ENTWICKLUNGSPLANUNG NEUE MITTE

PFAFFENHOFEN/ ROTH

VORWORT

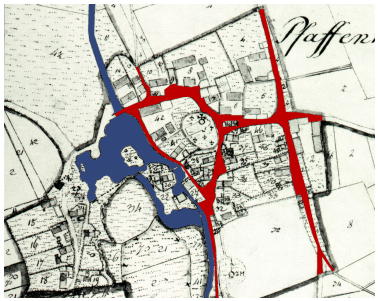
JOSEF WALZ
1. BÜRGERMEISTER

Liebe Mitbürgerinnnen und Mitbürger
Der Markt Pfaffenhofen blickt im diesem Jahr auf eine 700 jährige Geschichte zurück. Unser Ort hat dabei nach einer langen Phase als bäuerliche Landgemeinde in den letzten 50 Jahren eine dynamische Entwicklung zu einer lebendigen und attraktiven Wohngemeinde vollzogen. Viele neue Bewohner wurden Bürger des Marktes Pfaffenhofen. Die lange Tradition unseres Ortes ist nicht nur Anlass, zurück zu blicken und das bereits Geleistete zu würdigen, sondern auch Verpflichtung nach vorn zu schauen und den Blick in die Zukunft zu richten.

Der Marktgemeinderat Pfaffenhofen hatte deshalb vor einem Jahr beschlossen, die Ziele der zukünftigen Ortsentwicklung neu zu bestimmen. Mit fachlicher Unterstützung des Büros Prof. Schirmer aus Margetshöchheim und unter der engagierten Mitarbeit der Bürgerinnen und Bürger Pfaffenhofens wurden innerhalb eines Jahres die Bausteine für die neue Mitte Pfaffenhofens erarbeitet. Der intensive Dialog mit der Bevölkerung von Beginn an zeigte dabei neue Möglichkeiten bürgerschaftlichen Engagements und Verantwortung für die Ortsentwicklung. Die Planung für die Ortsmitte Pfaffenhofens wurde deshalb in das Programm des Freistaates Bayern für Beispielhafte Planungsvorhaben aufgenommen und gefördert.

Die Ergebnisse dieser Planung sind in der vorliegenden Broschüre dokumentiert. Der erste Schritt in die Zukunft der Mitte Pfaffenhofens ist erfolgreich gemeistert. Damit die “Neue Mitte” Realität wird, bedarf es aber auch in Zukunft neben der Hilfe des Freistaates Bayern und privater Investoren des Engagements der Bürgerinnen und Bürger Pfaffenhofens.
Dann wird es – auch vor dem Hintergrund der engen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde – gelingen, die “Neue Mitte Pfaffenhofen” als Beitrag zur langjährigen Ortsgeschichte und als wichtiger Baustein für die Zukunft unseres Ortes zu gestalten.

BESTAND
RÄUMLICHER BESTAND
DAS GESICHT DES ORTES



URKATASTER

UM 1930

UM 1970

HEUTE

DAS GESICHT DES ORTES

Qualitäten und Probleme aus Sicht der Planer:

QUALITÄTEN

RÄUMLICH

Landschaftsraum der Roth/ der Rothauen, charakteristische Topografie, ortsbildprägende Gärten, raumprägende Bäume und Baumgruppen, ortsbildprägende Gebäudestellung

GESTALTERISCH

Bau- und Naturdenkmäler, ortsbildprägende Gebäude

PROBLEME

RÄUMLICH

Gestörte Verbindung zur Roth, störende Gebäude, diffuse Bereiche und Brachflächen (Baywa-Gelände und Taverne)

GESTALTERISCH

Räume ausschließlich mit verkehrsbezogener Gestaltung, ortsfremde Gebäudegestaltung

FUNKTIONAL

Gebäudeleerstand, standortfremde Nutzungen, Gestaltungs- und Nutzungsdefizite, Barriere durch Hauptstraße, privatisierte Wegeverbindungen entlang der Roth, Kreuzung mit hohem Unfallrisiko, Bereiche mit Stellplatzmangel

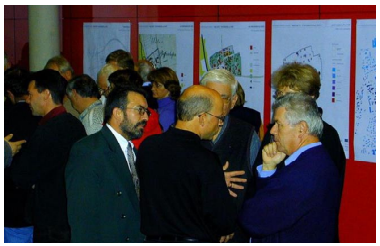
BÜRGERBETEILIGUNG

DIE STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES ORTES — AUFTAKTVERANSTALTUNG

VISIONEN UND ZIELE — ZUKUNFTSWERKSTATT

DISKUSSION DER LÖSUNGSANSÄTZE — PROJEKTWERKSTATT

BEGRÜSSUNG



GESPRÄCHE

BEWERTUNG

ERGEBNISSE

a AUFTAKT-VERANSTALTUNG

Stärken und Schwächen aus Sicht der Bürger:

STÄRKEN

Soziales Leben (19 Punkte), Versorgung (11 Punkte), Soziale Infrastruktur (8 Punkte), Ortsbild (7 Punkte), Wohnqualität (7 Punkte), Planungsspielraum (4 Punkte), Landschaft (3 Punkte), Zentralität (1 Punkt), Freizeitangebot (1 Punkt), Innerörtlicher Verkehr (1 Punkt)

SCHWÄCHEN

Verkehr (40 Punkte), Ortsbild (25 Punkte), Freizeit/ Erholung (17 Punkte), zu hohe Grundstückspreise (5), Versorgung (3 Punkte), Aufenthaltsqualität (2 Punkte), Umweltschutz (2 Punkte)

BÜRGERBETEILIGUNG

SO KÖNNTEN WIR IN ZUKUNFT
IN PFAFFENHOFEN LEBEN

SO KÖNNTE PFAFFENHOFEN
IN ZUKUNFT AUSSEHEN

VISIONEN UND ZIELE

ARBEIT IM PLENUM

ARBEITSGRUPPEN

PAUSE

IDEENSAMMLUNG

ZUKUNFTS-WERKSTATT

ZIEL 1 **Verkehr integrieren**

Tavernekreuzung integrieren. Verkehrsberuhigter Bereich zwischen Rathaus und Kirche. Weiterführung des Fahrradstreifens im Bereich Hauptstraße Nord unter Beachtung der verkehrlichen Organisation. Straßenbegleitgrün in den Bereichen Hauptstraße und Kirchplatz.

ZIEL 2 **Freizeit- und Erholungsangebote verbessern**

Uferpromenade entlang der Roth als Freizeitachse. Brachflächen als Potenzial für Nutzungen aus den Bereichen Freizeit und Erholung. Fusswegverbindungen ausbauen.

ZIEL 3 **Angebot für die Jugend ausbauen**

Freiflächen beim Wertstoffhof für Skater und Inliner nutzen. Jugendhaus renovieren. Koordination der Aktivitäten und Angebote. Regelmäßige Bekanntmachungen. Möglichkeit für Open-Air-Veranstaltungen schaffen.

ZIEL 4 **Ortsmitte als Versorgungszentrum**

Konzentration der Ladenangebote im Ortskern. Klare Vorgaben für Investoren schaffen/ Investoren werben. Verdichtung im Ortskern durch Bebauung freier Flächen. Bauernmarkt als Anziehungspunkt für umliegende Gemeinden. Parkleitsystem.

ZIEL 5 **Kulturangebot ausbauen**

Kostenlose Bürgerinformation. Vorhandene Gebäude kulturell nutzen. Erweiterung des Angebotes (Sommerkino, Open-Air, Ausstellung, Theater). Bildung Kulturring/ Kulturstammtisch.

WEGE ZUM LEITBILD

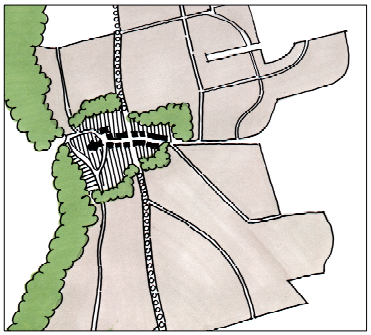
ENTWICKLUNGSZIELE

RÄUMLICHE, GESTALTERISCHE UND FUNKTIONALE ZIELE

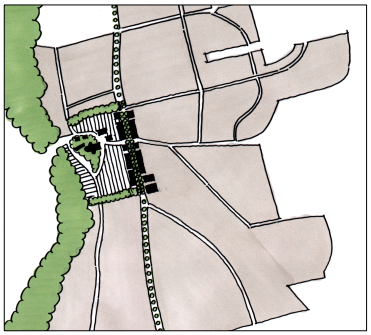
ENTWICKLUNGSMODELLE

LEITBILD

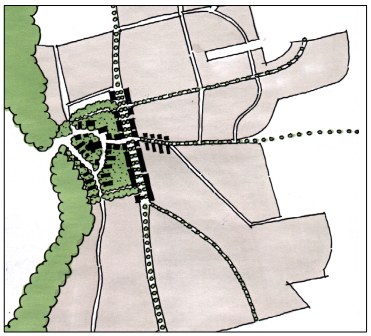
LEITBILD



MODELL 1
GRÜNER
DORFRAND



MODELL 2
VERDICHTETES
ZENTRUM



MODELL 3
DORF IM GARTEN

RÄUMLICH

Roth durch Wegeverbindungen erlebbar machen, Landschaftsraum vor Bebauung schützen, grüne Verbindungen zwischen Roth und Siedlungsgebieten entwickeln, Sicherung und Ausbau des grünen Ortskerns, innerörtliche Grünbereiche erhalten und wertvollen Grünbestand schützen, Kirchplatz räumlich fassen, ortstypische Gebäudestruktur erhalten, Hauptstraße räumlich verdichten, Ortseingänge markieren

GESTALTERISCH

Gestaltung der Hauptstraße als Aufenthalts- und Verkehrsraum, Straßen ortsgerecht gestalten, ortstypische Gärten und Gebäude gestalten, Freiflächen- und Gestaltungskonzepte entwickeln

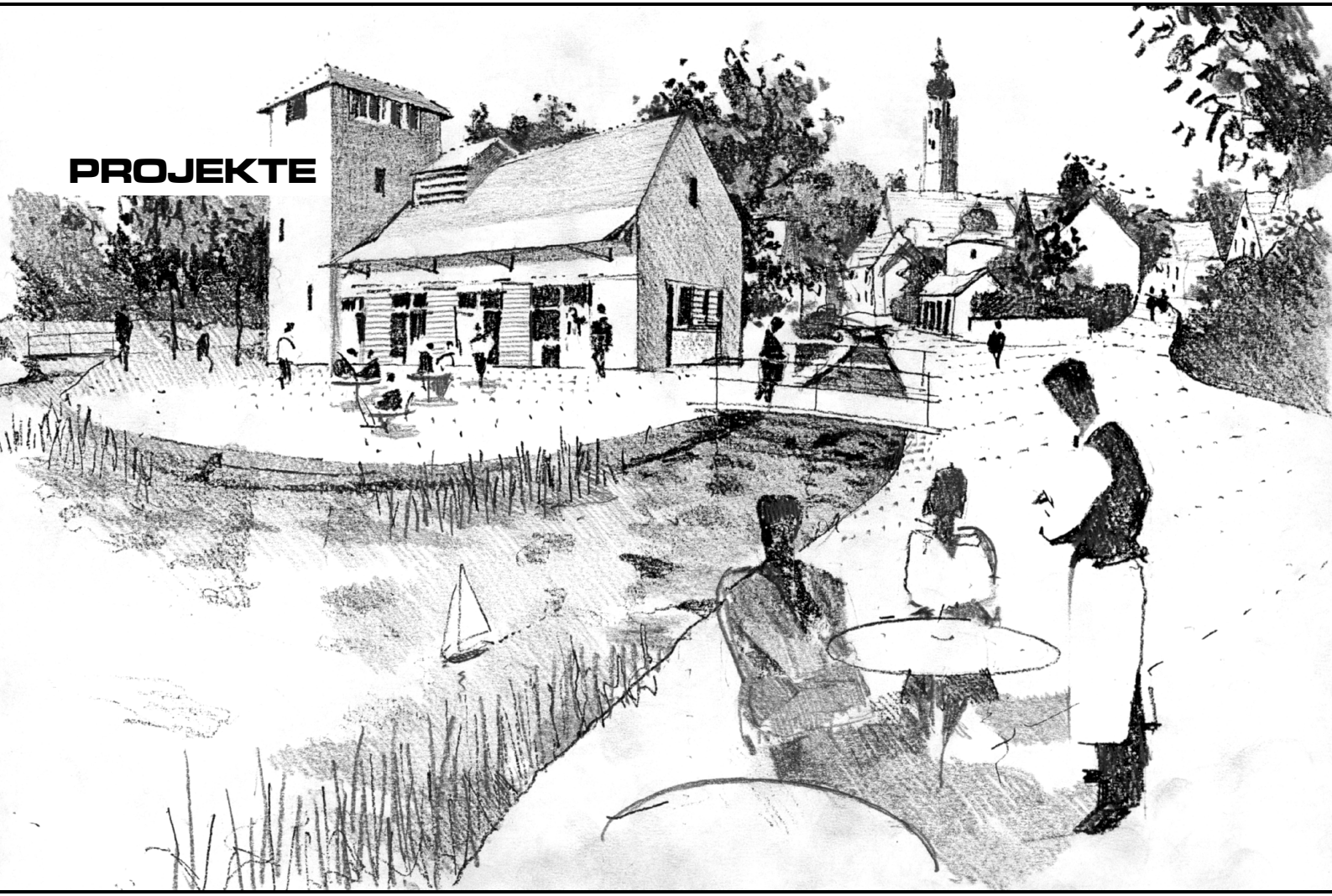
FUNKTIONAL

Versorgungs- und Handelseinrichtungen entwickeln, Dienstleistungsangebot ausbauen, Gemeinschaftseinrichtungen ausbauen, Nutzungskonzepte entwickeln

VERKEHRLICH

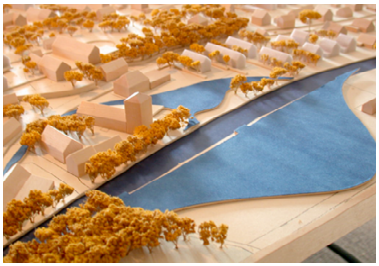
Verkehrssicherheit ausbauen, ruhenden Verkehr ordnen, Überquerung der Hauptstraße verbessern

PROJEKTE



WOHNEN UND FREIZEIT AM NEUEN DORFTEICH

KONZEPTSKIZZE

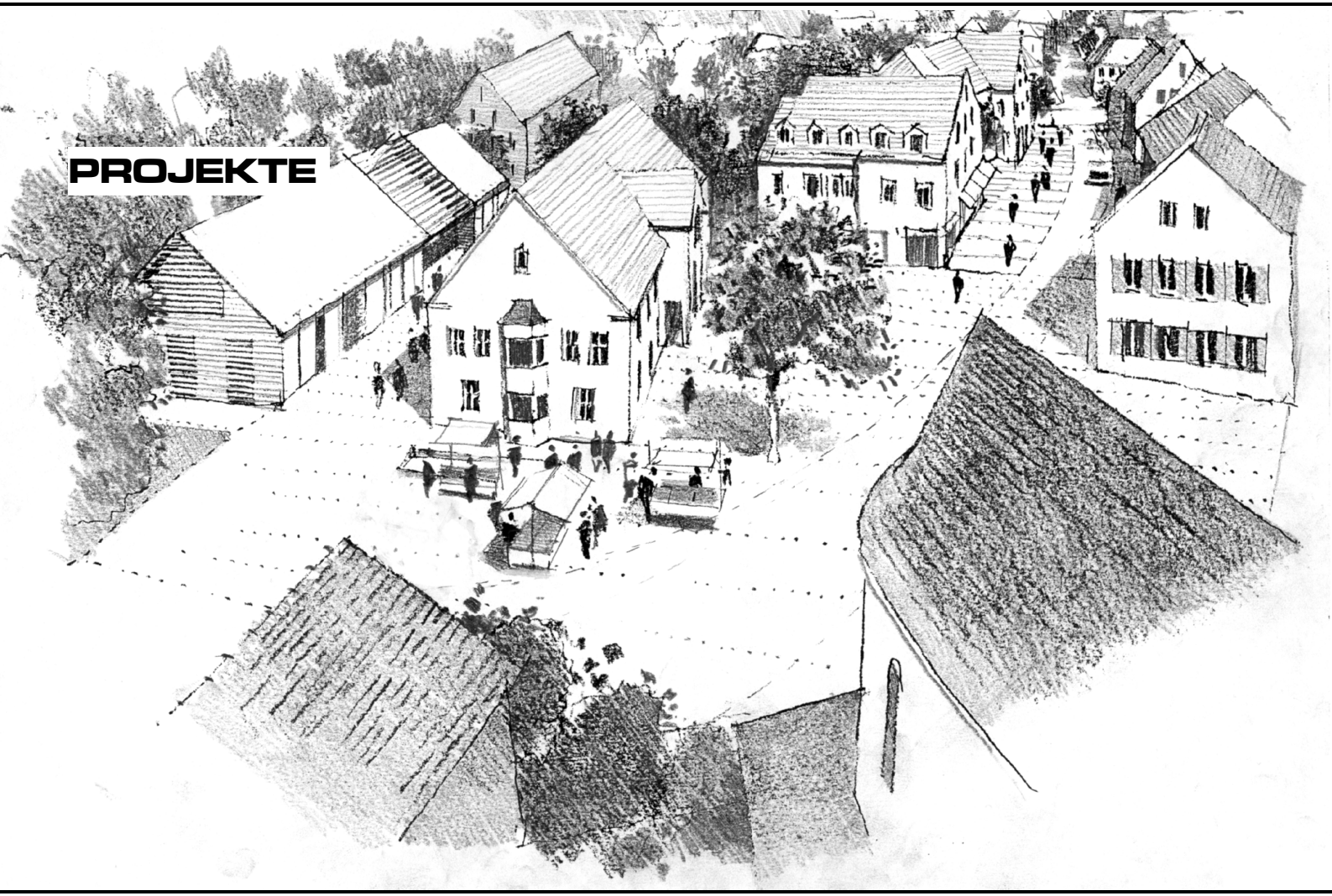


MODELL

Die Umnutzung des Raiffeisengeländes beinhaltet die Chance, die verlorene Beziehung zwischen dem Ort und dem Fluss durch die Öffnung zum Wasser wieder erlebbar zu machen. Mit einem neuen Dorfteich und einem Wassergraben entlang der Raiffeisentstraße kann an Qualitäten des historischen Ortsbildes - als das Element Wasser noch ortsbildprägende Bedeutung hatte - angeknüpft werden. Darüber hinaus können mit der Entwicklung des Raiffeisengeländes attraktive Angebote sowohl für einen neuen Wohnstandort als auch für den Bereich Freizeit und Erholung entwickelt werden. Im Rahmen des Spektrums "Wohnen - Freizeit - Erholung" sind verschiedene Entwicklungskonzepte mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten denkbar.

Konzept - Wohnen am Dorfteich
Nutzungsschwerpunkt in diesem Konzept ist das Wohnen. Durch die unmittelbare Beziehung zum Wasser können hier attraktive Wohnbaugrundstücke angeboten und das Wohnungsangebot Pfaffenhofens entsprechend hochwertig ergänzt werden.

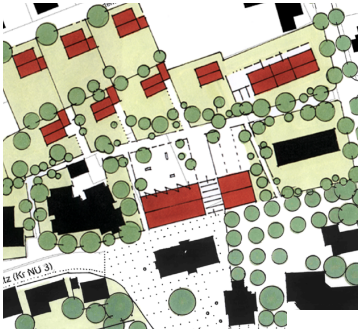
Nördlich des Dorfteichs kann das bestehende Gebäude mit Turm zum Café am See oder Jugendhaus umgenutzt werden.



PROJEKTE

NEUE ORTSMITTE

KONZEPT

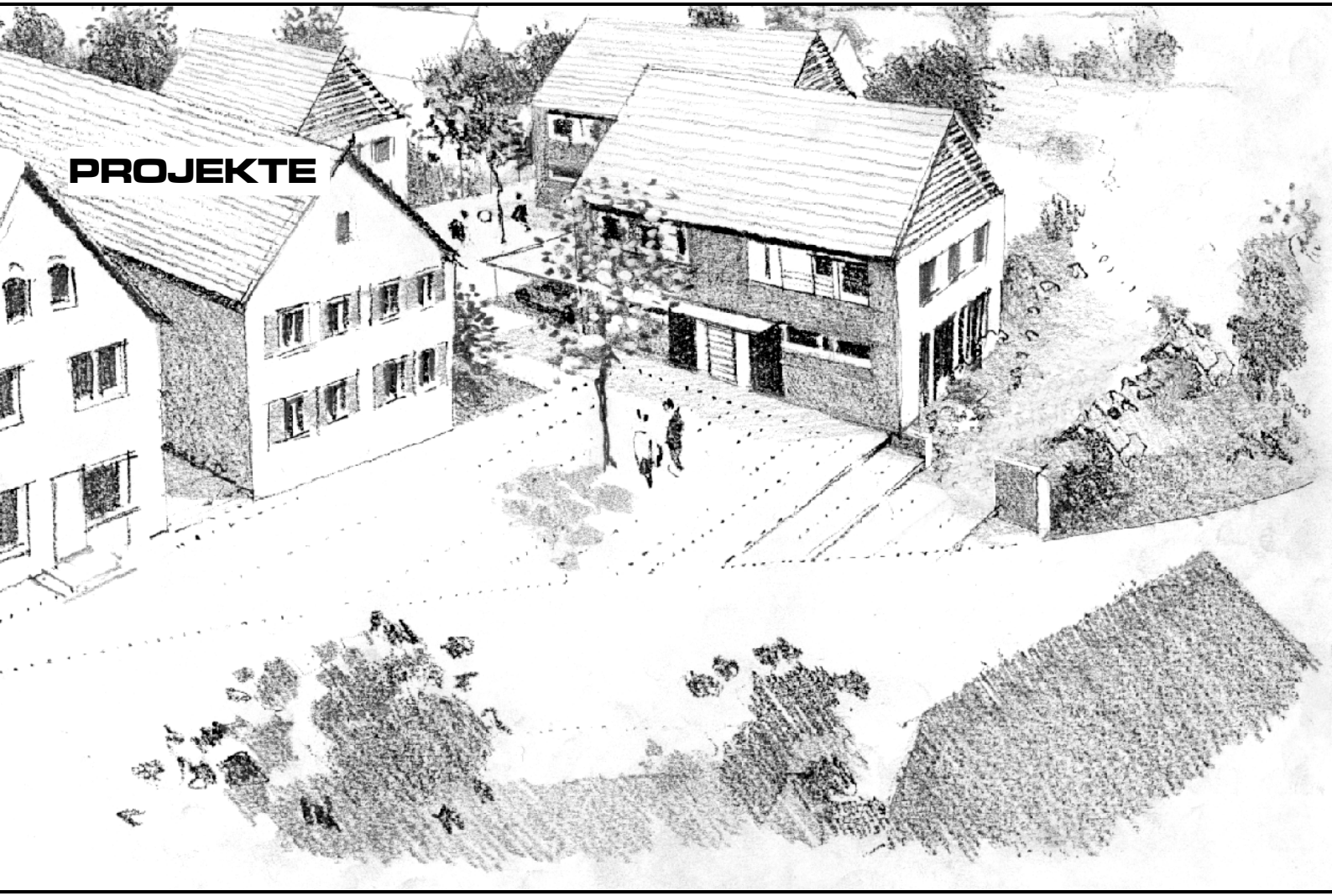


ALTERNATIVE 1

ALTERNATIVE 2

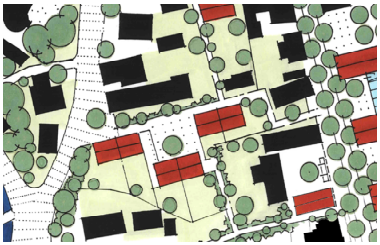
Die Realisierung der Umgehungsstraße eröffnet neue Chancen für die Umgestaltung des Rathausumfeldes. Mit der Einbeziehung des Straßenbereichs in ein neues Platzkonzept kann der Rathausplatz erweitert werden. Damit kann der neue Platzraum einem städtebaulich sinnvollen Ort auch die Funktion eines Markt- und Festplatzes übernehmen. Die Mitte Pfaffenhofens entwickelt sich dabei an dem klassischen Ort, wo üblicherweise Ortsmitten zu finden sind: in der Nähe von Kirche und Rathaus. Mit einem Gebäude für kulturelle Veranstaltungen - der Kulturscheune - erhält der Platz nach Norden eine neue räumliche Fassung. Denkbar ist zur Fassung der räumlichen Begrenzung auch eine kommerzielle Nutzung. Das Rathaus rückt damit in die Mitte der Platzanlage und wird dadurch in seiner Bedeutung betont. Der Raumabschluss nach Osten, zum Parkplatz, erfolgt über ein dichtes Feld von Bäumen, die den Parkplatz gestalterisch und ökologisch in das Gefüge des Ortes einbinden.
Die neuen Mitte ist eingebunden in ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für den nördlichen Rand der Ortsmitte. Der Übergang vom Dorfkern zu den Siedlungsgebieten wird hier durch eine grüne Fuge markiert, die als öffentliche Gartenanlage oder durch privarte Gärten gebildet wird.

PROJEKTE



WOHNEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN

KONZEPTSKIZZE

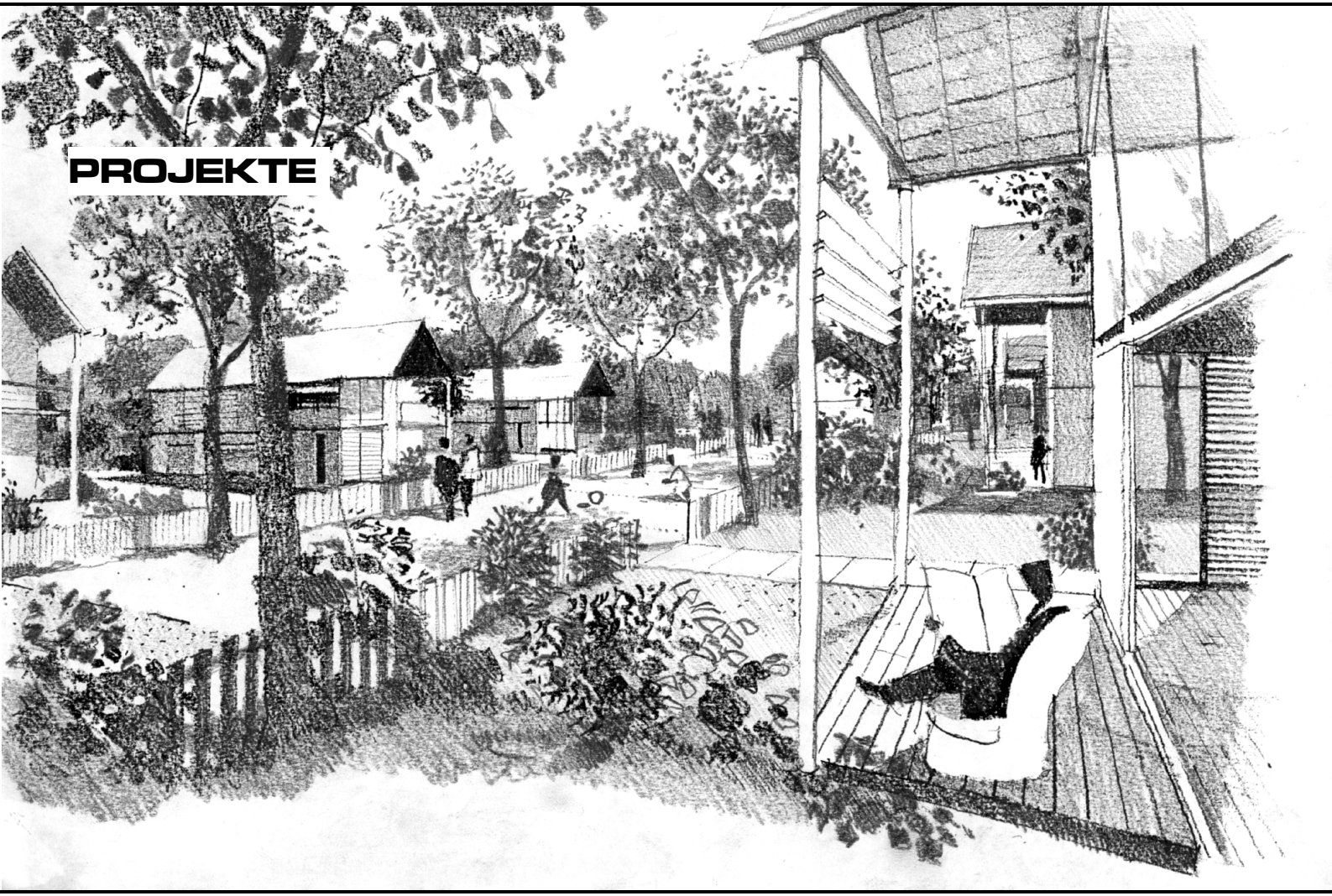


KONZEPT-
ALTERNATIVE

MODELL

MODELL

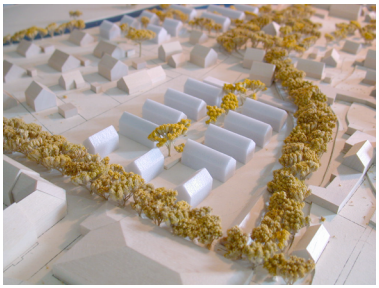
Mit der Einbindung in ein neues, feinmaschiges Fußwegenetz werden dem Standort Römerweg neue Nutzungsperspektiven eröffnet. Die unmittelbare Anbindung an die Hauptstraße schafft kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen und auch die geschützten Lagen innerhalb der umgebenden Gärten bieten günstige Voraussetzungen für altengerechtes Wohnen. Damit kann innerhalb des Altortes ein attraktives Wohnungsangebot für die in Zukunft wachsende Gruppe älterer Menschen und deren Intergation in den Ort entwickelt werden.
Das Bebauungskonzept sieht dabei die Gruppierung der Häuser um einen gemeinsamen Hof vor. Der Erhalt des Gebäudes Römerweg 3 ist städtebaulich wünschenswert. Die Modernisierung des Gebäudes sollte deshalb Vorrang vor einer Neubebauung haben. Die Wirtschaftichkeit der Maßnahme ist dabei zu überprüfen.



PROJEKTE

WOHNEN FÜR FAMILIEN

KONZEPTSKIZZE

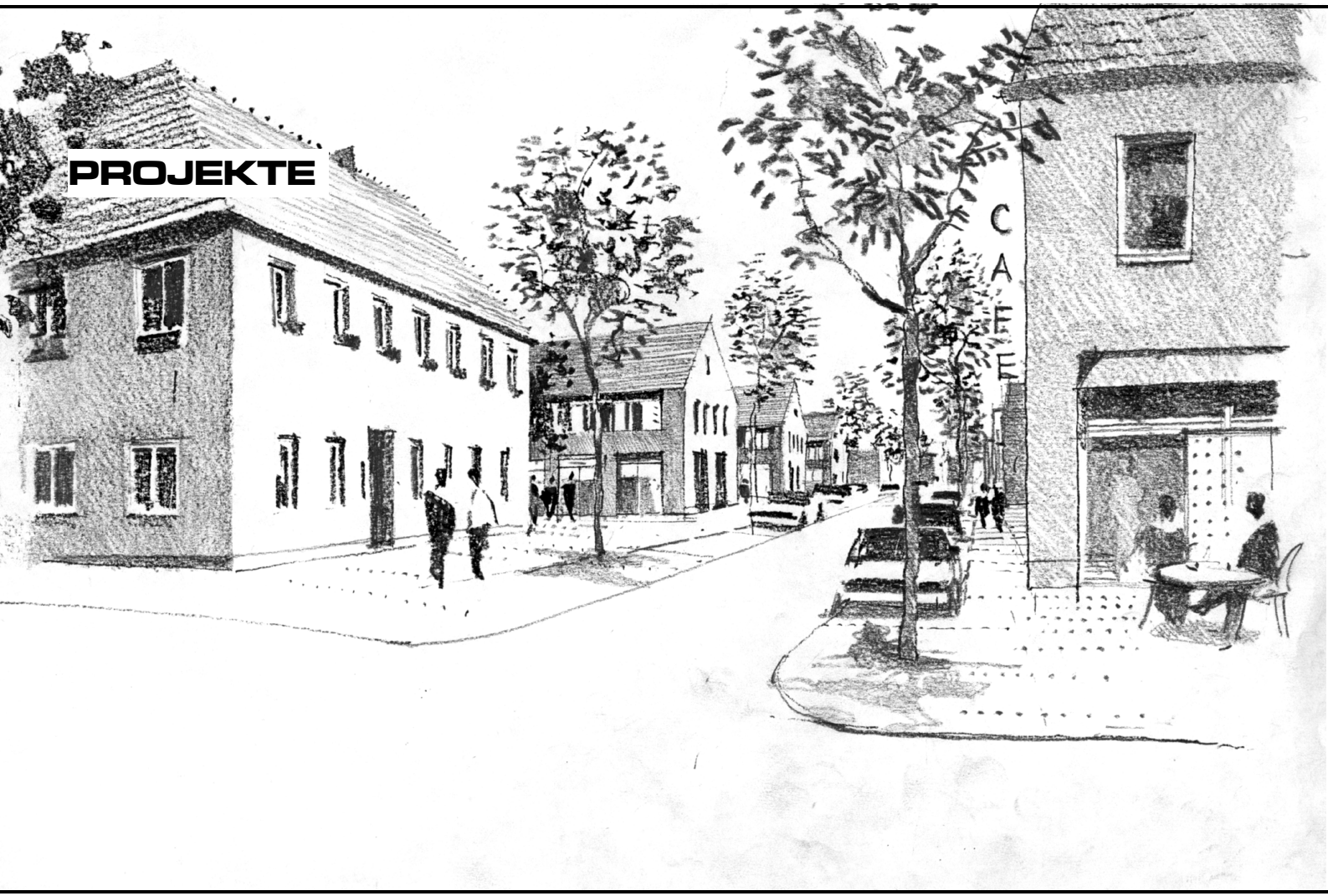


MODELL

MODELL

Der Standort alter Sportplatz bietet aufgrund seiner autonomen Lage die Möglichkeit, ein besonderes Wohnangebot zu schaffen. Ökologisches Bauen, autofreie Wohnsiedlung, familienfreundliches Wohnen sind hier mögliche Themen. Der gemeinschaftliche Wohnanger als grüne Mitte bietet besondere Qualitäten gerade für junge Familien mit Kindern.

PROJEKTE



KONZEPT

PERSPEKTIVE

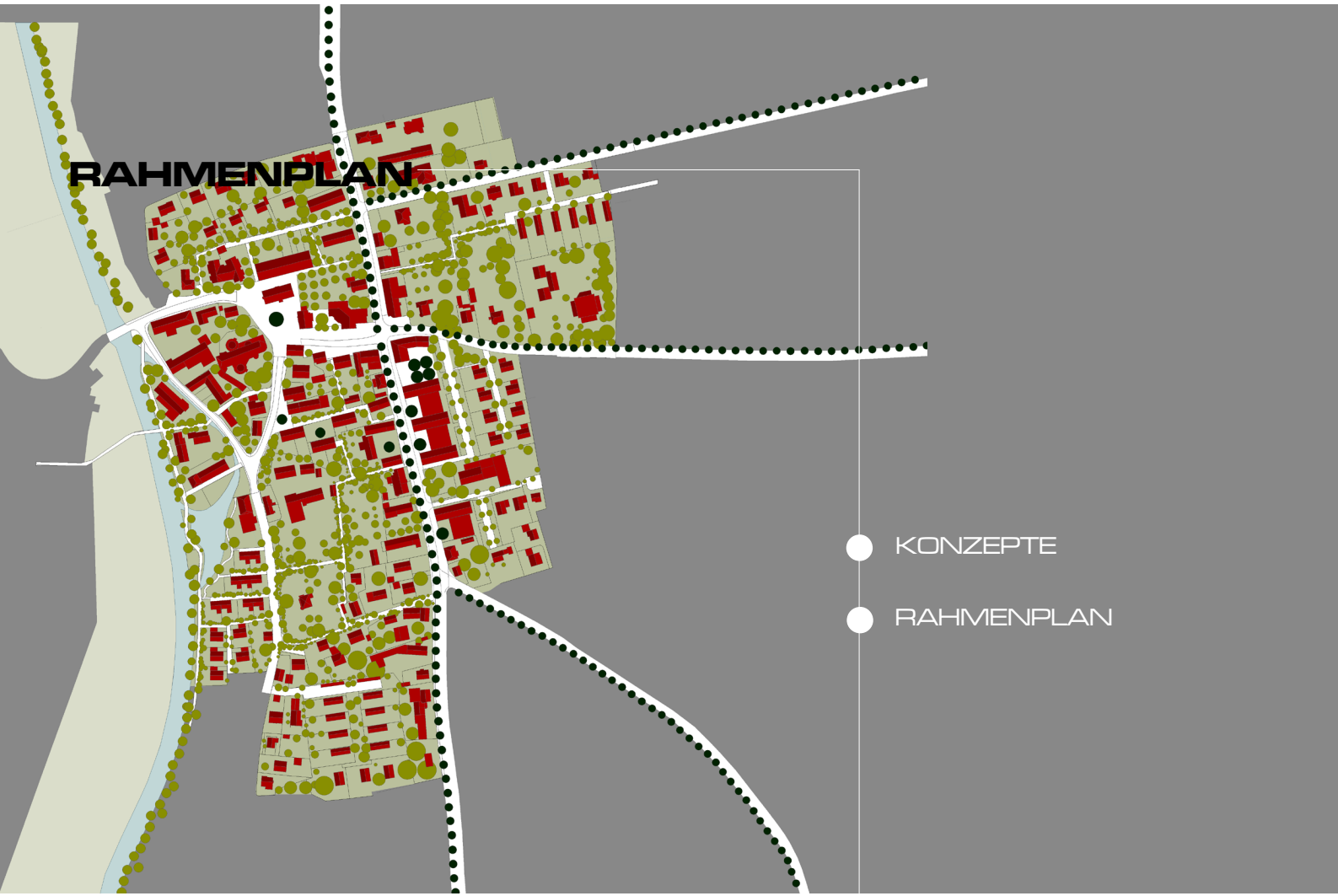
MODELL

NEUE LÄDEN IN DER HAUPTSTRASSE

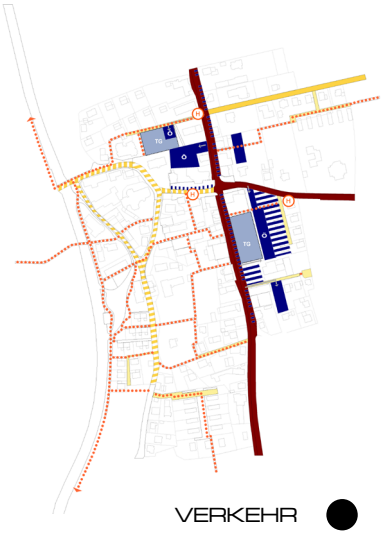
Neben der Umgestaltung des Rathausbereiches kommt der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Hauptstraße eine große Bedeutung zu.
Ihre Funktion als zentraler Versorgungsbereich und öffentlicher Raum Pfaffenhofens soll nachhaltig gestärkt werden.
Der Bereich an der Taverne hat hierbei eine Schlüsselfunktion. Die Tatsache, dass ein Großteil der Grundstücke in kommunalem Eigentum ist, bietet günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung. Die zentrale Lage des Standortes legt ein Nutzungsspektrum im Bereich medizinischer Dienstleistungen wie z.B. Ärztehaus, Apotheke, Physiotherapie nahe.

Städtebaulich wird der Tavernenbereich in einen größeren Zusammenhang eingebunden, der bis zur ehemaligen Schule reicht. Damit ist gewährleistet, dass das Tavernengrundstück als ein Baustein in das übergeordnete Aufwertungskonzept der Hauptstraße eingebunden ist.

Der Straßenraum wird hierbei baulich durch giebelständige Langhäuser gefaßt, die die traditionelle Baustruktur des Altortes aufnehmen und so zu einer verbesserten Einbindung der noch vorhandenen Bebauung beitragen.
Eingeschoßige Zwischenbauten vergrößern die Ladenzone im Erdgeschoß und schaffen durch ihre Anordnung kleinere Platzeinheiten zwischen den Gebäuden.
Den Übergang zur alten Taverne bildet ein Platz, der als Biergarten das Nutzungsangebot der vorhandenen Gaststätte erweitert.

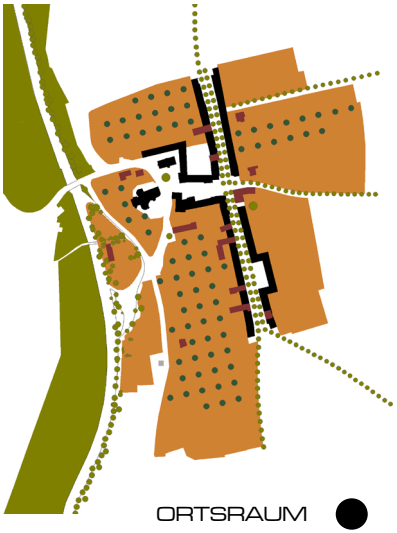

RAHMENPLAN
KONZEPTE
RAHMENPLAN

NUTZUNG



VERKEHR

GRÜN



ORTSRAUM

RAHMENPLAN

Stärkung der Ortsmitte um Rathaus und Kirche durch: Umgestaltung des Kirchplatzes zum multifunktionalen Platz: weitere öffentliche, kulturelle Einrichtungen (Kulturscheune), Erweiterung und Umgestaltung des Rathausplatzes

Landschaftsraum der Roth als zentralen Freizeit- und Erholungsraum entwickeln und erlebbar machen durch: Neue Uferpromenade am Fluss, Sicherung der Rothauen vor Bebauung

Hauptstraße als Versorgungsachse stärken durch: Neue bauliche Nutzung des Tavernengeländes, nutzungsnahe Stellplatzangebote

Stärkung und Verbesserung des Wohnens in der Ortsmitte durch: Entwicklung neuer Wohnbauflächen für differenzierte Wohnangebote insbesondere für Familien mit Kindern und alte Menschen, Entwicklung neuer Wohnformen mit hohem Anteil an Privatheit und Gartenbezug, behutsames Schließen von Baulücken

Ausbau des Kultur- und Freizeitangebotes durch: Stärkung vorhandener und Entwicklung neuer Nutzungen in der Ortsmitte, Ausbau des Jugendangebots z.B. im Raiffeisenturm

Verkehr integrieren durch: Umbau der Hauptstraße zum öffentlichen Raum, Umbau der NU 3 im Bereich Kirchplatz zum verkehrsberuhigten Bereich, Ausbau der Fahrradwege, Entwicklung eines standortorientierten Stellplatzangebots, Ausbau eines innerörtlichen Fußwegenetzes

Verbesserung des Ortsbildes durch: Bauliche Fassung des Rathausplatzes, Ortsgerechte Gestaltung der Straßen und Wege, Erhalt und Sanierung ortbildprägender Gebäude, ortsgerechte Einpassung von Neubauten, Pflege und Ausbau der ortstypischen Gärten, Bildung von Straßen- und Platzräumen, Vernetzung von Roth und Siedlungsgebieten

IMPRESSUM

BEARBEITUNG

Schirmer Architekten und Stadtplaner

Erlabrunner Straße 3
97276 Margetshöchheim

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Ing. Johannes Petzl
Dipl.-Ing.(FH) Johannes Klüpfel
Dipl.-Ing.(FH) Alexandra Franzke

September 2003

Im Auftrag der Gemeinde
Markt Pfaffenhofen a.d.Roth

FACHLICHE BEGLEITUNG

Regierung von Schwaben
Sachgebiet Städtebau

FÖRDERUNG

Gefördert durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Zuschüssen des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen

MARKT
PFAFFENHOFEN
AN DER ROTH