



ENTWICKLUNGSPLANUNG NEUE ORTSMITTE  
PFAFFENHOFEN AN DER ROTH

## ENTWICKLUNGSPLANUNG NEUE ORTSMITTE PFAFFENHOFEN AN DER ROTH

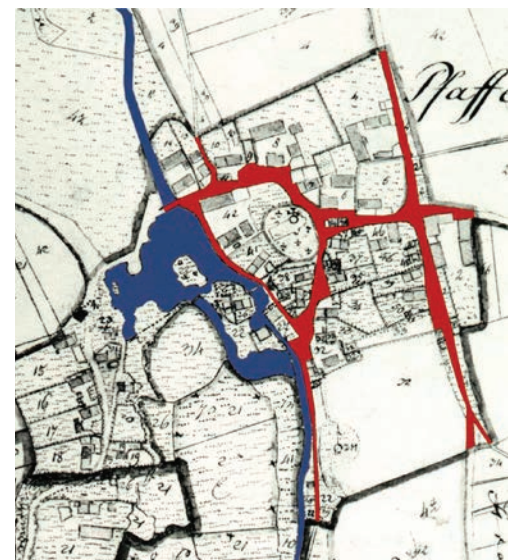
Das Ortszentrum von Pfaffenhofen a. d. Roth wurde seiner Aufgabe als räumliche und soziale Mitte in einer stark gewachsenen Gemeinde nicht mehr gerecht. Um die Verzahnung von Altort und neuer Siedlung und deren Funktionen nachhaltig zu verbessern, wurden im Rahmen einer integrierten Ortsentwicklungsstudie gemeinsam mit den Bürgern in unterschiedlichen Foren der Beteiligung Lösungen gesucht. Diese wurde in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten.

## ANLASS

Im Markt Pfaffenhofen hat sich in den letzten 30 Jahren die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Das starke Wachstum führte zu einer deutlichen Entwertung des Ortsbildes und zu funktionalen Mängeln. Die ausgedehnten Einfamilienhaussiedlungen am Ortsrand sind mit dem Altort nicht vernetzt, Wegeverbindungen nicht ausreichend vorhanden. Ebenso fehlte ein Konzept für die Ansiedelung von Infrastruktureinrichtungen, wie einem Vollsortimenter und wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten. Da es Mitte 2002 vermehrt zu Bauanträgen im Bereich des Altortes kam, sahen die kommunalen Politiker letztlich Handlungsbedarf, um die Ortsmitte neu zu ordnen und zu gestalten. Ein tragfähiger Rahmenplan sollte entwickelt werden. Die Marktgemeinde hatte sich für eine umfangreiche Bürgerbeteiligung entschieden, um so eine höhere Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft bei der Bevölkerung zu erreichen. Da der Gemeinde nur geringe Mittel für die Umsetzung von Projekten zur Verfügung stehen, sind sie auf private Investitionen und bürgerschaftliches Engagement angewiesen.

## AUSGANGSSITUATION

Als gravierende bauliche und funktionale Mängel in der Ortsmitte wurde u. a. der Gebäudeleerstand, Gestaltungs- und Nutzungsdefizite im Bestand und die fehlende Zugänglichkeit des Landschaftsraumes entlang der Roth festgestellt. Der öffentliche Raum ist ausschließlich auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet und bietet damit kaum Aufenthaltsqualität. Dem gegenüber steht ein hohes Potential an freien Flächen bzw. Brachflächen im Zentrum und das große Interesse der Einwohner an der Weiterentwicklung der „Alten/Neuen Mitte“.



Urkataster (oben)

Ortskern (links)



Auftaktveranstaltung

## PROZESS

Für die anstehende Planungsaufgabe hatte sich die Gemeinde für einen mehrschichtigen Planungs- und Beteiligungsprozess entschieden. Das beauftragte Planungsbüro entwickelte einen Prozess, der aus einem Wechsel zwischen Bürgerbeteiligung und Konzeptarbeit bestand. Nachfolgend werden die einzelnen Schritte kurz erläutert.

### Schritt 1: Bestandsanalyse

„Qualitäten und Probleme aus Sicht des Planers“

Von den Planern werden die Werte und Mängel des Ortes analysiert. Neben der Erfassung der Strukturdaten und städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie z.B. die Nutzungs- und Baustrukturen, wurde ein Modell im Maßstab 1:500 erstellt. Damit konnte der jeweilige Stand der Diskussion im Modell veranschaulicht werden.

### Schritt 2: Auftaktveranstaltung

Bei der für alle Bürger offenen Veranstaltung wurden die Stärken und Schwächen des Ortes herausgearbeitet und gewichtet.

### Schritt 3: Zielanpassung durch Planer

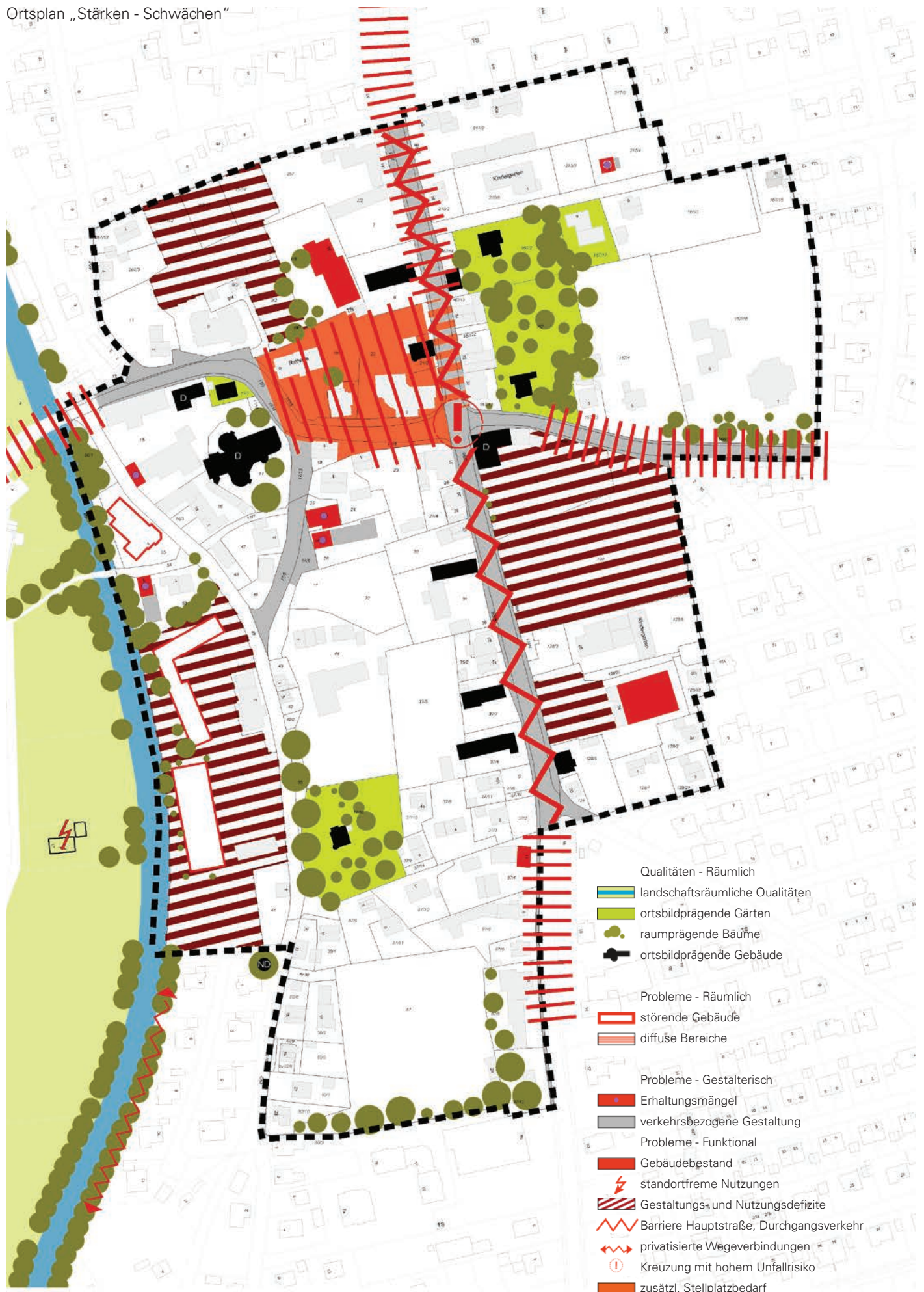
An Hand der Ergebnisse aus der Auftaktveranstaltung wurde die Bestandsanalyse überprüft und überarbeitet. Gesamörtliche Entwicklungsziele wurden erarbeitet.

### Schritt 4: Zukunftswerkstatt

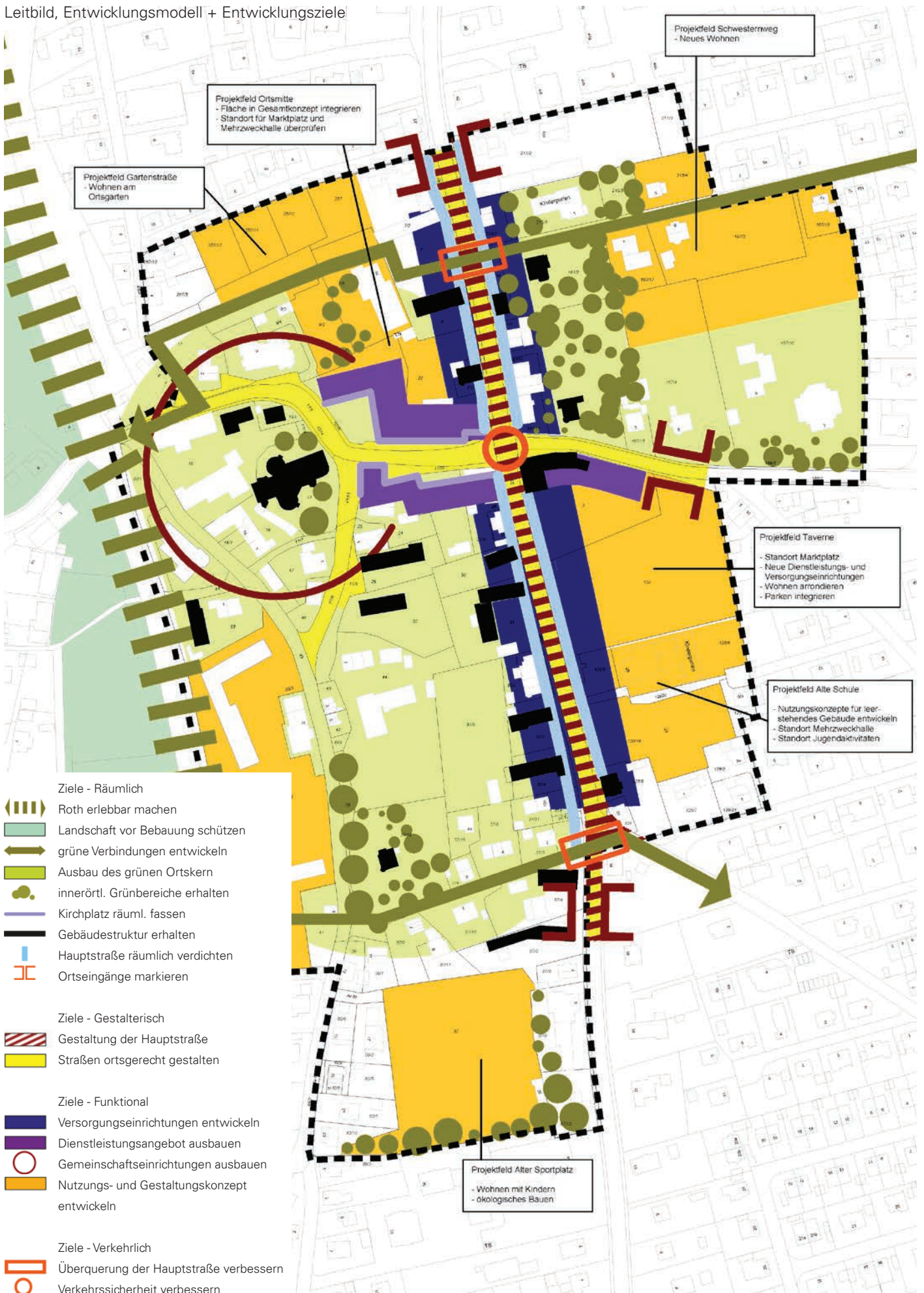
Von den Bürgern wurde im Plenum und in Arbeitsgruppen Visionen und Ziele erarbeitet. Im Ergebnis wurden folgende 5 Ziele festgelegt:

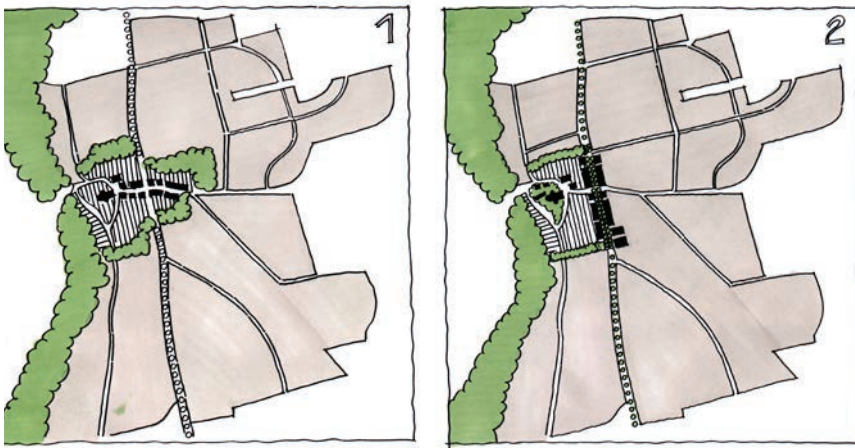
- Verkehr integrieren (Verkehrsberuhigte Bereiche zw. Kirche u. Rathaus)
- Freizeit- und Erholungsangebot verbessern (Uferpromenade entlang der Roth schaffen)
- Angebot für die Jugend ausbauen (Jugendhaus, Freiflächen für Skater)
- Ortsmitte als Versorgungszentrum (Konzentration der Läden auf Zentrum)
- Kulturangebot ausbauen (Gebäudebestand kulturell nutzen, Kulturring)

Ortsplan „Stärken - Schwächen“



## Leitbild, Entwicklungsmodell + Entwicklungsziele





Modell „Grüner Dorfrand“ (links)  
Modell „Verdichtetes Zentrum“ (rechts)

#### Schritt 5: Leitbild = Entwicklungsmodell + Entwicklungsziele

An Hand der Vorgaben aus den vorherigen Schritten wurden von den Planern städtebauliche Entwicklungsmodelle und Entwicklungsziele erarbeitet. Dabei entstanden drei Entwicklungsmodelle für das Ortszentrum mit jeweils unterschiedlichem Planungsansatz („Grüner Dorfrand“, „Verdichtetes Zentrum“, „Dorf im Garten“). Weiter wurden räumliche Ziele (Zugänglichkeit Flussauen, Ausbau grüner Ortskern), gestalterische Ziele (Aufenthaltsqualität steigern) und funktionale Ziele (Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistung verbessern) für das Leitbild definiert.

#### Schritt 6: Handlungsfeld (Städtebaulicher Entwurf + Projekte)

In dieser Planungsphase wurden die programmatischen Ziele des Leitbilds und die daraus folgenden Entwicklungsmodelle in einen städtebaulichen Gesamtentwurf übertragen und konkrete Projekte entwickelt.

#### Schritt 7: Bürgerversammlung

Im Rahmen einer Bürgerversammlung wurden die von dem Planungsbüro ausgearbeiteten Lösungsansätze/ Handlungsfelder vorgestellt und diskutiert.

#### Schritt 8: Rahmenplan

Die Ergebnisse aus der Bürgerversammlung, dem städtebaulichen Entwurf und den konkreten Projekten wurden zu einem Rahmenplan zusammengefasst. Dieser Rahmenplan wurde als verbindliche Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung Pfaffenhofens vom Gemeinderat beschlossen.

## Rahmenplan Pfaffenhofen a. d. Roth

- Gebäude
- Straßen, Wege, Plätze
- Grün- und Freiflächen
- raumprägender Baumbestand
- Straßenraumbegrünung
- Parken unter Bäumen
- Platzbegrünung
- Landschaftsraum
- Roth



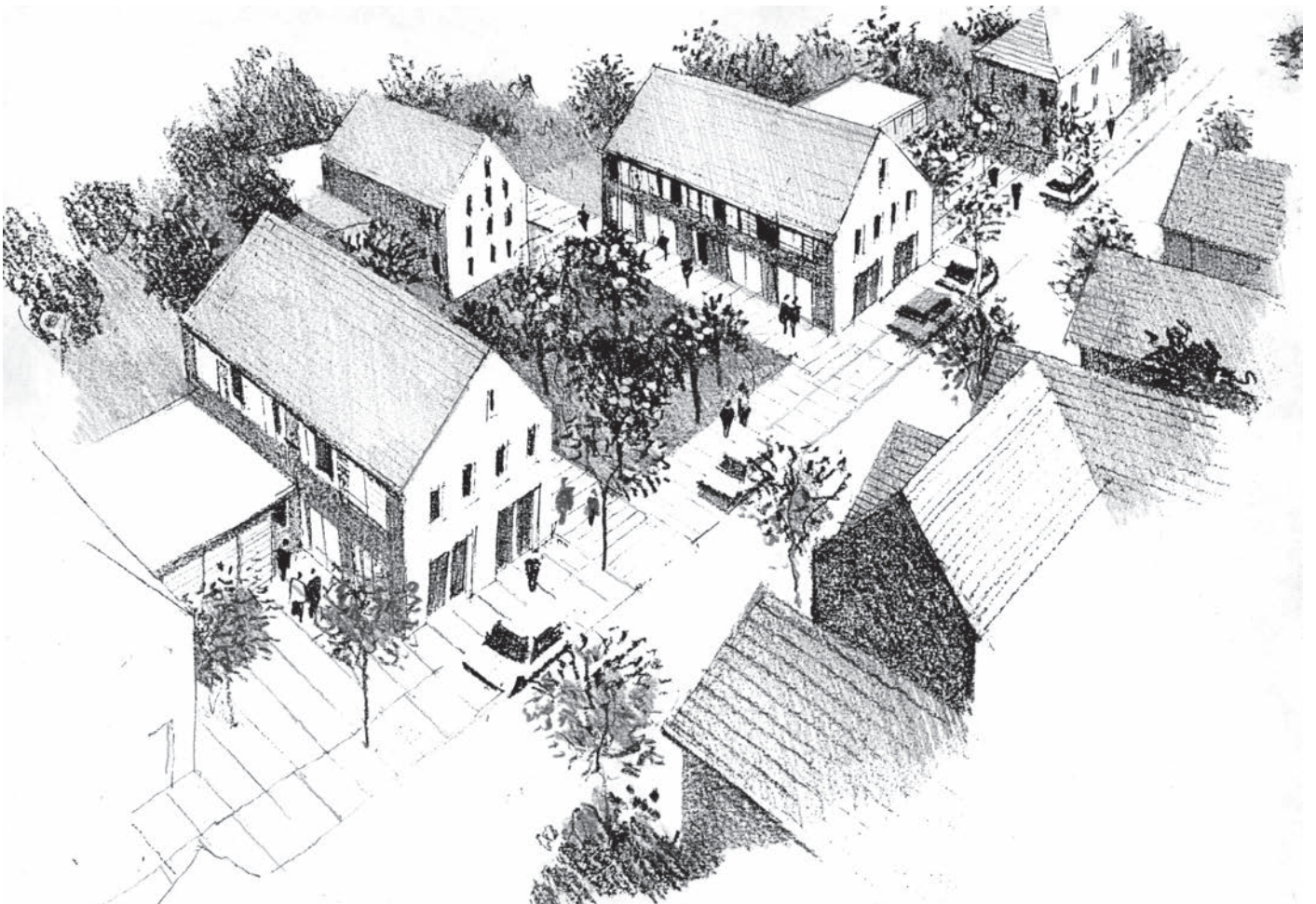


## PROJEKTE

Parallel zur Aufstellung des Rahmenplans wurden bereits einige Projekte entwickelt und detaillierter dargestellt. Hierzu gehört auch der Bereich um Rathaus und Kirche, welcher zu einem multifunktional nutzbaren Raum (Markt, Feste) umgestaltet wird und durch die Ansiedelung neuer kultureller und öffentlicher Einrichtungen (z.B. Kulturscheune) eine höhere Attraktivität erhalten sollte. Zur Belebung des Ortszentrums sollte auch die Ansiedelung von neuen Läden entlang der Hauptstraße, in Nachbarschaft zum Rathaus, beitragen. Um die störenden Gewerbebrachen und leerstehenden Flächen im Ortszentrum zu beseitigen, sollten diese gestalterisch (Wasser- und Grünflächen erweitern) aufgewertet, neue Nutzungen (Jugendhaus) festgelegt und Wohnbauflächen entwickelt werden. Bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten sollte vorrangig das Angebot für Familien und ältere Menschen erweitert werden. Die kurzen Wege zu Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Grünbereichen bieten günstige Voraussetzung für diese beiden Bevölkerungsgruppen.



Projekt „Jugendhaus mit Dorfteich - ehem. Raiffeisengelände“



Projekt Hauptstraße



Realisierte Ladenbebauung in der Hauptstraße

## REALISIERUNG

Die vorgenannten Projekte und Entwicklungsziele werden von der Gemeinde sukzessive umgesetzt. Für die Hauptstraße und die zentralen Plätze um Rathaus und Kirche wurden Feinuntersuchungen erstellt, auf deren Grundlage die bauliche Umsetzung begonnen wurde. Die Brachflächen entlang der Hauptstraße konnten auf der Basis eines Investorenwettbewerbs entwickelt werden. Durch den Wettbewerb war es der Gemeinde insbesondere möglich, eine hochwertige Architektur für den angesiedelten Lebensmittelmarkt sowie für ein Ärztehaus sicher zu stellen.

In der Hauptstraße und am Kirch- und Rathausplatz wird das Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum baulich umgesetzt. Die Entwicklung weiterer Flächen im direkten Umfeld der „Neuen Mitte“ wird im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet.

## Planung Kirchplatz



## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Markt Pfaffenhofen a. d. Roth

Zeitraum  
2002 bis 2003

Planung  
Prof. M. Schirmer, J. Petzl, J. Klüpfek, A. Franzke, Würzburg

Betreuung  
Regierung von Schwaben  
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation Neuauflage 2014