Stadt Kelheim

Erweiterung des Sanierungsgebietes **"Wöhrdplatz-Areal"**

Karte 09
Zusammenfassende Mängelanalyse

Parkplatz Aumühle (P6) mit Umfeld
88 Stellplätze, davon 14 ST (2 Std. / Parkscheibe)
- Wegeführung von der Alleestraße über die Ostseite des Parkplatzes zum Main-Donau-Kanal unklar.

P6 Aumühle

Alleestraße nordwestl. Bereich Neuordnung, Sanierung

Hienheimer Straße
- Teilweise ungenügend gestalteter Straßenraum mit mangelnder Fußgängerfreundlichkeit und Barrierefreiheit
- Zum Teil Defizite in Mobiliar und Gestaltung (Gehwege in Asphalt)
- Versiegelter Fahrbahnteiler (ohne Grünstruktur)
- Straßenraum eingefasst von Grünflächen, jedoch ohne Baumstandorte

=> Die Hienheimer Straße wird seiner Funktion als Eingangsbereich zur Altstadt und zu den Parkplätzen an der Donau nicht vollständig gerecht. Verbesserungspotential hinsichtlich Grünstrukturen und Art der Versiegelung (Fußgängerbereiche).

Umfeld Kanalhafen mit Uferbereich Ludwig-Donau-Main-Kanal (Südabschnitt)
- Unbefriedigender Zufahrtsbereich Kanalhafen (Asphaltfläche)
- Unbefriedigende Gestaltung Zugangsbereich/ private Zufahrten von Süden (Anbindung Stadtknechtgasse)

=> Aufwertung Zugangs-/Zufahrtsbereiche in Teilbereichen Verbesserungspotential hinsichtlich Blühgehölze/Blühwiesen.

Wohnquartiere Stadtknechtstraße und südliche Alleestraße
- Einzelne Grundstücke zeigen übermäßige Versiegelung und fehlende Grünstrukturen im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum
- Straßenraum Stadtknechtstraße mit hohem Versiegelungsgrad und fehlenden Grünstrukturen aufgrund der beengten Situation
- Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Eine Barrierefreiheit / Fußgängerfreundlichkeit ist nicht gegeben
- Der angrenzende Kreuzungsbereich/ Umfeld Schleiferturm/ Übergangsbereich zur Altstadt ist schlecht geordnet, teilweise besteht eine übermäßige Versiegelung und Gefahrenpotential

=> Gestalterische Defizite in Mobiliar und Gestaltung.

=> Bauliche, funktionale und gestalterische Defizite öffentlicher Raum insbesonders im angrenzenden Sanierungsgebiet / Umfeld Schleiferturm. Teilweise Verbesserungspotential durch Entsiegelung im privaten Bereich.

Alleestraße mit Schleifergraben
- Straßenraum und einseitiger Fußweg (Westseite) räumlich stark eingegrenzt, komplett versiegelt
- Die Gehwege sind teilweise beengt und baulich mangelhaft
- Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben; teilweise ist auch die Fußgängerfreundlichkeit sehr eingeschränkt (z.B. Zuwegung Bushaltestelle südlich des Abzweiges Ludwigstraße)
- Gestalterische Defizite in Mobiliar, Gestaltung und Grünstrukturen

=> Ungenügend gestalteter Straßenraum mit baulichen Defiziten im Gehwegbereich (Fußgängerfreundlichkeit, Barrierefreiheit). Die Alleestraße wird ihrer Funktion als Eingangsbereich zur Altstadt und als Verbindung zu den Bootsanlegern und Parkplätzen an der Donau nicht vollständig gerecht.

Bahnhofstraße (ST 2233)
Straße mit übergeordneter Verbindungsfunktion am südlichen Altstadtrand
- Im Übergangsbereich Wöhrdplatz - Altstadt (Zebrastreifen / Querungshilfe) sind die Gehwege und Wartezonen im Bereich der Bushaltestelle beengt und baulich wie funktional mangelhaft
- Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben; teilweise ist die Fußgängerfreundlichkeit eingeschränkt

=> Defizite in Zustand, Funktion, Mobiliar und Gestaltung im Bereich des Parkplatzes. Hier wird die Bahnhofstraße ihrer Funktion als Eingangsbereich zur Altstadt und als Übergangsbereich zu den Bootsanlegern und Parkplätzen an der Donau nicht gerecht.

Hinweis:
=> dieser Bereich ist nicht Bestandteil der derzeitigen Untersuchungen, wird jedoch hinsichtlich seiner Verbindungsfunktion zur Altstadt immer wieder in die Betrachtungen mit einbezogen.

Anwesen Schloß (Schloßweg 3) mit Umfeld und Anbindung
- Leerstehender Gebäudekomplex (Schloßgebäude und Anbauten des ehemaligen Landratsamtes mit Verwaltungstrakt und Sitzungssaal) in schlechtem baulichen Zustand ohne Funktion und geringem Gestaltwert
- Teilweise Überbauung der historischen Baustruktur; (Bergfried des Schlosses nicht sichtbar)

=> Die Baukörper (Anbauten) des ehem. LRA werden der historischen Bedeutung des Schlosses nicht gerecht

- Der direkte Vorbereich des Schlosses stellt eine weitestgehend versiegelte Parkplatzfläche (ca. 50 St unbegrenzt, z. Zt. nutzbar) mit wenigen Grünstrukturen dar; insgesamt besteht dem historischen Gebäude ein nicht angemesser hoher Versiegelungsgrad
- Der Gehweg zum Schloss ist schadhaft und nicht barrierefrei
- An der Ruine/ Ausgrabungsbereich Schloßweg (ehem. Kapelle) finden sich keine Infotafeln

=> Trotz hohem Anteil an Grünstrukturen im Umfeld, insgesamt eingeschränkte Nutzbarkeit und geringe Aufenthaltsqualität, hohe Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum insbes. Vorfläche Schloß

Parkplatz Kellerwiese (P2) mit Umfeld
- Parkplatz (ca. 75 Stellplätze, zeitlich unbegrenzt), unstrukturiert und versiegelt (geschotterte Flächen als Stellplatzbereiche) und Asphaltflächen (Fahrspuren) mit unbefriedigender interner Grüngliederung
- Die direkte fußläufige Anbindung an die Altstadt erfolgt über einen Fußweg nach Westen; eine Barrierefreiheit bzw. eine gute Begehbarkeit sind nicht vollständig gegeben

=> Parkplatz in guter Lage zur Altstadt mit zum Teil funktionalen Mängeln. Verbesserungspotential hinsichtl. Versiegelung, interne Begrünung und Oberflächengestaltung.

Wohnmobilstellplatz Am Pflegerspitz, Sportanlagen und Umfeld
- Gestalteter Wohnmobilstellplatz (45 Stellplätze); jedoch unbefriedigende Randeingrünung zum Straßenverlauf hin
- Die fußläufige Anbindung an die Altstadt ist nicht vollständig barrierefrei

=> Gestalteter Caravan-Stellplatz mit Defiziten in der Begrünung und der Anbindung an die Altstadt.

Parkplatz Pflegerspitz (P3) Volksfestplatz mit Caravan-Ausweichstellplatz
- **Volksfestplatz / Großparkplatz** für Pkw und Lkw (Parkplatz Pflegerspitz P3 mit ca. 520 Stellplätze zeitl. unbegrenzt) als größtenteils geschotterte Fläche (Stellplatzbereiche) und Asphaltflächen ohne Gliederung. Insgesamt besteht ein übermäßiger Versiegelungsgrad, eine mangelhafte Begrünung, (fehlende Grünstrukturen insbesondere im Abgrenzungsbereich zum Straßenraum) und gestalterische Defizite in Mobiliar und Gestaltung der Fläche.
- Die direkte fußläufige Anbindung an die Altstadt erfolgt über den Fußweg an der Kellerwiese von Osten aus bzw. entlang der Donau (Altstadt, Bootsanleger). Eine Barrierefreiheit und eine gute Begehbarkeit ist nicht vollständig gegeben.
- Baumbestandener Platz mit Bushaltestelle, Info und öffentlicher WC-Anlage als **Zwischenbereich** aber mit fehlendem Sitzmobiliar. Dadurch reduzierte Aufenthaltsqualität.
- **Caravan-Ausweichstellplatz** (Kostenpflichtiger Ausweichparkplatz für 50 Wohnmobile mit Anschluss für Strom, Wasser und Ver- und Entsorgungsstation) komplett versiegelt, ungegliedert mit fehlender Randeingrünung nach zum Straßenraum); ungeordneter Containerstandort. Gestalterische Defizite in Mobiliar, Gestaltung / Gliederung.

=> Großparkplatz /Volksfestplatz und Caravan-Ausweichstellplatz mit gestalterischen, baulichen und funktionalen Mängeln. Die Flächen sind mangelhaft eingegründ. Die Anbindung an Donau und Altstadt weist Defizite auf (Barrierefreiheit)

Am Pflegerspitz - südöstlicher Straßenabschnitt
- Asphaltfläche mit Erschließungs- und Stellplatzfunktion am Donaudeich mit Defiziten in Mobiliar, Gestaltung und Begrünung (Straßenbäume fehlen).
- Unterschiedliche Vereinsheime mit vorgelagerten Zufahrtsbereichen, insgesamt starker Vesiegelungsgrad und fließender Übergang zwischen öffentlichem und halböffentlichem Bereich; unstrukturiert mit unbefriedigenden Grünstrukturen (fehlende Grüngliederung und fehlende Baumstandorte als Raumkante).

=> Die Straße Am Pflegerspitz und die Vorbereiche der Vereinsheime (halböffentlicher Raum) weisten gestalterische Defizite insbesonders in der Begrünung auf.

Fischergasse inkl. Parkplatz
für Paddler (Pkw´s und Wohnmobile) ca. 20 St
- Die Fläche ist stärker versiegelt als erforderlich; Unbefriedigende/ fehlende Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich Gastro und im Böschungsbereich zum Kanal
- Straßenraum mit Parkplatzfläche sind ungegliedert und stärker versiegelt als erforderlich
- Unbefriedigede Grünstrukturen in den Freiflächen an der Donau

=> Verbesserungspotential hinsichtlich Versiegelungsgrad und Grünstrukturen

Hinweis:
Dieser Bereich ist nicht Bestandteil der derzeitigen Untersuchungen

Wöhrdplatz (SAN Erweiterung I)
Parkplatz Wöhrdplatz (P5)
143 Stellplätze mit Parkscheinpflicht, vor dem Postgebäude Parkscheibe (30min)
- Areal als wesentliches Bindeglied zwischen Altstadt und Donaulände mit Hauptnutzung Verkehr (ÖPNV, ruhender und fließender Verkehr)
- zentraler Parkplatz im Eingangsbereich zur Altstadt mit Frauenparkplätzen, Fahrrad- und Motorradstellplätzen und öffentlicher WC-Anlage; insgesamt schlechter Zustand des Belages (Asphalt), übermäßiger Versiegelungsgrad und mangelhafte Begrünung
- Erhebliche städtebauliche Mißstände hinsichtlich dieser Funktion
  => hoher Versiegelungsgrad, Grünstrukturen nur in einigen Randbereichen, ungeordnet, stark verkehrlich genutzt
- Öffentlicher Freiraum mit Defiziten in Mobiliar und Gestaltung, ohne Aufenthaltsqualität
- Keine klare Wegeführung (Besucherlenkung) zur Altstadt, unattraktiver/ wenig einladenender Bereich als Entree für Kelheimbesucher

=> Ungenügend gestalteter Platzraum in sehr guter Lage zur Altstadt mit baulichen und funktionalen Mängeln bzgl. seiner Funktion als Eingangsbereich und verbindendes Element zwischen Donau und Altstadt.

Hinweis:
Dieser Bereich ist nicht Bestandteil der derzeitigen Untersuchungen, wird jedoch hinsichtlich seiner Verbindungsfunktion zur Altstadt immer wieder in die Betrachtungen mit einbezogen.

Verbindung Donau - Altstadt Aufwertung und Neuordnung

"Postareal" Abriss und Neuordnung

Donaulände Westabschnitt (Vorfeld Wöhrdplatz)
- **Anlegestelle Flußschifffahrt** und damit direkter Zugangsbereich vom Wasser Richtung Altstadt; unterschiedliche "Barrieren" zwischen diesen Bereichen in Form von ruhenden und fließenden Verkehrsflächen vor dem Deich; der Deich selbst mit seinen Böschungsbereichen und Treppen sowie die verkehrsdominierten Flächen am Wöhrdplatz
  => Nutzungskonflikte durch die verschiedenen Ansprüche, schwierige Fußgängersituation, nur ein barrierefreier Zugang Richtung Altstadt und insgesamt mangelnde Aufenthaltsqualität
  => hoher Versiegelungsgrad, unpassende/ leere Pflanztröge, fehlende Grünstrukturen, fehlende Gliederung durch Grünelemente
- **Parkplatz Donauvorland (P4)** 157 Stellplätze zeitl. unbegrenzt; kostenpflichtig (Wintermonate frei). Zentraler Parkplatz im Bereich der Donauanleger für Pkw und Busse. Teilweise schlechter Zustand des Belages (Asphalt) im Bereich der Stellplatzflächen, der Zufahrten, der Treppenanlagen sowie der Vorbereiche zu den Bootsanlegern.
- => Ungenügend gestalteter, nicht barrierefrei ausgebauter Parkplatz an der Donau mit gestalterischen, baulichen und funktionalen Mängeln.
- **Negative Visitenkarte / negativer Stadteingang** für ankommende Besucher; baulich und gestalterisch mangelhafte Beläge/ Oberflächen, schadhafte Treppenanlagen, schlechter baulicher Zustand im direkten Anlegerbereich, unterschiedlichstes teilw. schadhaftes und nicht mehr zeitgemäßes Mobiliar bzw. fehlendes Mobiliar insbesonders Sitzmöglichkeiten; Defizite in der Gestaltung der mobilen Kartenschalter und Kiosk-, Imbissbuden

=> Zentraler Bereich mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und starken Nutzungskonflikten. Hoher Versiegelungsgrad, bauliche, funktionale und gestalterische Mängel, mangelnde Barrierefreiheit
=> Der gesamte Bereich wird seiner Bedeutung als Vorbereich der Donauschifffahrt und als verbindendes Element zwischen Donau und Altstadt nicht gerecht.

Wöhrdplatz / Anwesen Bahnhofstraße 8
- Gebäudekomplex ohne Gestaltwert und Bezug zur Altstadt
- Nutzungen Post, Postbank, VHS und Telekom; insgesamt ohne Bezug zum Donauanleger bzw. zum Tourismus
- Konflikte zwischen Fußgängen und dem Gewerbe-/ Besucherverkehr
- Westliche Hoffläche (Postgelände) als gewerblich genutzter Bereich komplett versiegelt; keine Eingrünung (aus Sicht Damm und Bereich Wöhrdplatz); rückwärtige Hoffläche ebenfalls gewerblich genutzt
- Westliche Gebäudevorfläche fast vollständig versiegelt, ungeordnet, stark verkehrlich genutzt
- Öffentlicher Freiraum ohne Aufenthaltsqualität, keine klare Wegführung zur Altstadt, unattraktiver wenig einladenender Bereich für Besucher/ Fußgänger

=> Gebäudekomplex mit Konfliktpotential ohne Gestaltwert und Bezug zum Standort.

Donaulände Ostabschnitt (Vorfeld Postgelände/ Landratsamt)
- Der Bereich wirkt vorwiegend als Verkehrsfläche (östlicher Teilbereich des **Parkplatzes P4 Donauvorland**) und zeigt geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität; zudem ist der bauliche Zustand in Teilen schlecht.
- Mobiliar und Beschilderung fehlen weitgehend; Hinweise zur Altstadt finden sich nur vereinzelt
- Der Fußweg auf dem Deichkam ist teilweise schadhaft und zudem durch den Straßenraum Donaulände Richtung Wöhrdplatz unterbrochen

=> hoher Versiegelungsgrad, bauliche und gestalterische Mängel.

(Bedarfs-) Parkplatz Donauvorland (P4) mit umgebenden Freiflächen
- **Bedarfsparkplatz** (Parkplatzerweiterung) mit ca. 100 Stellplätzen; zeitlich unbegrenzt). Größtenteils geschotterte Fläche ohne Gliederung und mangelhafter Begrünung (fehlende Gehölzstrukturen im Parkplatzbereich)
- Durch die nicht klar definierten Park- und Fahrbereiche besteht eine übermäßig hohe Versiegelung und begrenzte Effektivität
- Die direkte fußläufige **Anbindung** an die Altstadt ist nicht barrierefrei ausgebaut und erfolgt über Treppenanlagen; Der Fußweg im Dammbereich ist in einem schlechtem baulichen Zustand
- Gestalterische Defizite in Mobiliar und Gestaltung der Parkplatzflächen und der Eingrünung des Deichbereiches

=> (Bedarfs-) Parkplatz an der Donau in guter Lage zur Altstadt mit gestalterischen, baulichen und funktionalen Mängeln sowie mangelhafter Begrünung und Anbindung an die Altstadt.

"Schoß" und Umfeld Neuordnung und Nutzung

Parkfläche Schloß (ehem. Landratsamt)

P4 Donauvorland West

P4 Donauvorland Ost

P4 Donauvorland (Bedarfsparken)

P5 Wöhrdplatz

P Bücherei

P Fischergasse

P1 Niederdörfl

P2 Kellerwiese

P3 Pflegerspitz (Volksfestplatz)

Ausweichstellplatz für Wohnmobile

Wohnmobilstellplatz "Am Pflegerspitz"

Pflegerspitz Gliederung und Gestaltung

SANIERUNGSGEBIET "ALTSTADTQUARTIER-ERWEITERUNG"

ERWEITERUNG I

GEPLANTE ERWEITERUNG II UNTERSUCHUNGGEBIET WÖHRDPLATZ - AREAL

Donau

0m 50m 100m 150m 200m 250m

Dem vorliegenden Planblatt liegt das Katasterblatt zugrunde, enthält jedoch nur die Informationen, die für die Untersuchungen relevant sind. Straßenverläufe und Stellplatzflächen wurden aufgrund von Luftbild und pdf Dateien nachempfunden. Zur Maßentnahme nicht geeignet.Die Anzahl der Haupt- und Nebengebäude wurde dem Katasterblatt entnommen. Diese dienen als Grundlage für die Auswertungen dieser Untersuchung.

Zusammenfassende Bewertung

Hinweis: Details und Erläuterungen sind den vorherigen Themenkarten zu entnehmen.

Gebäude / Baustrukturen

- schlechter Gebäudezustand, Gebäude mit deutlichen Mängeln
- Gebäude mit negativen Auswirkungen auf Ortsbild und /oder Baustruktur *(Ergebnis der Analyse)*
- Baulücken / fehlende Raumkanten
- (Teil-)Leerstand
- Ortseinfahrt - Beginn Ort (Altort/ Kernbereich) ungestaltet/ nicht ablesbar

Verkehrsflächen / Gehwege / Parkplätze

- schlechter baulicher Zustand des Straßenraums
- schlechter baulicher Zustand der Fußgängerbereiche, schlechte Begehbarkeit
- erhebliche funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum (schlechter baulicher Zustand, Gestaltungsbedarf, funktionale Defizite, mangelnde Barrierefreiheit etc.)
- schlechte Begehbarkeit keine Barrierefreiheit
- mangelhafte Darstellung / Kennzeichnung der Fußwegeverbindung (Schiffsanleger - Altstadt)

Freiflächen

- erhebliche funktionale und gestalterische Mängel in öffentlichen und öffentlich wirksamen privaten Freiflächen (negative Wirkung auf Ortsbild. Funktion, Gestaltung und Versiegelungsgrad)

Problemlagen

- Hinweis auf Häufungen von Mängeln und besondere städtebauliche Situationen und Problemlagen

Sonstige Hinweise

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Gebietsgröße ca. 25,0 ha)
- Gebäude im Untersuchungsgebiet
- Straßen, Gehwege, Parkplätze im Untersuchungsgebiet
- Flußlauf, Kanal, Wasserfläche
- Hinweis auf stark ortsbidprägende Gebäude bzw. auf Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Stadt Kelheim
Vorbereitende Untersuchungen "Wöhrdplatz-Areal"

Zusammenfassende Mängelanalyse 09

MASSTAB	1 : 1.500 i.O.
STAND	14.07.2020
BEARBEITER	ha/go
PROJEKT-NR.	20730

P4 projekt Stadtplanung & Freiraumplanung

Projekt 4 Büro für Stadt- & Freiraumplanung Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911)47440-81 Fax (0911)47440-82