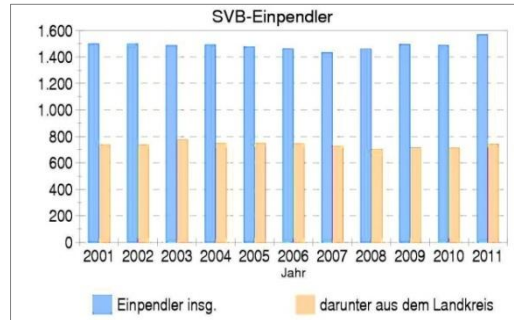
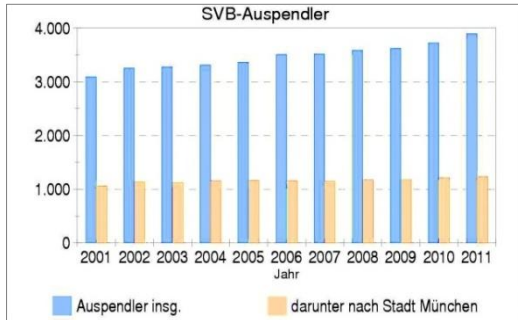


Abb. Bevölkerungsentwicklung Dorfen 1840–2010, Quelle. Statistik kommunal 2011

- Wachstum 1987 - 2010 von 10.477 auf 13.723 Einwohner - durchschnittlich 141 neue Bürger / Jahr
- Prognosen sagen für das Jahr 2029 einen Anstieg auf 14.730 Bürger voraus - 49 Neubürger / Jahr (Bayerisches Landesamt für Statistik)
- die Prognosen für das Wachstum einer Kommune beziehen sich auf Erfahrungswerte der letzten Jahre
- veränderte Bedingungen wie der neue Autobahnanschluss können zu gänzlich neuen Situationen führen
- das Wachstum einer Kommune ist immer auch eine politische Entscheidung, in der die Belange der Stadt genau abgewogen werden

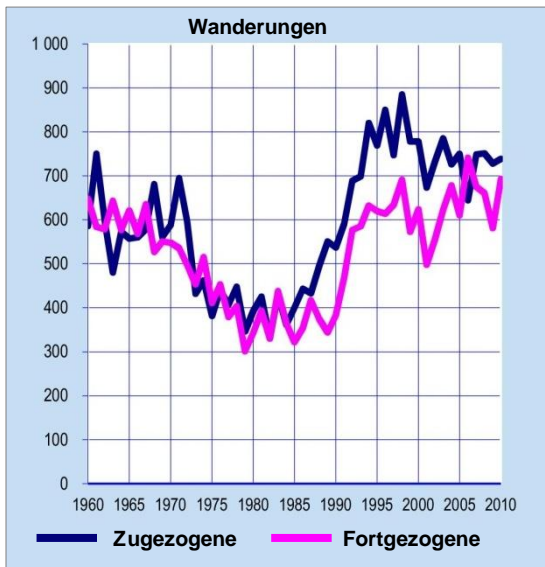
4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Bevölkerungsentwicklung - Pendlerverhalten / Wanderungsverhalten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit und eigene Darstellung Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand 2011

- 2011 unter **4000 Auspendler**, davon über 1000 Pendler nach München
- 2011 knapp unter **1600 Einpendler**, davon kommt fast die Hälfte aus dem Landkreis
- fast die Hälfte der **Arbeitsplätze** in Dorfen ist von Einheimischen besetzt



Das Verhältnis der Einpendler zu Auspendler liegt in Dorfen bei 1/3. Die Stadt ist gut vernetzt in der Region. Nur ein Viertel der Auspendler arbeiten in München.

Das Verhältnis von Zuzug zu Wegzug ist in Dorfen ausgeglichen, mit einem leichtem Überschuss an Zuzug. Die Anzahl der Bürger die im Jahr nach Dorfen ziehen bzw. abwandern liegt bei ca. 700.

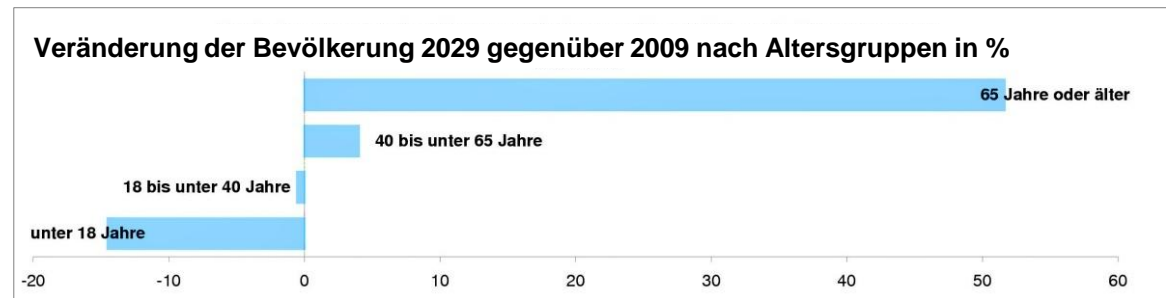
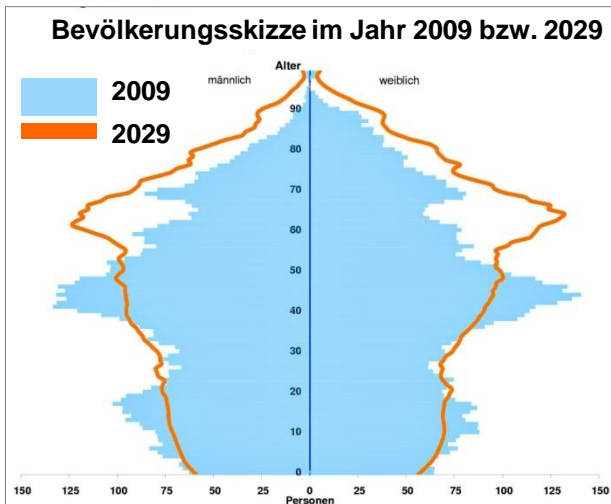
Quelle: Arbeitsagentur Nürnberg und eigene Darstellung Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Prognosen zum Wachstum der Stadt Dorfen - Bevölkerungsaufbau (demografische Entwicklung)

Altersaufbau im Vergleich mit Bayern 2012 / 2030 (Statistische Daten Bertelsmannstiftung)

	Dorfen		Bayern	
	2012	2030	2012	2030
Durchschnittsalter	41,9	47,2	43,4	46,8
Anteil der unter 18-jährigen (%)	19,7	15,6	15,6	15,1
Anteil der 65 - 79-jährigen (%)	13,2	19,3	14,5	19,0
Anteil der ab 80-jährigen (%)	4,6	7,9	5,2	7,9



Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Prognosen zum Wachstum der Stadt Dorfen - Bevölkerungsaufbau (demografische Entwicklung)

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren			
		unter 18	18 bis unter 40	40 bis unter 65	65 oder älter
2009	13 708	2 849	3 471	4 957	2 431
2010	13 790	2 800	3 470	5 080	2 450
2011	13 870	2 740	3 500	5 160	2 480
2012	13 940	2 710	3 480	5 230	2 520
2013	14 010	2 670	3 510	5 260	2 580
2014	14 080	2 640	3 530	5 280	2 640
2015	14 150	2 600	3 560	5 290	2 700
2016	14 210	2 570	3 560	5 320	2 760
2017	14 270	2 550	3 560	5 360	2 800
2018	14 320	2 520	3 580	5 360	2 850
2019	14 380	2 520	3 570	5 370	2 910
2020	14 430	2 510	3 560	5 410	2 950
2021	14 480	2 500	3 550	5 440	2 990
2022	14 520	2 470	3 560	5 420	3 070
2023	14 560	2 470	3 550	5 400	3 150
2024	14 600	2 470	3 530	5 400	3 210
2025	14 630	2 460	3 510	5 380	3 280
2026	14 660	2 450	3 510	5 340	3 370
2027	14 690	2 440	3 490	5 280	3 480
2028	14 710	2 440	3 470	5 240	3 560
2029	14 730	2 440	3 450	5 160	3 690
	+ 650	-200	-80	-200	+ 1050

Von 2014 bis 2029 steigt die Zahl der Bewohner Altersgruppe 65+ jährlich um 70 Personen.

Es besteht ein großer Bedarf an einer Anpassung und Ergänzung der Wohnungen und Angebote für ältere Bewohner.

Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011

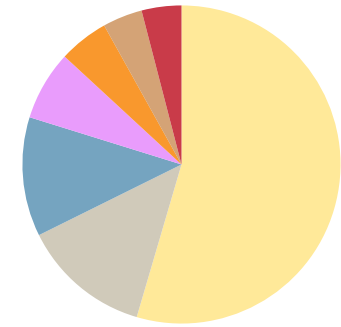
4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Fachliche Einschätzung zum Wachstum der Stadt Dorfen

- Dorfen ist ein attraktiver Wohnstandort, aber auch ein Arbeitsstandort (Verhältnis Einpendler / Auspendler 1/3, die Hälfte der Arbeitsplätze in Dorfen ist von Einheimischen besetzt).
- Die Stadt ist vernetzt mit der Region, fast die Hälfte der Einpendler kommen aus dem Landkreis.
- Dorfen liegt am Rand der Metropolregion München und wird von den Entwicklungen der Landeshauptstadt maßgeblich beeinflusst.
- Mit dem Ausbau der A96 wird die Anbindung an die Landeshauptstadt schneller, Dorfen wird damit als Wohnort für Menschen, die in München arbeiten attraktiver (Siedlungsdruck von München auch nach Dorfen). Es braucht eine klare Haltung von Seiten der Stadt, welches Wachstum gewünscht ist.
- In der Zukunft werden auch die Belange des demographischen Wandels von Bedeutung sein - Anpassung des Wohnungsangebots, mehr barrierearme kleine bis mittelgroße Wohnungen in der Nähe von Versorgungseinheiten wird erforderlich.

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Typisierung der baulichen Struktur nach der Flurkarte



- Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser
- Gewerbe
- heterogene Gebiete
- Gemeinbedarf
- Geschosswohnungsbau
- dörfliche Strukturen
- historischer Stadtkern

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Wohnungsangebot in Dorfen nach der Untersuchung von zensus, Stand 2011

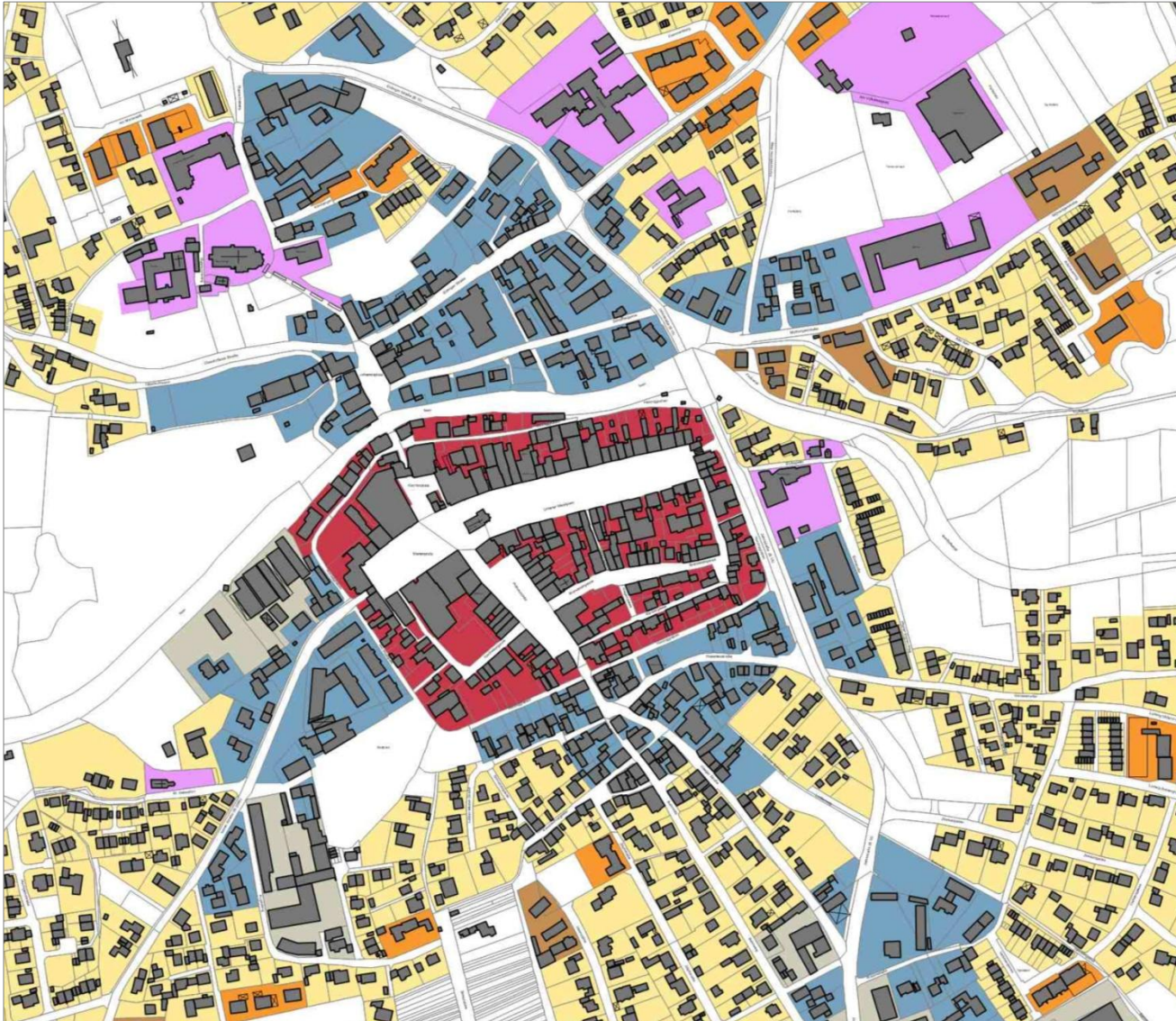
	Dorfen	Bayern
Anzahl der Wohnungen insgesamt	5.917	6.184.708
davon Wohnungen vom Eigentümer bewohnt	57,0 %	47,0 %
Wohnungsgrößen		
davon Wohnungen bis 59 qm Wohnfläche	12,9 %	20,7 %
davon Wohnungen 60 bis 79 qm Wohnfläche	16,0 %	21,0 %
Durchschnittliche Anzahl der Räume	5,2 Räume / Wohnung	4,4 Räume / Wohnung

In Dorfen sind demnach **über 70%** der Wohnungen größer als 80 qm.

Entsprechend den Anforderungen an den demographischen Wandel sollte eine Ergänzung des Wohnungsangebotes angestrebt werden.

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Typisierung der baulichen Struktur nach der Flurkarte



Die heterogen bebauten Bereiche stellen ein hohes Potential zur Entwicklung der Stadt dar:

- direkte Lage in der Stadtmitte
- oft hohe bauliche Dichte
- Nutzungen, die einen anderen Standort suchen oder den Betrieb einstellen/ eingestellt haben

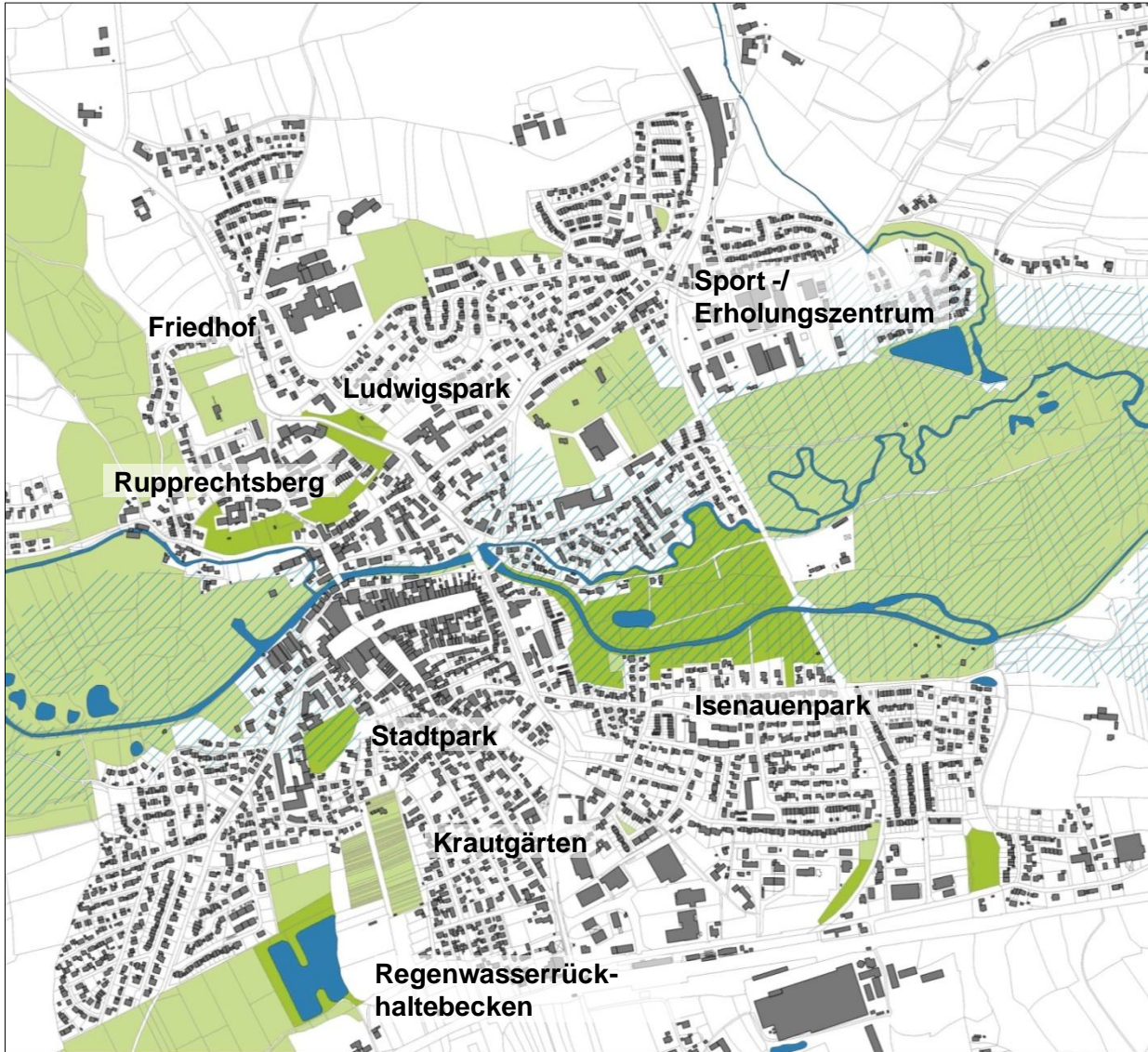
Die Grundstücke sind vorwiegend in Privatbesitz und werden nach und nach entwickelt.

Für die langfristige Entwicklung der Flächen sollten von der Stadt Zielvorstellungen formuliert werden.

Die Entwicklung der privaten Flächen erfordert ein gutes Miteinander von Stadtverwaltung, Stadtrat und privatem Eigentümer.

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Freiraumstruktur



Durch die Überschwemmungsbereiche der Isen wurden landschaftliche Flächen in direkter Nähe zur Innenstadt freigehalten.

Die innerstädtischen Bereiche liegen in unmittelbarer Nähe zu größeren nutzbaren Freiflächen.

Dies stellt eine wichtige Voraussetzung für die Ansiedlung von dichterem Wohnen in der Innenstadt dar.

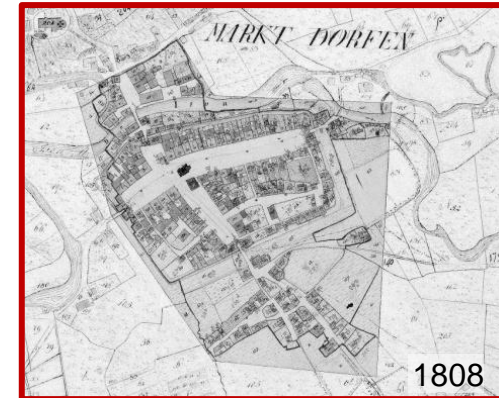
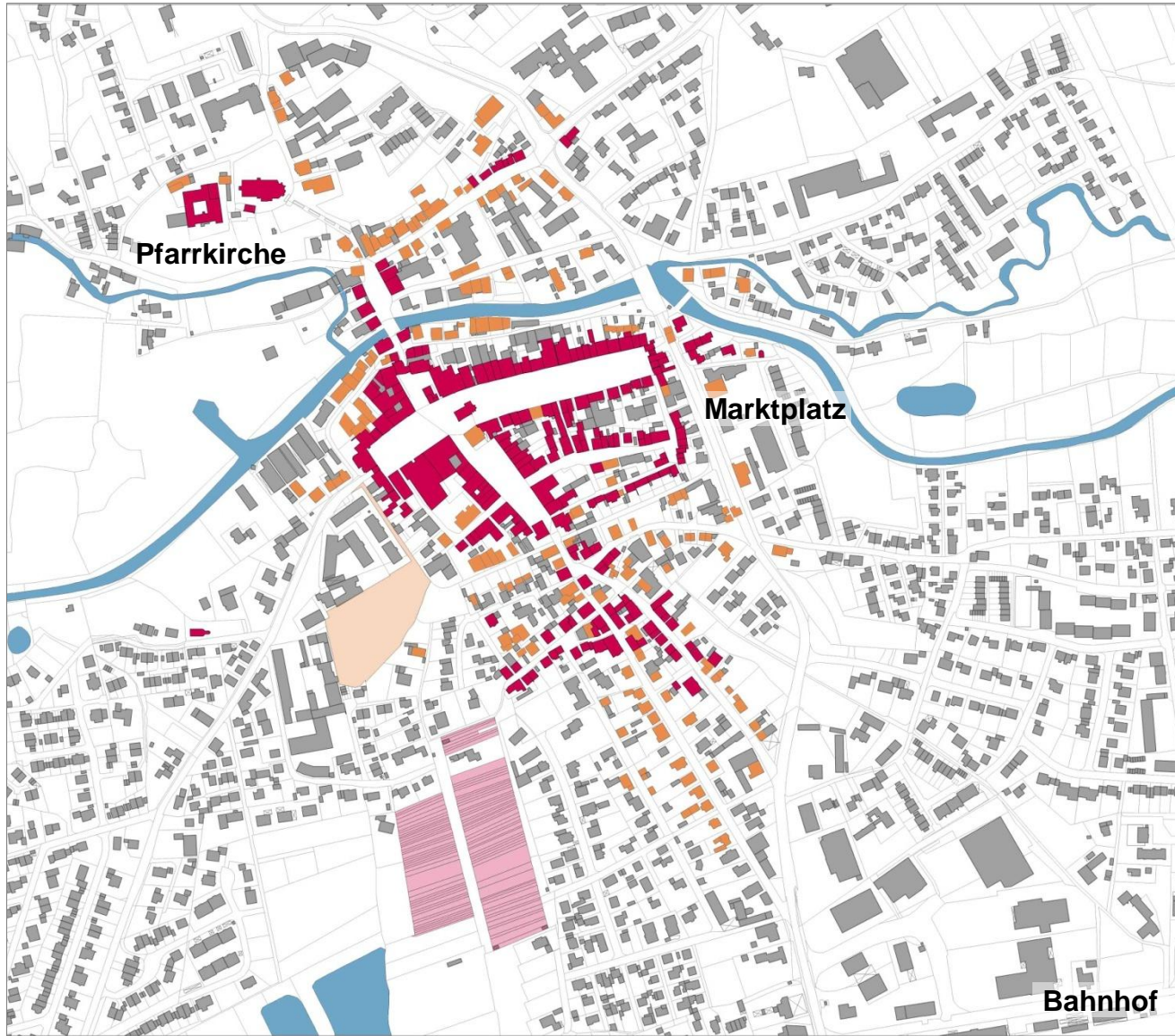
4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Fachliche Einschätzung zum Wohnungsangebot in Dorfen

- Dorfen ist ein hochwertiger, familienfreundlicher Standort (Bertelsmannstiftung: Familienwanderung Pers. Je 1.000 Ew.: Dorfen: 15,7 / Bayern: 4,4).
- In den nächsten Jahren wird eine Anpassung des Wohnungsangebots an den demographischen Wandel erforderlich (kleinere und mittelgroße barrierearme Wohnungen in fußläufiger Nähe zu zentralen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten).
- Für eine langfristige Versorgung der Stadt mit angemessenem Wohnraum ist es sinnvoll, dass die Bereiche um den Stadtkern nach und nach entwickelt werden (arbeiten dort, wo Handlungsbedarf aufgezeigt wird).
- Neben Investoren können Wohnungsgenossenschaften, Wohlfahrtsverbände und Bauherrengemeinschaften gute Partner sein, vor allem für die Entwicklung von neuen Wohnmodellen.
- Die gute Freiraumversorgung ermöglicht eine Ansiedlung von dichterem Wohnen in der Innenstadt.
- Neben der Ausreifung der Bereiche in der Stadtmitte können Bebauungsgebiete in einem für die Stadt verträglichen Maße entwickelt werden.

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Bebauungsstruktur – Stufen der Stadtentwicklung 1808 bis 1907



4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Bebauungsstruktur – Stufen der Stadtentwicklung 1808 bis 1907



Dorfen wird geprägt vom Gebäudeensemble um den Stadtplatz, aber auch von den alten Gebäuden der zweiten Bauphase (Villenbebauung).

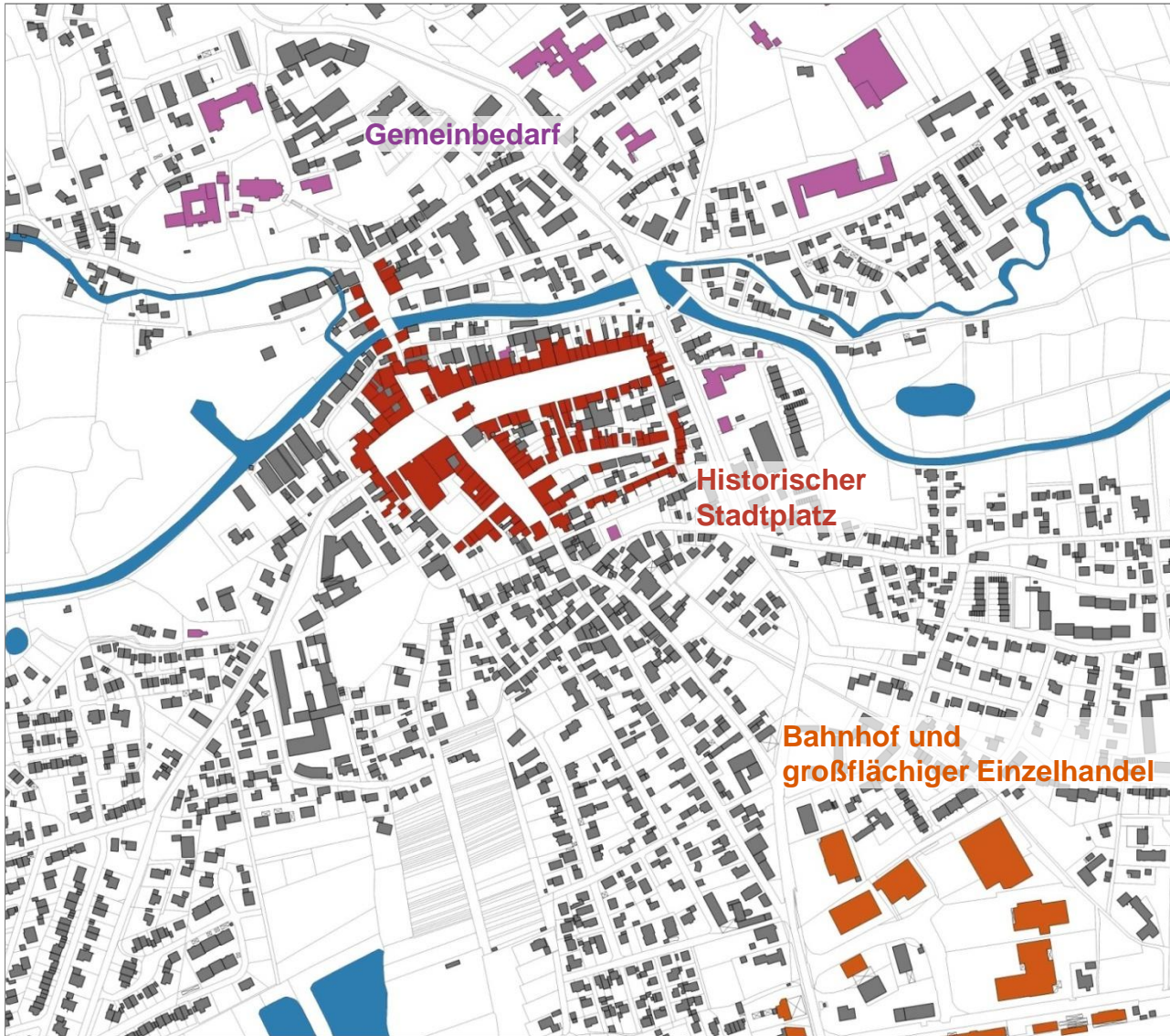


Bei baulichen Ergänzungen vor allem in den gewachsenen Strukturen sollten Konzepte und Bauweisen entwickelt werden, die die besonders schöne Baustruktur der Stadt erhält und weiter entwickelt.

Hier kann die Stadt beratend mit den Privaten zusammenarbeiten.

4.3 Erste Ergebnisse der Analyse - Stadtentwicklung

Verortung öffentlicher Angebote in der Stadt



Die Bereiche öffentlichen Lebens lassen sich in der groben Übersicht wie folgt zuordnen:

- Stadtmitte mit historischem Stadtplatz und verschiedensten öffentlichen Angeboten
- Süden: Bahnhof und großflächiger Einzelhandel
- Norden: Gemeinbedarf

5. Weitere Vorgehensweise

Themenabende zu den Fachbereichen

- "Runde Tische" mit Vertretern verschiedener Gruppierungen
- Ziel ist es, die Grundlagen zu den verschiedenen Themen im Gespräch mit den Vertretern von Bevölkerungsgruppen und mit Akteuren der Stadt genauer zu erfassen
- Die Inhalte der Arbeitstermine werden als Arbeitsgrundlage für die weiteren Bürgertermine zusammengefasst
- Maximale Teilnehmerzahl 20 - 25 Personen

Themenabend Handel	Themenabend Verkehr	Themenabend Städtebau
<p>Vorschlag zu den Teilnehmern:</p> <p><i>Bürgermeister Vertreter Fraktionen</i></p> <p><i>Vertreter Förderkreis Vertreter Gastronomie Ergänzend einzelne Einzelhändler und Gastronomen Vertreter Wochenmarkt, Bauernmarkt Vertreter produzierendes Gewerbe</i></p> <p><i>Verwaltung Planungsteam Einzelhandel und Moderation</i></p>	<p>Vorschlag zu den Teilnehmern:</p> <p><i>Bürgermeister Vertreter Fraktionen</i></p> <p><i>Akteure zum Thema Verkehr (z.B. Radfahrverband) Vertreter der örtlichen Polizei Vertreter Landratsamt (ÖPNV) staatliches Bauamt Vertreter verschiedener Bevölkerungs- gruppen (z.B. Seniorenreferentin, Sozialverband VDK, Jugendreferent) Agenda 21 Gruppe Vertreter Deutsche Bahn Vertreter Landwirtschaft</i></p> <p><i>Verwaltung, Ordnungsamt Planungsteam Verkehrsplaner und Moderation</i></p>	<p>Vorschlag zu den Teilnehmern:</p> <p><i>Bürgermeister Vertreter Fraktionen</i></p> <p><i>Vertreter sozialer Einrichtungen, Vereine, etc. Vertreter Immobilienwirtschaft (z.B. Banken) Vertreter verschiedener Bevölkerungs- gruppen (z.B. Seniorenreferentin, Sozialverband VDK, Jugendreferent) Kulturreferent Dorfener Zentrum für Integration</i></p> <p><i>Verwaltung, Sozialamt Planungsteam Stadtplaner und Moderation</i></p>

5. Weitere Vorgehensweise

Übersicht Termine

Lenkungsgruppe	
Erste Lenkungsgruppensitzung	09. September 2014

Arbeitsabende zu den Themenkreisen:	
Themenabend Handel	14. Oktober 2014
Themenabend Verkehr	04. November 2014
Themenabend Städtebau	25. November 2014

- Die Termine werden bezüglich der Räumlichkeiten mit der Sparkasse abgestimmt. Mögliche Änderungen werden zeitnah bekannt gegeben.