INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Gemeinde Wenzenbach

Auftraggeber

Gemeinde Wenzenbach

Hauptstraße 40 in 93173 Wenzenbach

Auftragnehmer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Regionalbüro Nürnberg | Ötterichweg 7 in 90411 Nürnberg

Projektleitung: Peter Großmann M.Sc. Stadtplaner

Projektbearbeitung: Sarah von Poblocki M.A.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Grußwort

„Liebe Wenzenbacherinnen und Wenzenbacher, meine sehr verehrten Damen und Herren,

Wenzenbach liegt mitten im Speckgürtel der Boomtown Regensburg. Das führt dazu, dass auch unsere Gemeinde einem dynamischen Wandel unterliegt. Wir sind finanzstark und sehen eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und der Ausweisung neuer Baugebiete. Natürlich birgt eine stetige Vergrößerung aber nicht nur Chancen, sondern beherbergt auch Risiken. Wir wollen heute so wachsen, dass wir auch morgen noch eine liebenswerte Vorwaldgemeinde sind, die sich ihre kulturelle Eigenständigkeit und ihr hohes Maß an Lebensqualität erhalten hat. Im gleichen Zuge muss darauf geachtet werden, die technische und soziale Infrastruktur der Gemeinde an die neuen Bedürfnisse anzupassen und gemeinwohlfördernd weiterzuentwickeln. Dafür braucht es eine verantwortungsvolle und zukunftsweisende Steuerung sowie eine nachhaltige Planung, die über das kommunalpolitische Tagesgeschäft hinausgeht.

Dessen ist sich der Gemeinderat durchaus bewusst und so beschloss er am 28.11.2017 die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (kurz ISEK). Dieses stellt die erforderliche, nachhaltige Planung dar und gibt Anregungen und Hinweise zur weiteren städtebaulichen Gestaltung der Gemeinde. Unser Motto bei der Erstellung war dabei „Wenzenbach gemeinsam gestalten“ und so entwickelten die von uns beauftragten Stadtplaner der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) zusammen mit der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat und vor allem einer Vielzahl an interessierten Bürgerinnen und Bürgern im lebendigen Zusammenspiel Schritt für Schritt Zukunftsgedanken für Wenzenbach.

Im Sommer 2018 wurde eine Bürgerbefragung zu vielen kommunalpolitischen Themen wie beispielsweise der bestehenden Nahversorgung, dem Freizeitwert, unserem kulturellen Angebot, einiger Straßenbauvorhaben und der Zufriedenheit mit unserer Verwaltung durchgeführt. Dass sich daran über 900 Wenzenbacherinnen und Wenzenbacher beteiligt haben, hat mich sehr gefreut, zeigt es doch das Interesse vieler an ihrer Gemeinde.

Natürlich können Sie sich auch weiterhin an der Entwicklung Wenzenbachs beteiligen. Hierzu soll das nun vorliegende ISEK einen „Startschuss“ und eine Diskussionsgrundlage darstellen, auf Basis derer weitere Bürgerbeteiligungsprozesse stattfinden werden. Letztendlich werden die heute vorliegenden Erkenntnisse und Ideen selbstredend auch zukünftig fortgeschrieben, neu reflektiert, evaluiert und erneut vor dem Hintergrund einer harmonischen und angepassten Gemeindeentwicklung bewertet.

Bei der Lektüre unseres integrierten Stadtentwicklungskonzepts wünsche ich Ihnen nun reichlich Inspiration und Freude!“

1. Bürgermeister Sebastian Koch

1 Präambel 8

2 Methodik & Prozessablauf 10

3 Raumstruktur 11

4 Demographie & DEMUDAS 14

4.1 Demographie 14

4.2 DEMUDAS Berechnungen und Prognosen 19

5 Handlungsfelder 25

5.1 Städtebau & Wohnen 26

5.2 Technische Infrastruktur 35

5.3 Gemeindeökonomie 46

5.4 Freizeit, Kultur und Tourismus 58

5.5 Naturraum 62

5.6 Soziales, Bildung & Gesundheit 67

5.7 Bürgerbeteiligung 70

5.8 Zwischenfazit 100

6 Zielsystem & Schlüsselmaßnahmen 103

6.1 Zielsystem 104

6.2 Schlüsselmaßnahmen 108

7 Monitoring & Evaluierung 129

8 Fazit 131

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Ziele und Schritte eines ISEKs	9
Abb.2:	Lage und Vernetzung der Gemeinde Wenzenbach im Raum	11
Abb.3:	Regionalplan Region Regensburg: Zentrale Orte und Nahbereiche	13
Abb.4:	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Oberpfalz bis 2036	14
Abb.5:	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von Stadt und Landkreis Regensburg bis 2036	15
Abb.6:	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Wenzenbach bis 2034	16
Abb.7:	Prognostizierte Entwicklung des Durchschnittsalters von 2014 bis 2034 in Wenzenbach, LK Regensburg, Oberpfalz und Bayern	16
Abb.8:	Bevölkerungsprognose für die Gemeinden im Landkreis Regensburg von 2014 bis 2028/2034	17
Abb.9:	Prognostizierte Bevölkerungsveränderung zwischen 2014 und 2034 in Wenzenbach	18
Abb.10:	Darstellung der Szenarien im Vergleich zur Ist-Situation & zur prognostizierten natürlichen Entwicklung in Wenzenbach	19
Abb.11:	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Haushaltskriterien in Wenzenbach	20
Abb.12:	oberes Szenario_Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Haushalts-kategorien in Wenzenbach	20
Abb.13:	unteres Szenario_Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Haushalts-kategorien in Wenzenbach	21
Abb.14:	Prognostizierter natürlicher Altersaufbau der Bevölkerung in Wenzenbach	22
Abb.15:	oberes Szenario_Prognostizierter Altersaufbau der Bevölkerung in Wenzenbach	22
Abb.16:	unteres Szenario_Prognostizierter Altersaufbau der Bevölkerung in Wenzenbach	23
Abb.17:	Bedarfsprognose für KiTaplätze in Wenzenbach	24
Abb.18:	Bedarfsprognose für Grundschulplätze in Wenzenbach	24
Abb.19:	Bedarfsprognose für stationäre Pflegeplätze in Wenzenbach	24
Abb.20:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Kernort Wenzenbach)	25
Abb.21:	Schwarzplan des Untersuchungsgebiets	27
Abb.22:	Übersicht der verschiedenen Eigentumsformen in Wenzenbach	28
Abb.23:	Baujahr der Gebäude in Wenzenbach	29
Abb.24:	Gebäudetyp (von Wohngebäuden) in Wenzenbach	30
Abb.25:	Haushaltstypen und -größen in Wenzenbach	30
Abb.26:	Durchschnittliche Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg	32
Abb.27:	SWOT-Analyse des Handlungsfelds Städtebau & Wohnen	34
Abb.28:	unbefestigter Parkstreifen in der Oberlindhofstraße	35
Abb.29:	unbefestigter Parkplatz in der Bahnhofstraße	35
Abb.30:	unbefestigter Parkplatz in der Pestalozzistraße	35
Abb.31:	unbefestigter Parkplatz in der Pestalozzistraße (2)	35
Abb.32:	Anschluss Wenzenbachs an das überörtliche Radwegenetz	37
Abb.33:	bauliche & funktionale Mängel des Gehwegs in der Hauptstraße	39
Abb.34:	bauliche & funktionale Mängel des Gehwegs in der Schönberger Straße	39
Abb.35:	bauliche & funktionale Mängel des Gehwegs in der Regensburger Straße (Höhe Penny Markt)	39
Abb.36:	Breitbandverfügbarkeit in Wenzenbach	40
Abb.37:	Bandbreiten im Download- & Upload über (V-)DSL in Wenzenbach	42
Abb.38:	Verteilung zentraler Wärmeerzeuger in Wenzenbach	44
Abb.39:	Nahstromwerk im Neubaugebiet am Roither Berg	44

Abbildungsverzeichnis

Abb.40:	SWOT-Analyse des Handlungsfelds Technische Infrastruktur	45
Abb.41:	Strukturindikatoren und Arbeitslosenquote in Wenzenbach im Vergleich zur Region	47
Abb.42:	Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen im IHK-Bezirk Oberpfalz und Kelheim 2015	48
Abb.43:	Bäckerei & Konditorei Ludwig Schifferl in der Hauptstraße	49
Abb.44:	Gaststätte & Café „Zum Kneissl“ neben der Sportanlage des SV Wenzenbach	49
Abb.45:	Friseur Eva Schmid haarkreation in der Hauptstraße	50
Abb.46:	Gewerbegebiet Raiffeisenstraße	50
Abb.47:	Filiale der Raiffeisenbank in der Hauptstraße	51
Abb.48:	Fahrschule Biedermann in der Hauptstraße	51
Abb.49:	Projektrelevanter Wettbewerb im Nahbereich des potenziellen Nahversorgungsstandorts im Ortskern	52
Abb.50:	Projektrelevanter Wettbewerb im weiteren Umfeld des potenziellen Nahversorgungsstandorts im Ortskern	53
Abb.51:	Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) durch ein geplantes Nahversorgungszentrum (Variante Edeka Verlagerung & Vergrößerung inkl. Edeka Kleinfläche im Ortskern)	55
Abb.52:	SWOT-Analyse des Handlungsfelds Gemeindeökonomie	57
Abb.53:	Sportanlage des SV Wenzenbach	58
Abb.54:	Sportanlage des SV Wenzenbach (2)	58
Abb.55:	Spielplatz am Roither Berg	59
Abb.56:	Spielplatz im Mitterfeldweg	59
Abb.57:	Schloss Schönberg	60
Abb.58:	Bauarbeiten im Schlosshof von Schloss Schönberg	60
Abb.59:	SWOT-Analyse des Handlungsfelds Freizeit, Kultur & Tourismus	61
Abb.60:	Naturräumliche Gliederung der Region	62
Abb.61:	Naturraum und Erholungsflächen im Untersuchungsgebiet	63
Abb.62:	Schutzgebiete des Naturschutzes in Wenzenbach und Umgebung	64
Abb.63:	Klimadiagramm für Wenzenbach	65
Abb.64:	Überschwemmungsgebiete in Wenzenbach und Umgebung	66
Abb.65:	KiTa in der Bahnhofstraße	67
Abb.66:	Grundschule in der Pestalozzistraße	68
Abb.67:	Mittelschule Wenzenbach am Roither Berg	68
Abb.68:	Pflege- und Seniorenwohnheim Haus Josef	69
Abb.69:	SWOT-Analyse des Handlungsfelds Bildung, Soziales & Gesundheit	69
Abb.70:	Vorstellung des ISEKs im Rahmen des Bürgerworkshops	70
Abb.71:	Möglichkeit zur aktiven Beteiligung im Rahmen des Bürgerworkshops	70
Abb.72:	Ergebnisse der ersten Themeninsel - Einzelhandel	71
Abb.73:	Ergebnisse der zweiten Themeninsel - lebendige neue Ortsmitte	72
Abb.74:	Ergebnisse der dritten Themeninsel - ÖPNV & Verkehr	73
Abb.75:	Ergebnisse der vierten Themeninsel - Freizeitangebot	74
Abb.76:	Screenshot der ViU-Homepage www.zukunft-wenzenbach.de	75
Abb.77:	- 77am Auswertung Fragebogen	78 - 99
Abb.78:	SWOT-Analyse des Handlungsfelds Bürgerbeteiligung	99
Abb.79:	Zielsystem des Handlungsfelds Städtebau & Wohnen	104
Abb.80:	Zielsystem des Handlungsfelds Technische Infrastruktur	105
Abb.81:	Zielsystem des Handlungsfelds Gemeindeökonomie	105
Abb.82:	Zielsystem des Handlungsfelds Freizeit, Kultur & Tourismus	106
Abb.83:	Zielsystem des Handlungsfelds Natur- & Freiraum	106
Abb.84:	Zielsystem des Handlungsfelds Soziales, Bildung & Gesundheit	107
Abb.85:	Zielsystem des Handlungsfelds Bürgerbeteiligung	107
Abb.86:	Kosten- und Finanzierungsübersicht potenzieller Projekte	108

1 Präambel

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Wenzenbach versteht sich als ein Strategiekonzept für die zukünftige räumliche Stadtentwicklung. Das ISEK arbeitet in diesem Kontext einerseits ein Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profil zentraler Handlungsfelder heraus. Andererseits hat es den Anspruch, konkrete Aussagen zu Entwicklungs- und Handlungsperspektiven zu formulieren, aus denen zentrale Maßnahmen abgeleitet werden. Nicht zuletzt ist das ISEK eine essenzielle Grundlage zur Anmeldung künftiger Projekte im Rahmen der Städtebauförderung.

Notwendigkeit

Der Bedarf eines Stadtentwicklungskonzepts ist im Wesentlichen den sich stetig verändernden Rahmenbedingungen geschuldet. Dazu gehören insbesondere:

- *Demographischer Wandel*
- *Gesellschaftlicher Zusammenhalt*
- *Soziale Teilhabe*
- *Wohnraumversorgung*
- *Mobilität*
- *Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt*

Neben den genannten Themen ergibt sich aus der anhaltenden Klimaveränderung das wohl dringlichste Handlungsfeld. Insbesondere die durch einen hohen CO_2-Ausstoß begünstigte Erderwärmung ist mindestens zu verlangsamen. In diesem Kontext gilt es, eine umweltfreundliche Energiegewinnung weiter zu forcieren, bei gleichzeitiger Senkung des Verbrauchs. Selbstverständlich ist dieser Trend nur zu stoppen, wenn die gesamte internationale Staatengemeinschaft entsprechend einvernehmlich agiert.

Gleichwohl können und müssen maßgebliche Beiträge zum Klimaschutz auf kommunaler Ebene geleistet werden. Geschieht das nicht, werden sich extreme Wetterphänomene verdichten und weitere kostenintensive Klimaanpassungsmaßnahmen erfordern. Deutschland hat sich bei seinen Anstrengungen strikte Zielmarken gesetzt um die Treibhausgasemissionen kontinuierlich zu senken. Ziel dieses Konzepts ist es auch, sich den Herausforderungen des Klimawandels zu stellen und den CO_2-Ausstoß zu verringern. Die zu ermittelnden Potenziale zur Energieeinsparung und -erzeugung sowie die konkreten Handlungsempfehlungen sollen das Leistungsvermögen der Gemeinde Wenzenbach in ökologischer und wirtschaftlicher Sicht erhöhen.

Von der kommunalen Planung sind folglich klar strukturierte Entscheidungen auf Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten gefordert. Integrierte – das heißt von allen Fachbereichen und der Bürgerschaft getragene Konzepte – sollen die einzelnen Maßnahmen der Stadtentwicklung zielgerichtet aufeinander abstimmen.

Was ist ein ISEK?

Das ISEK als informelles Planungsinstrument umfasst insbesondere:

- *Die Überprüfung und Neubestimmung der Stadtentwicklungsziele unter Berücksichtigung der demographischen Rahmenbedingungen*
- *Die Entwicklung neuer Leitlinien für die Stadtentwicklung*
- *Die Festlegung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten für Stadtumbaukonzepte auf Quartiers- und Blockebene*
- *Die Planung, Abstimmung und zeitliche Einordnung konkreter Maßnahmen auf Stadtteilebene zur Vorbereitung von Aufwertungsmaßnahmen*
- *Aussagen zur technischen und sozialen Infrastruktur*

Der Inhalt und Umfang eines solchen ISEKs stehen in Abhängigkeit zur Größe der Stadt, der Qualität von bereits vorhandenen formellen und informellen Planungskonzepten, spezifischen Problem- und Potenzialkonstellationen sowie zur Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligten Akteure.

Ziele eines ISEKs

Gestützt auf bisherige Konzepte sollen baustrukturelle und soziale Fehlentwicklungen der Stadt und ihrer Stadtteile in Folge ungesteuerter negativ einwirkender Entwicklungen verhindert werden. Darüber hinaus sind öffentliche Förderungen und private Investitionen so zu bündeln und einzusetzen, dass eben diese zu einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtbilds beitragen. Ein weiteres Ziel ist die notwendige Anpassung bestehender städtebaulicher oder sektoraler Planungen an die Entwicklungsbedingungen.

Wesentliche Aspekte eines ISEKs

- *Erarbeitung von Prognosen zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde*
- *Differenzierte Erfassung und Prognose des Wohnungsbestands, der Entwicklung der Anzahl der Haushalte, des Wohnungsleerstands und des Eigenheimbaus sowie der Bestände in Infrastruktur und Gewerbe*
- *Definition der Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung unter den jeweiligen demographischen Rahmenbedingungen*
- *Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau sowie erster teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten*
- *Erarbeitung von Leitprojekten*

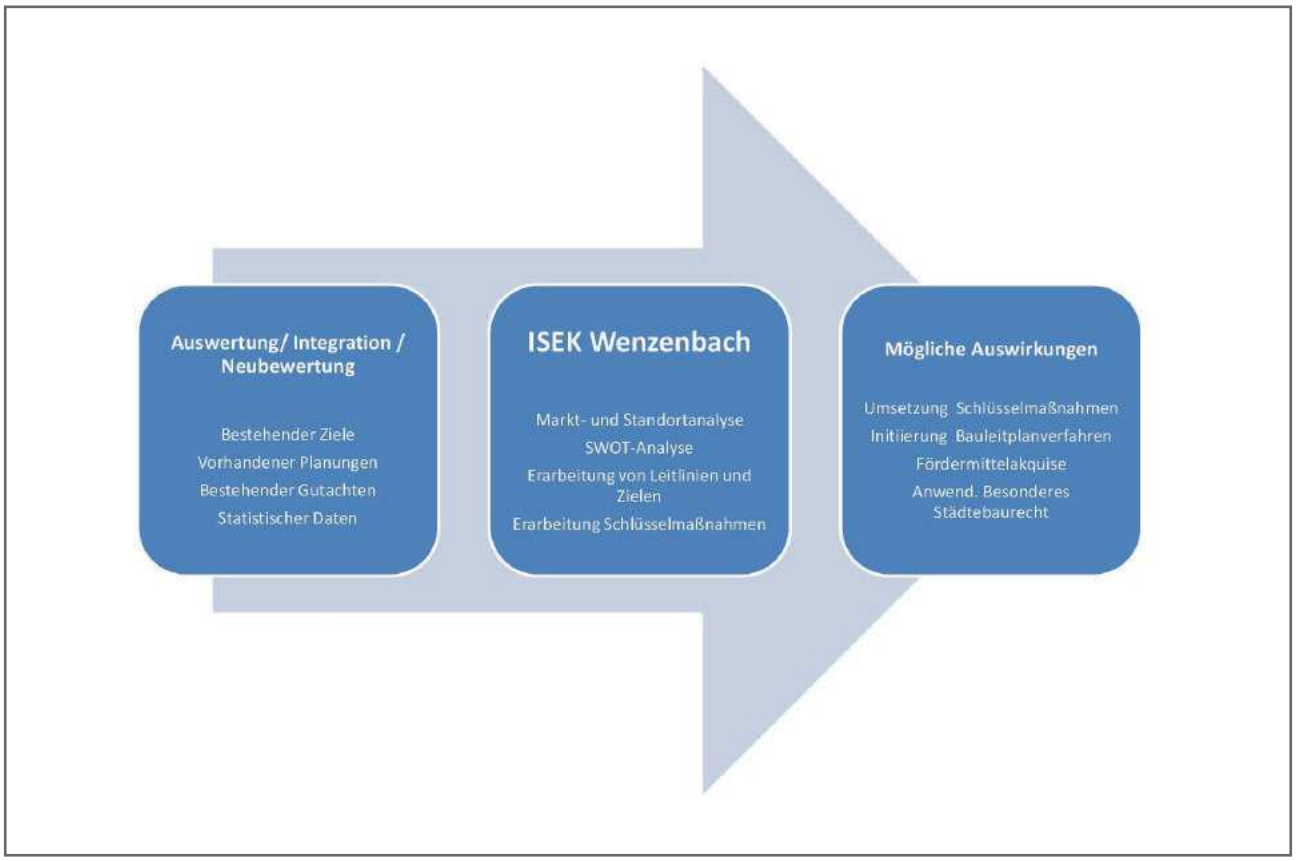


Abb. 1: Ziele und Schritte eines ISEKs
Quelle: DSK

2 Methodik & Prozessablauf

Für die Erarbeitung des ISEKs wurden vorhandene Daten und Informationen der Gemeindeverwaltung sowie Daten aus eigener Recherche ausgewertet und vor dem Hintergrund zukünftiger Anforderungen und Entwicklungstrends bewertet.

Kernelemente des Auftrags

- *Erarbeitung der demographischen Rahmenbedingungen*
- *Bestandsanalyse und Prognose der örtlichen Strukturen (Handlungsfelder)*
- *Formulierung von Leitvorstellungen und Zukunftsaufgaben*
- *Erarbeitung von Schlüsselmaßnahmen*

SWOT-Analyse

Die Schlüsselthemen des ISEKs von Wenzenbach sind analog zu den im weiteren Verlauf des Konzepts beschriebenen Handlungsfeldern. Ziel ist es, die wesentlichen Aspekte darzustellen, um anschließend ein Stärken-Schwächen-Profil (**SWOT-Analyse**) zu erarbeiten, auf dessen Grundlage zukünftige Handlungsschwerpunkte identifiziert werden können. Der Anspruch einer Abbildung aller denkbaren thematischen Ausprägungen des jeweiligen Handlungsfelds besteht nicht. Der Begriff SWOT hat seinen Ursprung im amerikanischen Sprachgebrauch und meint „Strengths“, „Weaknesses“, „Opportunities“ und „Threats“. Als Instrument der strategischen Planung dient es zur Positionsbestimmung und Strategieentwicklung. Im Rahmen der Untersuchung wurden folglich die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Wenzenbachs vor dem Hintergrund eines möglichen Entwicklungsprozesses erarbeitet. Stärken und Schwächen bildet das jeweilige Handlungsfeld selbst aus, sodass in diesem Kontext von „inneren Faktoren“ die Rede ist. Dagegen sind Chancen und Risiken „äußere Faktoren“, respektive Einflüsse, die zusätzlich einwirken können. Zunächst wurden diese Informationen ungefiltert als Analyse zusammengetragen, um einen Überblick über die Gesamtsituation zu ermöglichen. Im nachfolgenden Schritt wurden die vier genannten Einwirkungen miteinander kombiniert, woraus sich wiederum vier Tätigkeitsfelder ableiten lassen: Das Ausbauen, das Aufholen, das Absichern und das Meiden. Schon durch die Bedeutung dieser Worte ist eine hinreichende Handlungslogik erkennbar. Durch die Kombination von Stärken und Chancen ergibt sich das Tätigkeitsfeld „Ausbau“. Es stellt das positive Entwicklungspotenzial dar, welches in Zukunft genutzt werden sollte, um die Gemeindeentwicklung voranzutreiben. Stärken und Risiken werden miteinander kombiniert, um das Absicherungs-Potenzial aufzuzeigen. Es ist in diesem Zusammenhang notwendig, um die äußeren negativen Einflüsse mit den positiven Eigenschaften auszugleichen. Schwächen des Kernorts können mit den Chancen von außen kombiniert und ausgeglichen werden. Dies ermöglicht ein Aufholen, besonders im Wettbewerb mit anderen Gemeinden. Durch die Kombination der Schwächen und Risiken ergibt sich das Tätigkeitsfeld des Meidens. Wie durch die Namensgebung bereits abzuleiten, sollten interne Schwächen nicht durch externe Risiken zusätzlich verstärkt werden.

Einsatz von DEMUDAS

Um den demographischen Wandel in Wenzenbach aktiv gestalten zu können, ist es notwendig, eine bedarfsgerechte Planung auf kommunaler Ebene zu forcieren. Mit **DEMUDAS** nutzt die DSK ein selbst entwickeltes Prognosetool für **Dem**ographie **u**nd **Das**einsvorsorge. In Wenzenbach wird dieses Instrument insbesondere für die Fortberechnung der Bevölkerungsanzahl (z. B. natürliche Entwicklung) sowie für Bedarfsprognosen hinsichtlich der Daseinsvorsorge (z. B. KiTa und Pflegeplätze) eingesetzt. Aus den Prognosen lassen sich wiederum Handlungsempfehlungen ableiten. Darüber hinaus können diese zur Vorbereitung von Investitionsentscheidungen herangezogen werden.

3 Raumstruktur

Lage und Größe

Die Gemeinde Wenzenbach liegt im oberpfälzischen Landkreis Regensburg und zählt mit ihren 8.559 Einwohnern (Stand: Dez. 2017, inzwischen 8.723 Einwohner, Stand 31.12.2018) laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zu den „Kleinen Kleinstädten“. Aufgrund der Historie und des subjektiven Selbstverständnisses der Einwohner wird Wenzenbach jedoch meist als „Gemeinde“ bezeichnet.

Die Gemeinde selbst nimmt eine Fläche von etwa 30 km² ein und besteht aus dem Kernort Wenzenbach sowie aus 32 weiteren Gemeindeteilen (Abbachhof, Birkenhof, Birkmühle, Brunnhöfl, Ehrenberg, Forstacker, Fußenberg, Gonnersdorf, Grabenbach, Grafenhofen, Grünthal, Haslbach, Hauzenstein, Hölzlhof, Hopfengarten, Irlbach, Jägerberg, Kufberg, Lehen, Oberackerhof, Probstberg, Roith, Sandhof, Schnaitterhof, Steinbügl, Strohberg, Thanhausen, Thanhof, Thurnhof, Unterackerhof, Zeitlhof, Ziegenhof) (Gemeinde Wenzenbach).

Wenzenbach liegt verkehrstechnisch günstig an der Bundesstraße 16, die an die Bundesautobahn A 93 (Hof – Regensburg – Rosenheim) angeschlossen ist und südwestlich von Regensburg zudem die Bundesautobahn A 3 (Köln – Frankfurt – Würzburg – Nürnberg – Regensburg – Passau) kreuzt. Das Oberzentrum Regensburg ist circa 10 km entfernt und mit dem PKW in einer Fahrzeit von 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Die umliegenden Mittelzentren Regenstauf und Neutraubling sind mit dem PKW etwa 15 bzw. 20 Minuten entfernt. Da Wenzenbach nicht an das Schienennetz angeschlossen ist, ist die Verbindung inner- und außerorts durch Linienbusse gesichert.

Abb. 2: Lage und Vernetzung der Gemeinde Wenzenbach im Raum
Quelle: Landkreis Regensburg

Flächenverteilung

15,9 Prozent des Gemeindegebiets bestehen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen, 83,4 Prozent aus Vegetation (v. a. Landwirtschafts- und Waldflächen) und 0,6 Prozent aus Gewässer.

Übergeordnete räumliche Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Unter dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns zu verstehen. Darin werden zum einen landesweit raumbedeutsame Ziele festgelegt, die von allen öffentlichen Stellen zu beachten sind und für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen. Zum anderen werden Grundsätze festgesetzt, die bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Damit stellt das LEP das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels der bayerischen Landesentwicklungspolitik dar, nämlich die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Das LEP ist als Programm zu verstehen, das die Zukunftsaufgaben der Raumordnung des Landes formuliert. Konkret hat das bayerische LEP zur Aufgabe:

- *Die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,*
- *Vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,*
- *Alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,*
- *Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.*

Mit dem Landesentwicklungsprogramm konkretisiert die bayerische Staatsregierung die Vision für die räumliche Entwicklung und Ordnung („Vision Bayern2025“), die als Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum zu verstehen ist und folgende Themenbereiche beinhaltet:

- *Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen*
- *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen*
- *Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung*
- *Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur*
- *Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen*
- *Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur*
- *Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften*
- *Maßvolle Flächeninanspruchnahme*

Für jede der 18 bayerischen Regionen existieren zudem Regionalpläne, die aus dem LEP heraus entwickelt werden und die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich konkretisieren. Aufgestellt werden die Regionalpläne von den Regionalen Planungsverbänden. Die Pläne enthalten beispielsweise Festlegungen wie Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Regionalplan Region Regensburg

„Die Planungsregion Regensburg (11) erstreckt sich von der geographischen Mitte Bayerns bis an die Grenze zur Tschechischen Republik und bildet das Zentrum des Dreiecks zwischen München, Nürnberg und Pilsen. Sie umfasst die Gebiete der Landkreise Cham, Neumarkt i. d. OPf., Regensburg und den überwiegenden Teil des Landkreises Kelheim sowie die kreisfreie Stadt Regensburg. Den planerischen und sozio-ökonomischen Verflechtungsraum bilden somit die südliche Oberpfalz sowie der niederbayerische Raum Kelheim mit einer Fläche von 5.202 km² und rund 679.400 Einwohnern (Stand: 31.12.2014)“

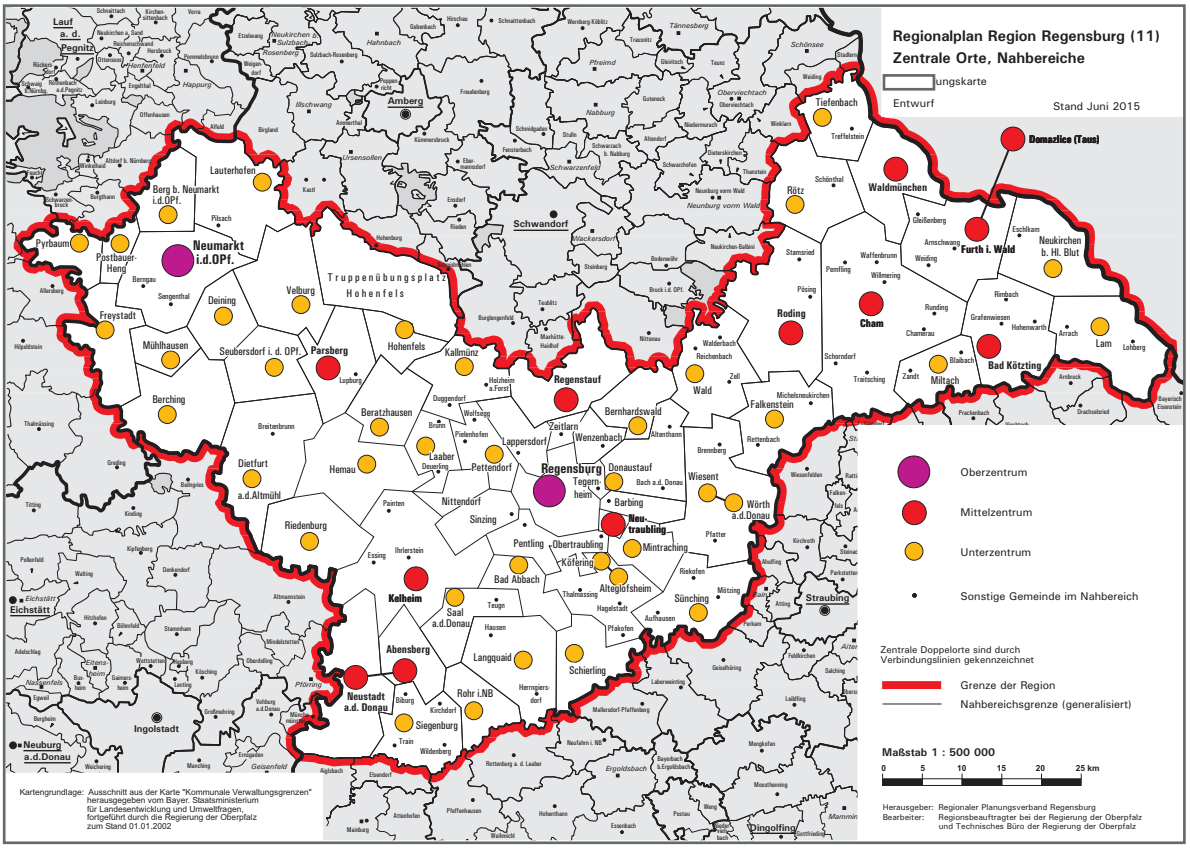


Abb. 3: Regionalplan Region Regensburg: Zentrale Ort und Nahbereiche
Quelle: Regionalplan Region Regensburg 2016

Im Regionalplan der Region Regensburg ist festgelegt, welche Kommunen welche Funktion zugesprochen bekommen. Er teilt die ihm zugehörigen Kommunen in Klein- und Unterzentren sowie Siedlungsschwerpunkte ein. Diese sind gemäß dem LEP von 2013 der Kategorie der „Grundzentren“ gleichgestellt. Die Gemeinde **Wenzenbach ist im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt und somit als Grundzentrum im Verdichtungsraum von Regensburg ausgewiesen**. Zum Verdichtungsraum zählt – laut LEP 2013 – neben dem Oberzentrum Regensburg das Mittelzentrum Neutraubling sowie die Gemeinden Barbing, Lappersdorf, Nittendorf, Obertraubling, Pentling, Pettendorf, Sinzing, Tegernheim, Wenzenbach und Zeitlarn. In dieser Funktion übernimmt die Gemeinde Wenzenbach Aufgaben der Daseinsvorsorge für die umliegenden Orte.

Zu den Siedlungsschwerpunkten ist im Regionalplan festgeschrieben, dass diese in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll angestrebt werden fehlende Grundversorgungseinrichtungen in Barbing, Pentling, Sinzing und Wenzenbach zu ergänzen und die Arbeitsplatzfunktion in Sinzing, Tegernheim, Wenzenbach und Zeitlarn zu stärken. Außerdem gilt es laut Regionalplan bestehende Schienenanbindungen auszubauen bzw. zu aktivieren und mögliche neue im Zuge eines künftigen Regio-Stadtbahn-Systems in Nittendorf, Obertraubling, Sinzing und Zeitlarn bzw. Lappersdorf, Tegernheim und Wenzenbach zu realisieren. (Regionalplan Region Regensburg (11). Neufassung ÜberfachlicherTeil A., Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013)

„In diesem Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg ist insbesondere von Bedeutung, dass für die weitere Siedlungsentwicklung auf das erholungswirksame Landschaftsbild in den Gemeinden Nittendorf, Sinzing und Wenzenbach besonders Rücksicht genommen wird.“ (Regionalplan Regensburg)

4 Demographie & DEMUDAS

4.1 Demographie

Regierungsbezirk Oberpfalz

Im Regierungsbezirk der Oberpfalz leben 1.098.378 Menschen (Stand: 31.12.2016) – aufgeteilt auf sieben Landkreise, die drei kreisfreien Städte Amberg, Regensburg und Weiden i. d. OPf. sowie die zwei Großen Kreisstädte Neumarkt i. d. OPf. und Schwandorf (Statistik kommunal 2017. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Bayr. LfStat) 2018).

Betrachtet man die Veränderung der Bevölkerung zwischen 2016 und 2036, so wird die Bevölkerungsentwicklung in der Oberpfalz perspektivisch als „stabil“ bezeichnet, d. h. es wird ein Wachstum von -2,5 Prozent bis unter 2,5 Prozent erwartet. Die unten stehenden Grafiken veranschaulichen diesen Trend, wobei ersichtlich wird, dass der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre stark ansteigt und 2036 um 44,9 Prozent höher liegen wird als 2016, während die Anteile der anderen Altersgruppen sinken werden. Damit steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung zwischen 2016 und 2036 von 43,8 Jahren auf 46,9 Jahre. (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036. Bayr. LfStat 2018)

Betrachtet man allerdings die einzelnen Landkreise der Oberpfalz, ergeben sich hier große Unterschiede hinsichtlich Wachstums- und Schrumpfungsräumen: Während für die nördlichen Landkreise eine Abnahme oder starke Abnahme der Bevölkerung im Zeitraum 2016-2036 prognostiziert wird, profitiert der südlichste Landkreis Regensburg sowie die Bezirkshauptstadt Regensburg von einer zukünftig „(sehr) stark zunehmenden“ Bevölkerungsveränderung (ebd.).

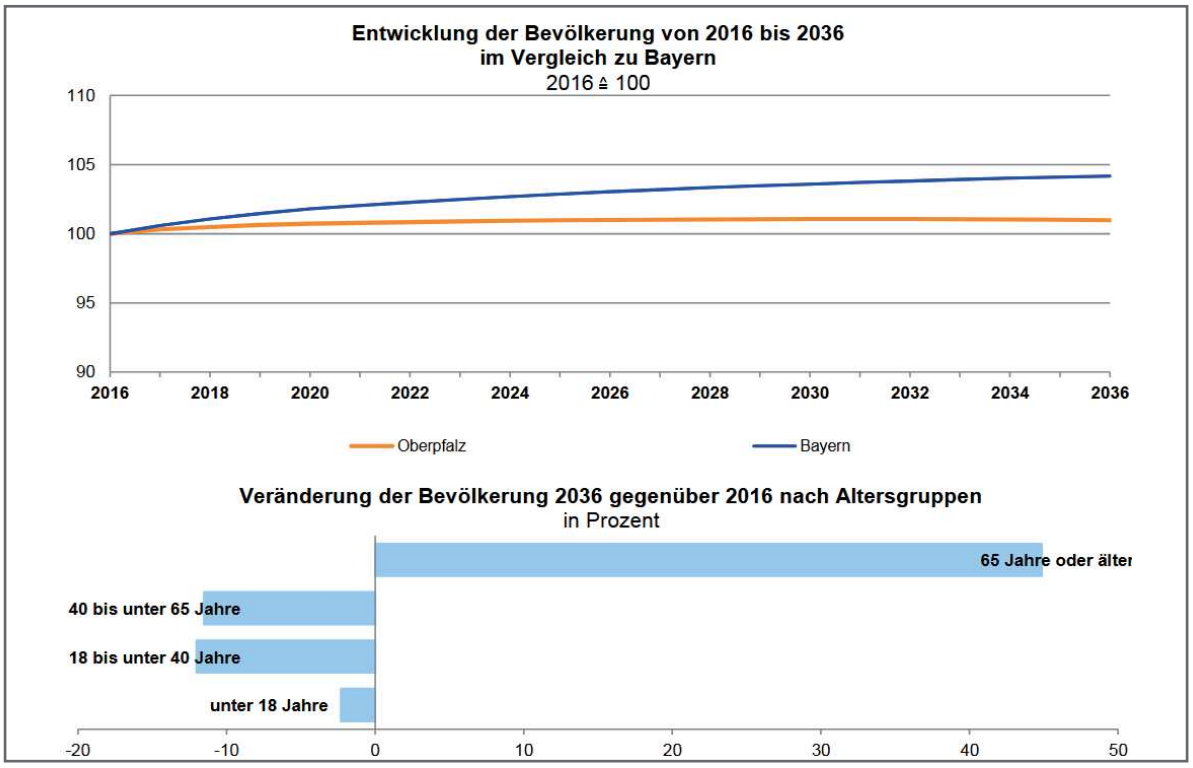


Abb. 4: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Oberpfalz bis 2036
Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Oberpfalz (Bayr. LfStat 2018)

LK Regensburg und Stadt Regensburg

Wie bereits erwähnt, zählt der Landkreis Regensburg zu den „Gewinnerregionen“ im Zuge des Demographischen Wandels. Dies liegt darin begründet, dass der Landkreis die kreisfreie Stadt Regensburg umgibt, die als sogenannte „Schwarmstadt“ heutzutage zu den attraktivsten Großstädten in Bayern zählt, da zum einen die Wohn- und Lebensqualität hoch ist und zum anderen das Arbeitsplatzangebot überdurchschnittlich ausfällt. Aufgrund des Vorhandenseins dreier Hochschulen sowie diverser anderer Bildungseinrichtungen nimmt die Stadt Regensburg mit 41,4 Jahren (2016) (Statistik kommunal 2017) inzwischen die Rolle als „zweitjüngste“ Stadt Bayerns ein. Dies hat zur Folge, dass der Agglomerationsgürtel um Regensburg herum, dass heißt der Landkreis Regensburg, vom Wachstum des florierenden Oberzentrums profitiert und der Demographische Wandel hier relativ „positiv“ verläuft.

Konkret bedeutet das, aus der Erfahrung mit anderen Agglomerationsgürteln wie um München, dass sich dort junge Familien mit Kindern niederlassen, die in Regensburg arbeiten und außerhalb wohnen. Das Durchschnittsalter im Landkreis beträgt 2016 somit 43,3 Jahre. Für 2036 wird es sich laut Prognosen auf 46,3 Jahre erhöhen (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036. Bayr. LfStat 2018).

Die zahlenmäßige Entwicklung der Bevölkerung wird in den kommenden Jahren in Stadt und Landkreis laut Prognosen des bayerischen Landesamts für Statistik ähnlich verlaufen, wobei die Stadt Regensburg – wie in den nachfolgenden Grafiken zu erkennen ist – einen etwas steileren Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen hat als der umliegende Landkreis (prognostizierte Veränderung zwischen 2016 und 2036 +8,8 bzw. +7,4 %) (ebd.).

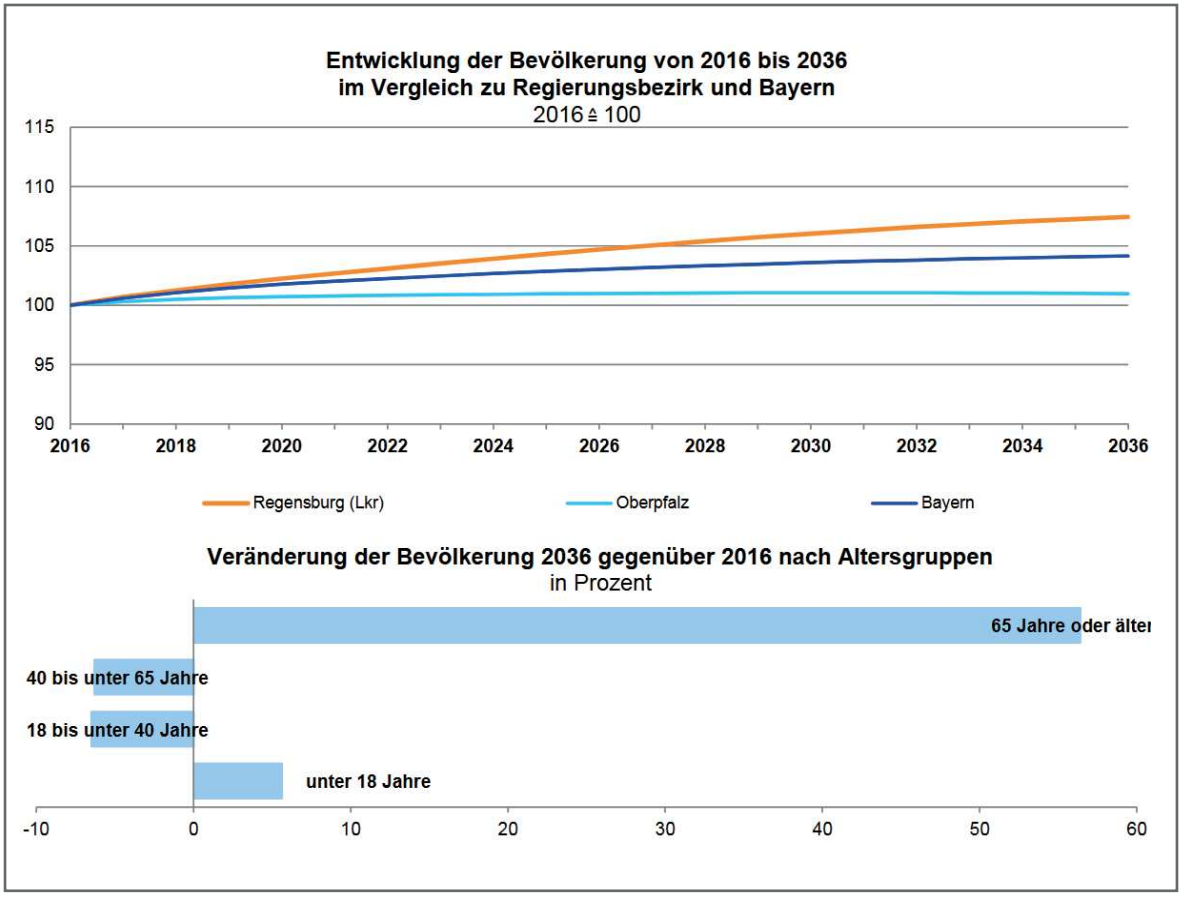


Abb. 5: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von Stadt und Landkreis Regensburg bis 2036
Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036. Demographisches Profi für den Regierungsbezirk Oberpfalz (Bayr. LfStat 2018)

Wenzenbach

Wie vorab bereits erwähnt, liegt Wenzenbach im prosperierenden Landkreis Regensburg und nahe der Stadt Regensburg. Somit wird auch in der Gemeinde in den nächsten Jahren ein **Bevölkerungswachstum** von circa 4,0 Prozent prognostiziert (2012 bis 2030). (Demographiebericht Wenzenbach 2016)

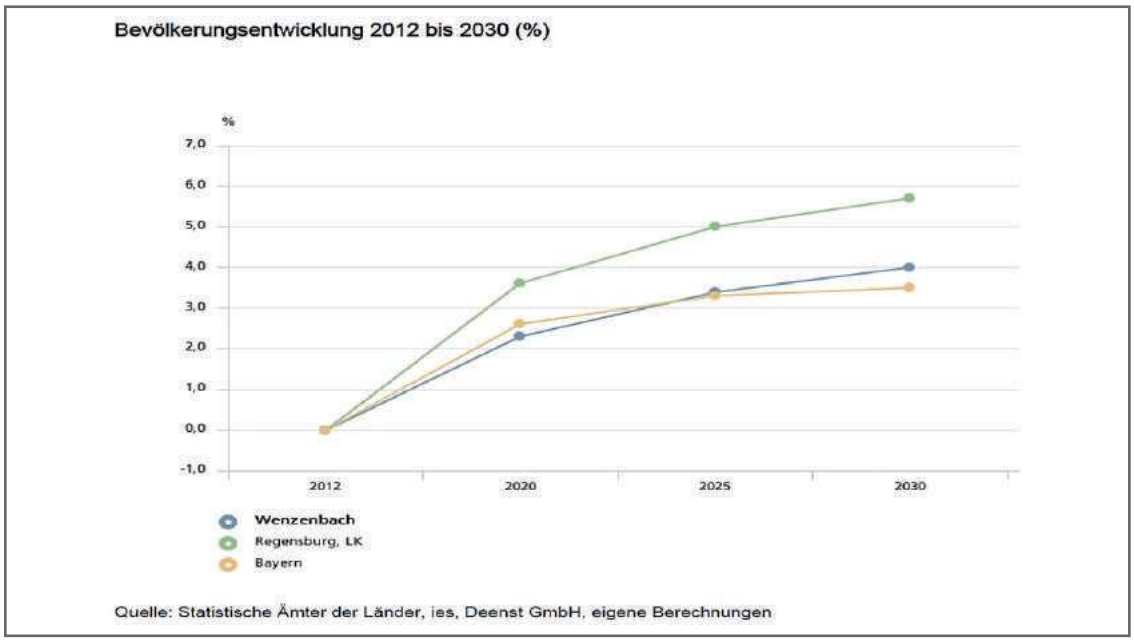


Abb. 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Wenzenbach bis 2030
Quelle: Demographiebericht Wenzenbach 2016 (Bertelsmann Stiftung)

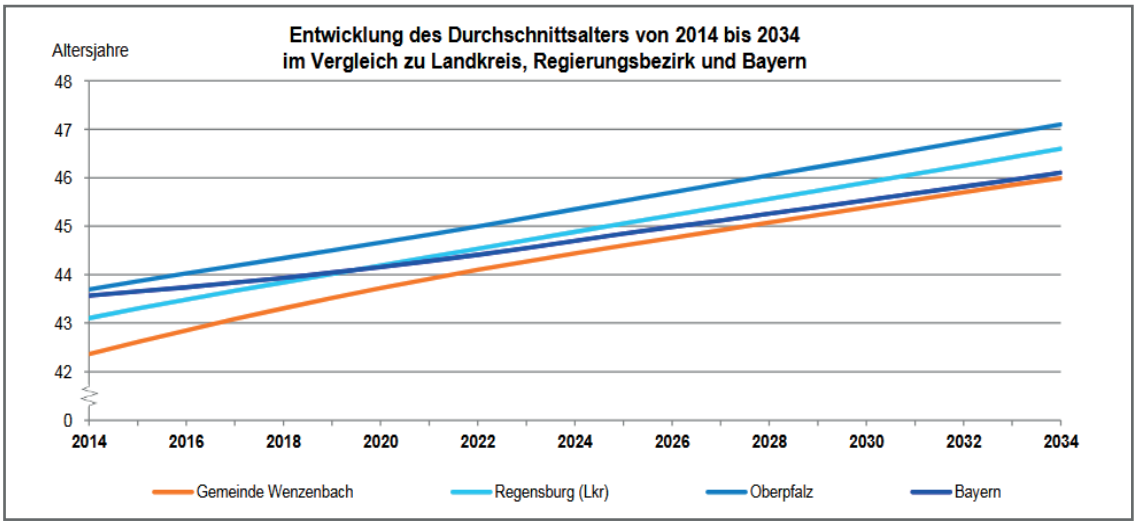
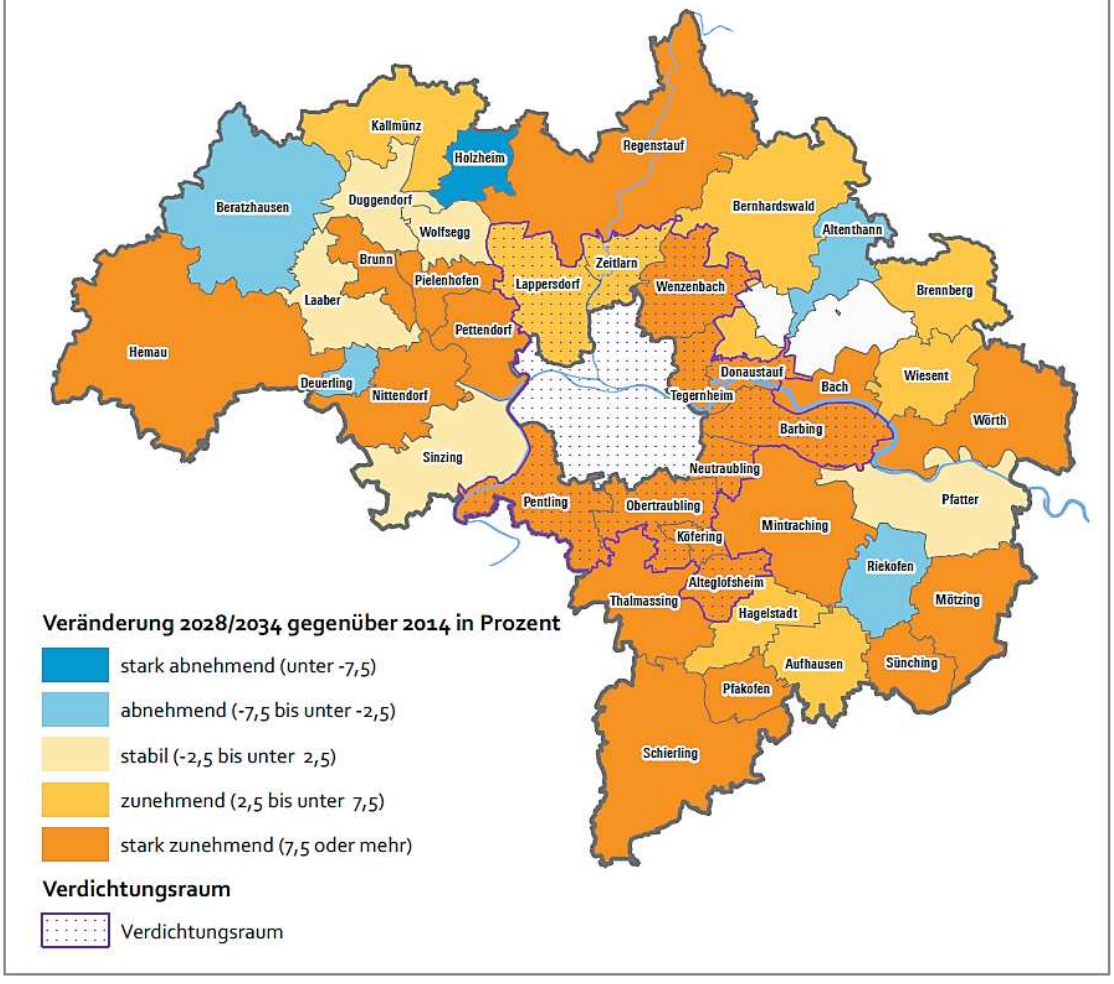


Abb. 7: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2014 bis 2034 in Wenzenbach, LK Regensburg, Oberpfalz und Bayern
Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern 2016. Berechnungen Wenzenbach bis 2034 (Bayr. LfStat.2016)

Das heutige **Durchschnittsalter der Bevölkerung** in Wenzenbach beträgt 43,0 Jahre (2016) (Statistik.kommunal 2017). Laut den Berechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik wird es bis 2034 auf 46,0 Jahre ansteigen (Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Wenzenbach bis 2034). Im Vergleich dazu wird das Durchschnittsalter, wie bereits erwähnt, im Landkreis Regensburg im Jahr 2036 46,3 Jahre betragen und die Stadt Regensburg wird mit 43,6 Jahren nach wie vor über das jüngste Durchschnittsalter im Jahr 2036 verfügen (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036. Bayr. LfStat 2018).

Der **Wanderungssaldo** in der Gemeinde Wenzenbach ist leicht positiv und im Zeitraum von 2007 bis 2017 relativ stabil bei 4.777 zugewanderten und 4.561 abgewanderten Personen. Die **Zahl der ausländischen Einwohner** in Wenzenbach liegt im Jahr 2017 bei 826, wobei der Großteil aus Ländern des südosteuropäischen Raums stammt, nämlich aus Polen, Rumänien, Ungarn und Bulgarien sowie aus Italien. Der Anteil der ausländischen an der Gesamtbevölkerung Wenzenbachs liegt somit bei circa 9,7 Prozent. Im Landkreis beträgt diese Quote 2016 6,8 Prozent und in der Stadt Regensburg liegt sie bei 13,2 Prozent im gleichen Jahr. (Bildungsbericht LK Regensburg 2017)

Abb. A 3 Bevölkerungsprognose für die Gemeinden im Landkreis Regensburg bis 2028 bzw. 2034



Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert). Methodischer Hinweis: Die Karte basiert auf Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik. 2016. Bei Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohner/-innen haben Schwankungen bei Fertilität, Mortalität und Migration einen stärkeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung, weshalb ein kürzerer Berechnungshorizont bis 2028 gewählt wurde. Die Prognosen basieren auf den Jahreszahlen von 2014.

Abb. 8: Bevölkerungsprognose für die Gemeinden im Landkreis Regensburg von 2014 bis 2028/ 2034
Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern 2016. Berechnungen für alle Gemeinden (Bayr. LfStat 2016)

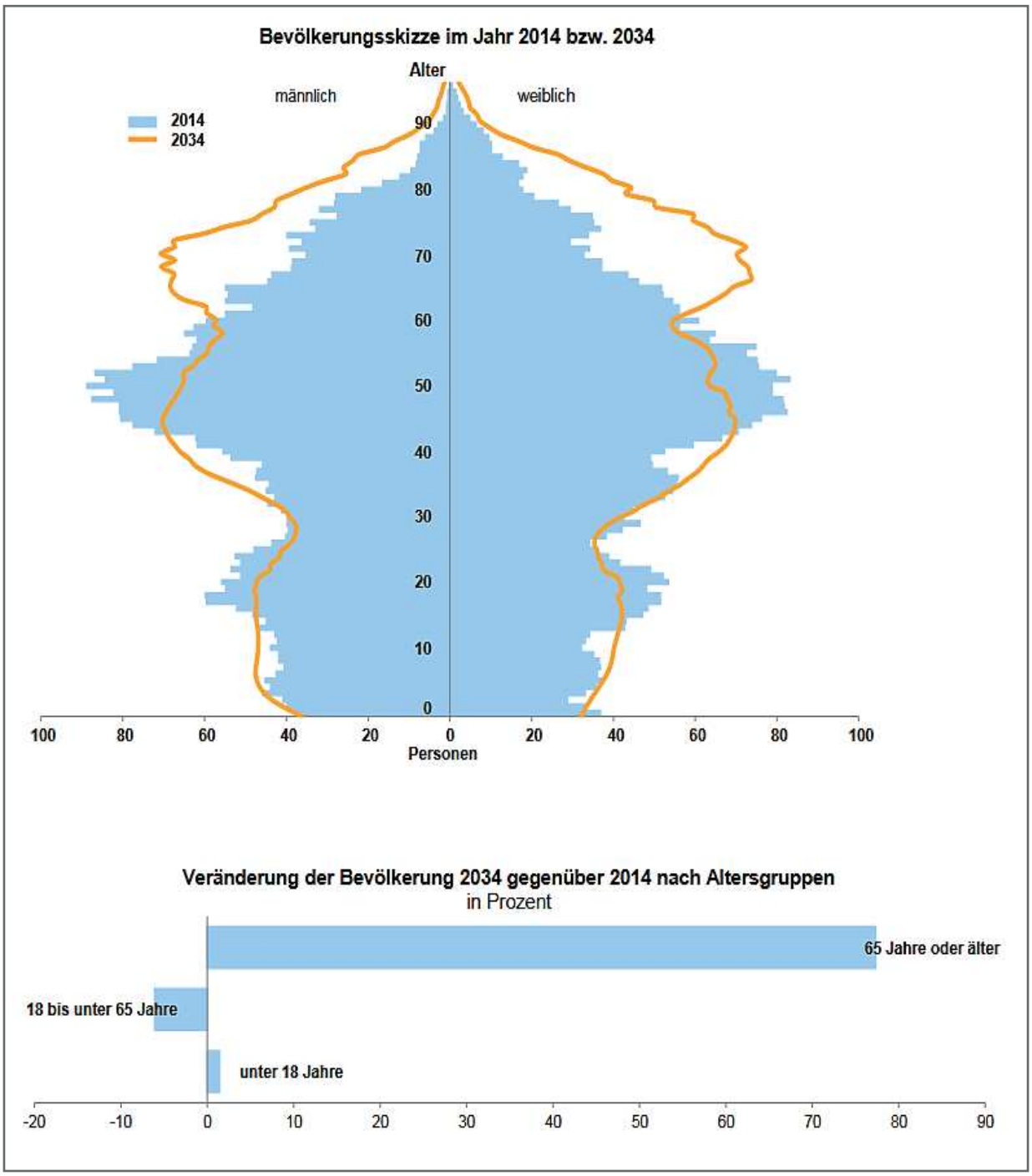


Abb. 9: Prognostizierte Bevölkerungsveränderung zwischen 2014 und 2034 in Wenzenbach
Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern 2016. Berechnungen für die Gemeinde Wenzenbach bis 2034

4.2 DEMUDAS Berechnungen und Prognosen

Mit **DEMUDAS (Demographie und Daseinsvorsorge)** verwendet die DSK ein selbst entwickeltes Prognosetool für die demographische Entwicklung. In Wenzenbach wird dieses Instrument insbesondere für die Fortberechnung der Bevölkerungsanzahl und der damit einhergehenden Zusammensetzung genutzt. Grundlage hierfür sind die vom zuständigen Einwohnermeldeamt zur Verfügung gestellten Zahlen (gemeldete Einwohner, Alter).

Für 2017 weist die Statistik 8.559 gemeldete Einwohner mit einem Durchschnittsalter von 42,7 Jahren auf (Gemeinde Wenzenbach). Die nachfolgenden Grafiken basieren auf dem oben genannten Prognosetool und geben Auskunft über:

- *Einwohnerentwicklung*
- *Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsgruppen*
- *Grundschulplatzprognose*
- *KiTaplatzprognose*
- *Pflegebedarfsprognose*

Die natürliche Entwicklung meint in diesem Zusammenhang die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle ohne Wanderungsbewegungen. Oberes und unteres Szenario hingegen zeigen die Bandbreite einer möglichen Entwicklung auf, bei der auch die Wanderungsbewegungen berücksichtigt werden.

Einwohnerentwicklung

Die nachfolgend dargestellten DEMUDAS-Berechnungen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung prognostizieren einen **Anstieg der Bevölkerung** bis 2037 auf ca. 9.450 Personen. (oberes Szenario: ca. 9.640, unteres Szenario: ca. 9.235). Ausschlaggebend für den Bevölkerungsanstieg ist der kontinuierlich positive Wanderungssaldo. Ohne die Wanderungsbewegungen (natürliche Entwicklung) würde die Einwohnerzahl bis 2037 auf ca. 8.189 Personen im Gemeindegebiet sinken.

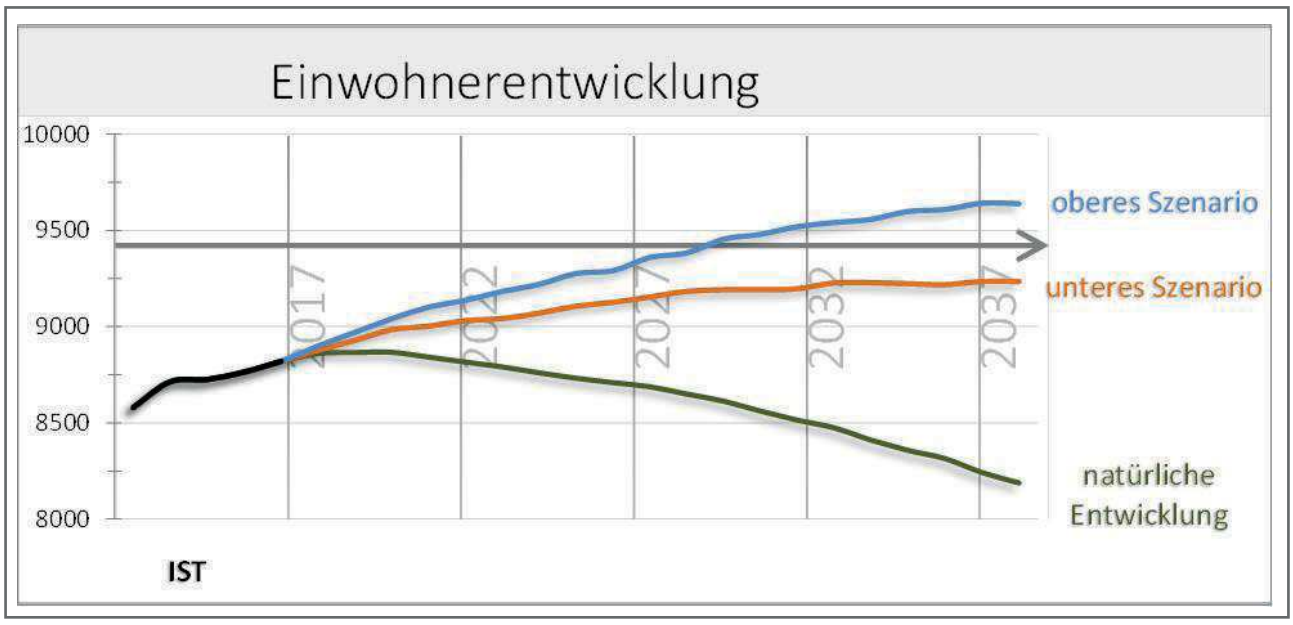


Abb. 10: Darstellung der Szenarien im Vergleich zur Ist-Situation & zur prognostizierten natürlichen Entwicklung in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

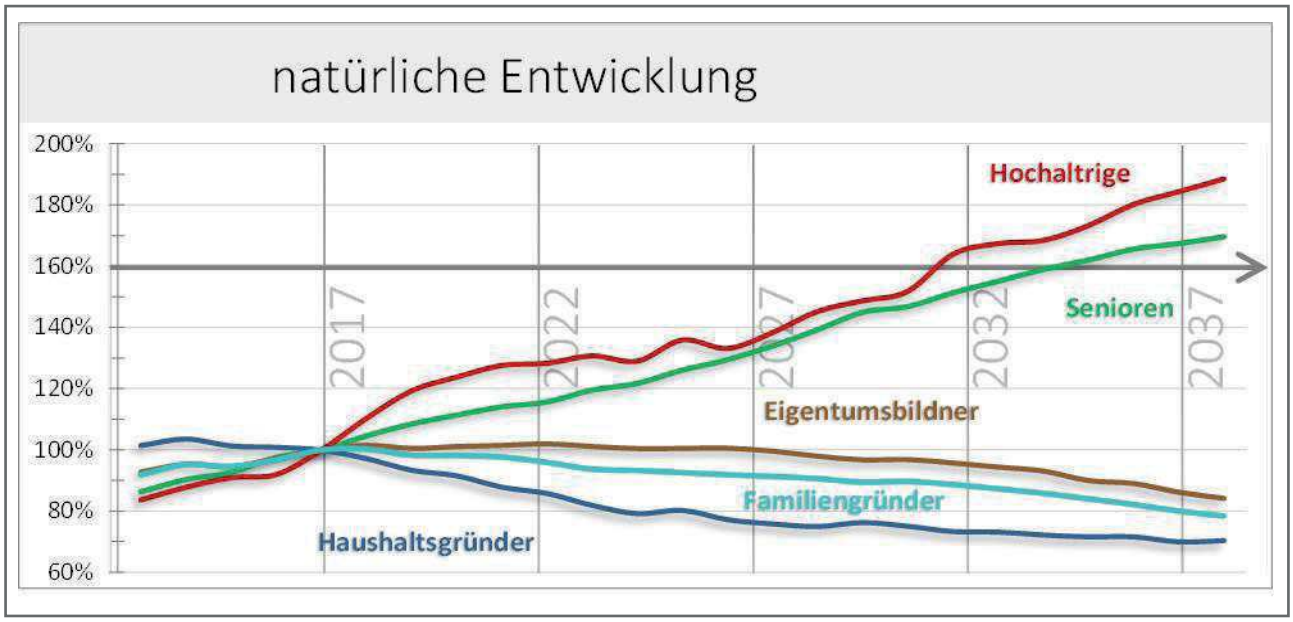


Abb. 11: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Haushaltskategorien in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

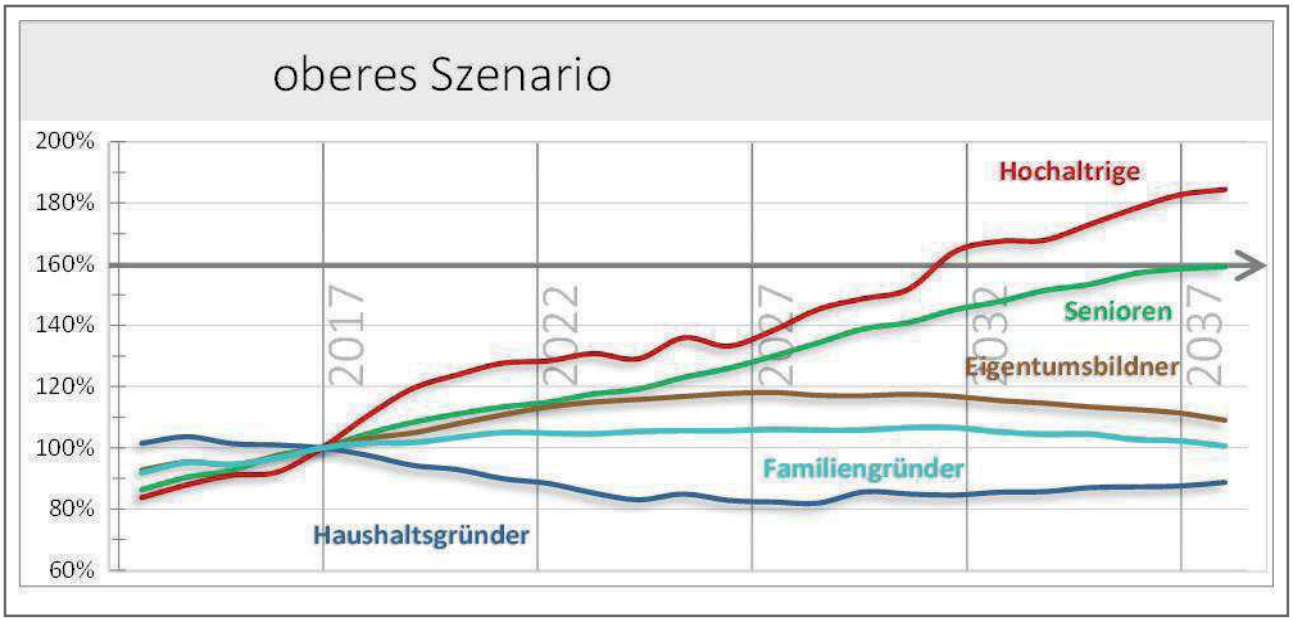


Abb. 12: oberes Szenario_Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Haushaltskategorien in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

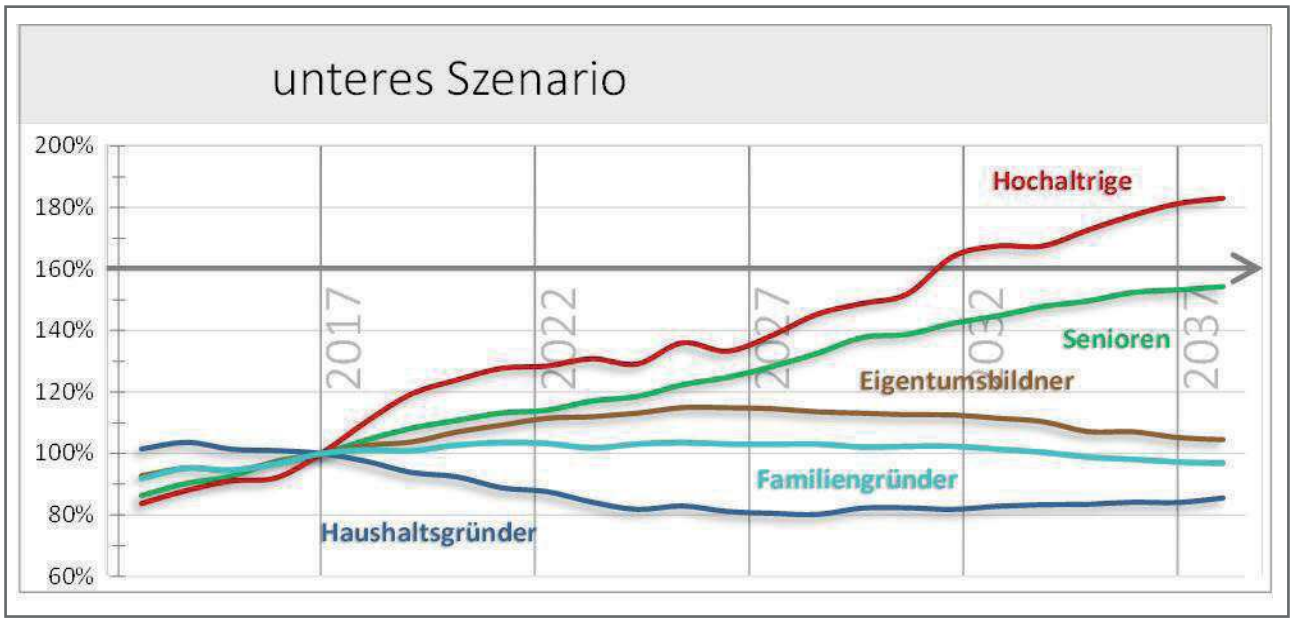


Abb. 13: unteres Szenario_Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Haushaltskategorien in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

Im Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung wurden auch oben dargestellte **Haushaltskategorien** betrachtet. Dazu zählen:

- *Haushaltsgründer*
- *Familiengründer*
- *Eigentumsbildner*
- *Senioren*
- *Hochaltrige (ab 80 Jahren)*

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2037 hinsichtlich Haushaltsgründern, Familiengründern und Eigentumsbildnern weißt einen konstanten Verlauf auf, der nur kleineren Schwankungen unterliegt. Im Gegensatz dazu nehmen der Anteil an Senioren um über 50 Prozent und der Anteil an Hochaltrigen um über 80 Prozent zu.

Mithilfe der nachfolgenden Alterspyramiden (natürliche Entwicklung und Szenarien) kann die perspektivische Gesamtentwicklung und die altersbasierte Zusammensetzung der Einwohner Wenzenbachs noch exakter dargestellt werden.

Das Durchschnittsalter der Einwohner steigt laut DEMUDAS-Prognose von 42,7 Jahren (2017) auf 44,7 (Szenariobetrachtung, Abb. 15 und 16) beziehungsweise 47,7 (Natürliche Entwicklung, Abb. 14) im Jahr 2037. Ursächlich hierfür ist der bereits beschriebene Anstieg von Senioren und Hochaltrigen, welcher auch durch positive Wanderungsbewegungen nur in Teilen ausgeglichen werden kann. Innerhalb einer Alterspyramide wird methodisch zwischen Männer und Frauen unterschieden. In diesem Zusammenhang ergeben sich für Wenzenbach keine nennenswerten Abweichungen, das heißt, dass beide Geschlechter in allen Altersstufen in einer vergleichbaren Anzahl vorhanden sind.

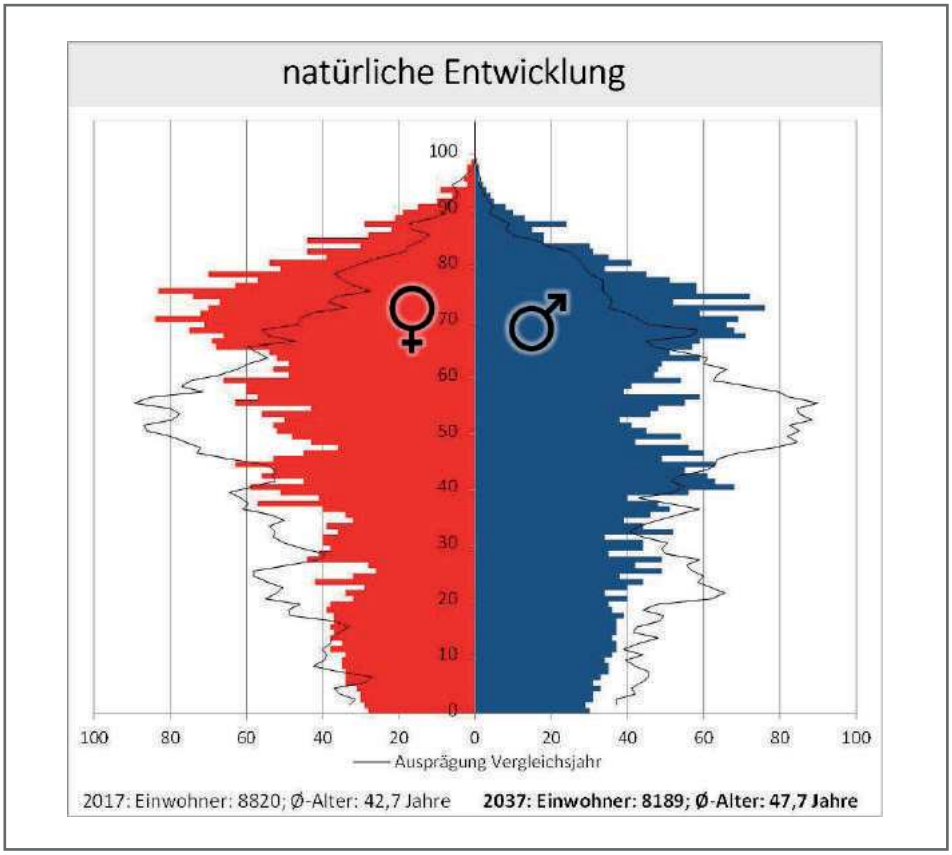


Abb. 14: Prognostizierter natürlicher Altersaufbau der Bevölkerung in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

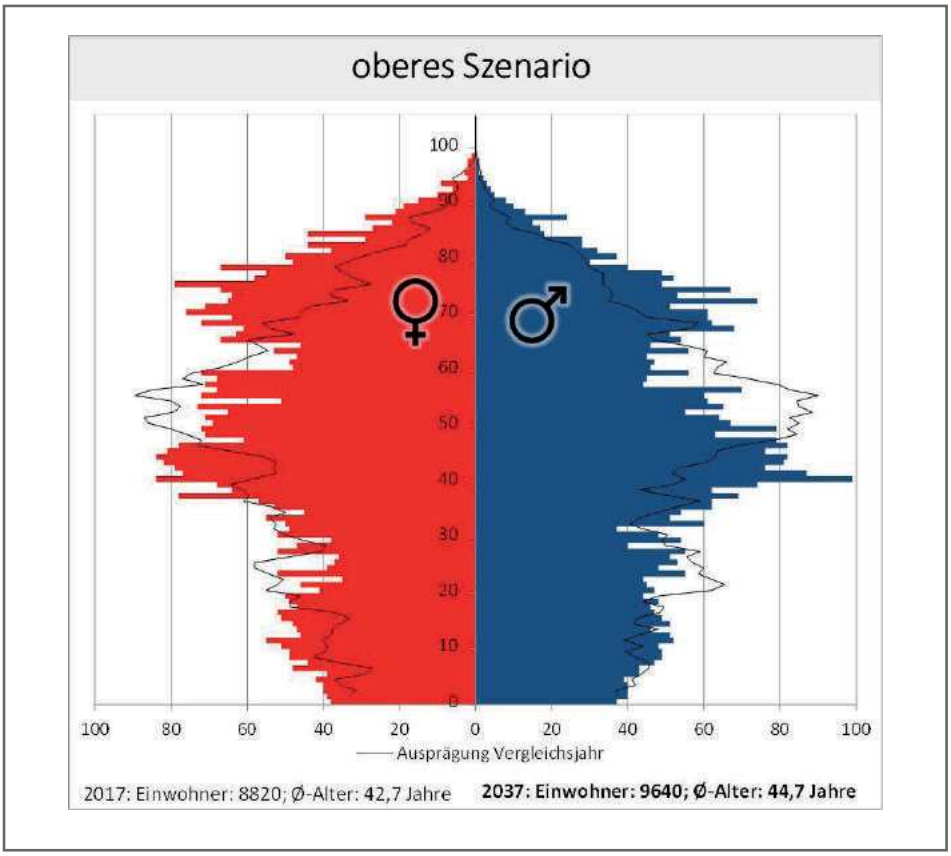


Abb. 15: oberes Szenario_Prognostizierter Altersaufbau der Bevölkerung in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

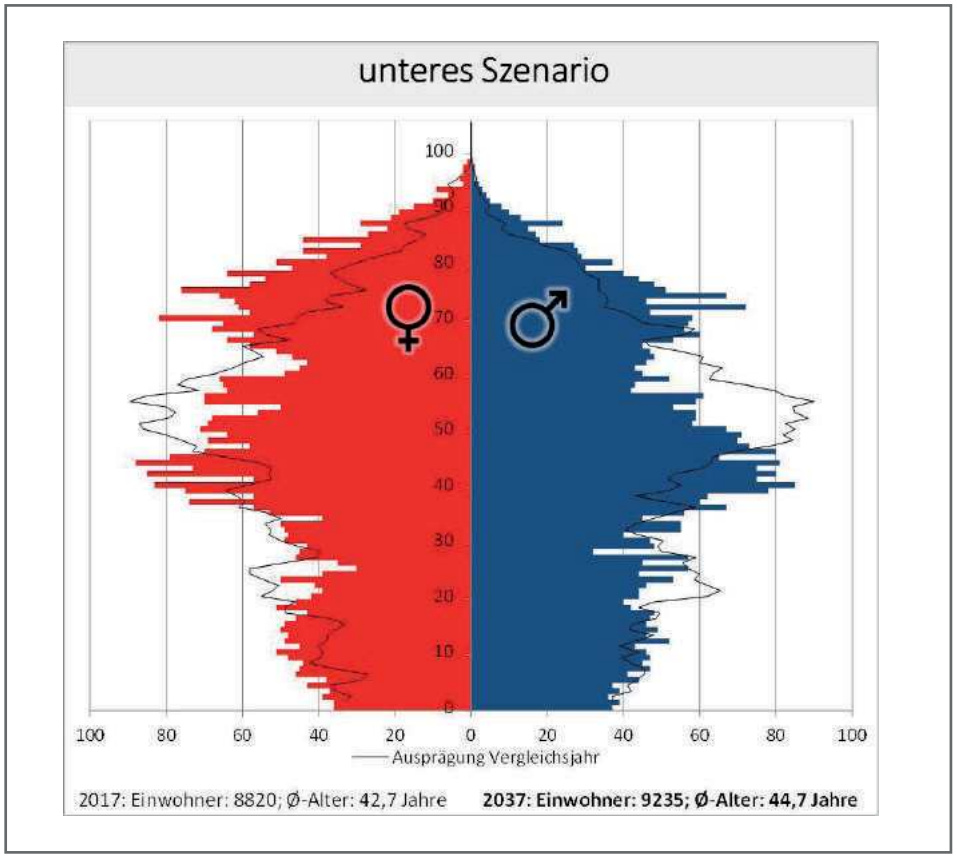


Abb. 16: unteres Szenario_Prognostizierter Altersaufbau der Bevölkerung in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

Bedarfsprognose für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Eine Bedarfsprognose für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist essenziell für die Planungssicherheit einer Gemeinde. Mit Hilfe von Prognosen für

- *Grundschulplätze*
- *Kindertagesstättenplätze*
- *Stationäre Pflegeplätze*

können bereits frühzeitig strategische Entscheidungen zur Sicherstellung der örtlichen Bedarfe getroffen werden. Zudem helfen langfristige Planungen notwendige Investitionen gezielt vorzubereiten und umzusetzen. Durch diese Vorgehensweise wird das Risiko von Fehlinvestitionen erheblich gesenkt.

Die aktuelle **Kapazität der KiTaplätze** (1-6 Jahre) liegt bei etwa 375. Bis in das Jahr 2031 steigt der Bedarf auf ca. 525. Bis 2037 sinkt der prognostizierte Bedarf wieder unter 500 Plätze (s. Abb. 17).

In Folge des positiven Wanderungssaldos wird die **Anzahl der Grundschüler** bis in das Jahr 2037 von bisher ca. 325 auf ca. 375 Grundschüler steigen. Die von der Gemeinde vorgehaltenen Kapazitäten sind hierfür ausreichend (s. Abb. 18).

Die **Prognose für stationäre Pflegeplätze** weist für das Jahr 2037 einen Bedarf von ca. 90 Plätzen auf. Das entspricht einem Anstieg von ca. 25 Prozent zum Vergleichsjahr. Die vorhandenen Kapazitäten müssen dementsprechend um ca. 15 Prozent erhöht werden (s. Abb. 19).

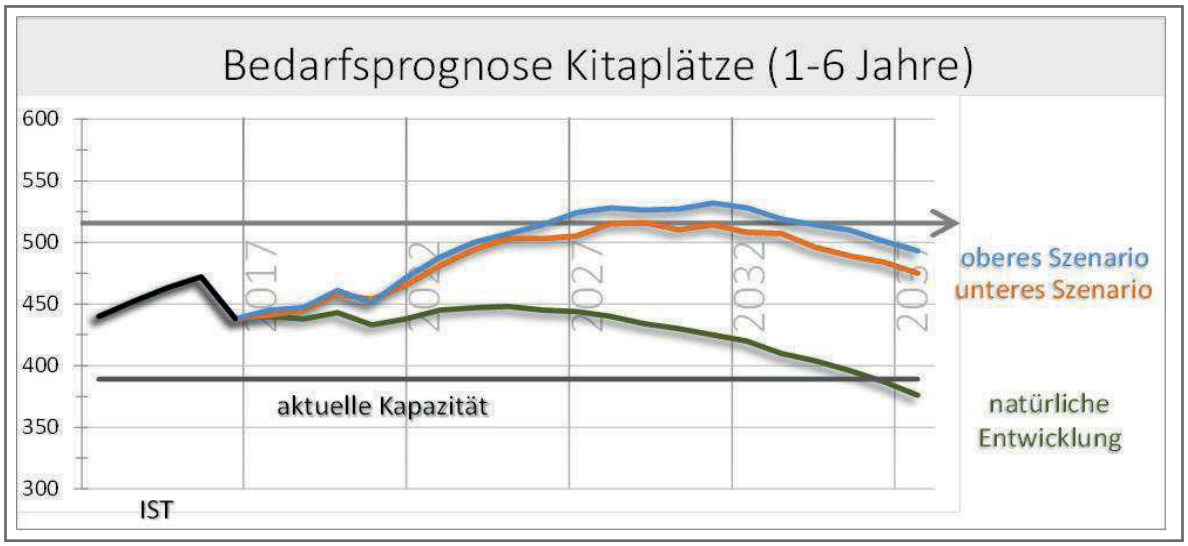


Abb. 17: Bedarfsprognose für KiTaplätze in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

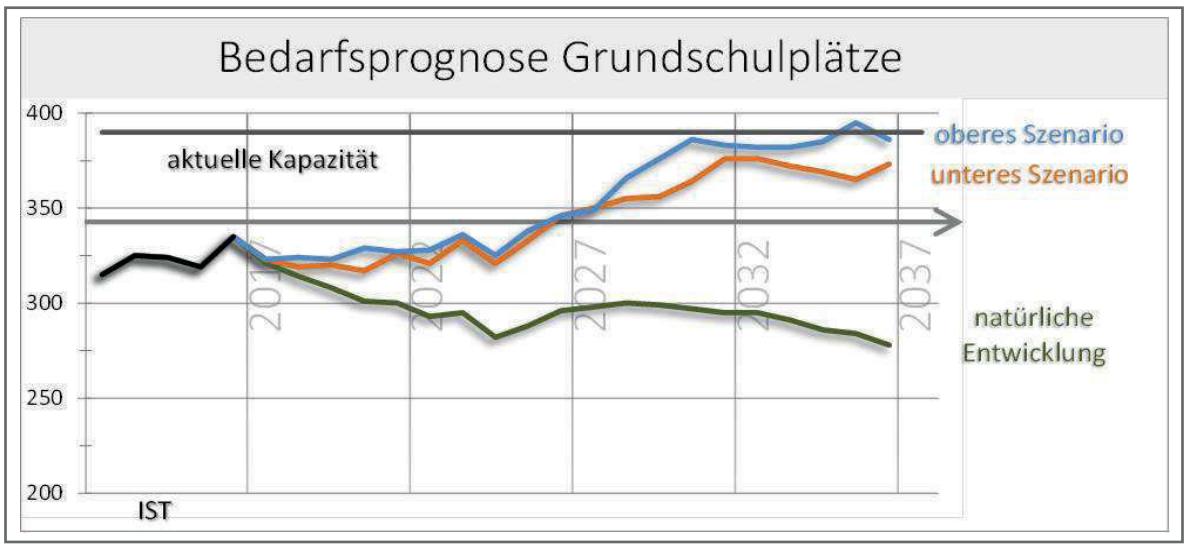


Abb. 18: Bedarfsprognose für Grundschulplätze in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

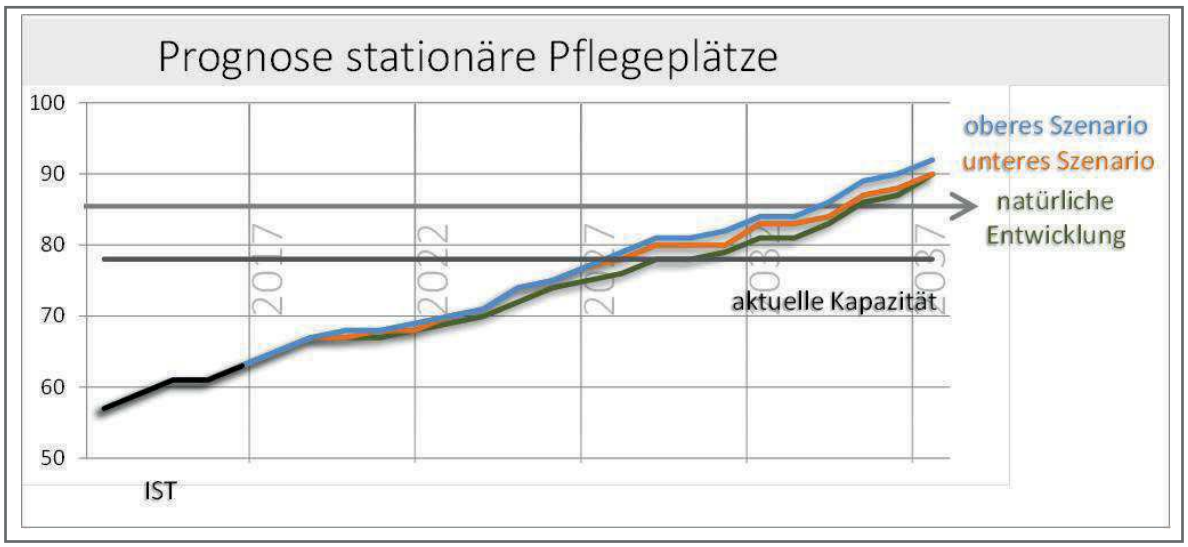


Abb. 19: Bedarfsprognose für stationäre Pflegeplätze in Wenzenbach
Quelle: DSK (DEMUDAS-Tool)

5 Handlungsfelder

Betrachtung des Kernorts

Bevor die verschiedenen Handlungsfelder Wenzenbachs analysiert werden, soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen des ISEKs (gemäß der Vereinbarung mit der Gemeindeverwaltung) lediglich der **Kernort Wenzenbach** betrachtet werden soll. Was jedoch die Bestandsanalyse betrifft, beziehen sich die Zahlen meist auf die Gesamtgemeinde, da eine Aufschlüsselung in einzelne Ortsteile meist nicht möglich ist oder separate Zahlen für den Kernort nicht existieren.

Dennoch werden im Verlauf des Konzepts auch Maßnahmen angesprochen, die sich zwar außerhalb des Kernorts befinden, jedoch für die Weiterentwicklung der Gemeinde von großer Bedeutung sind. Um besser erkennen zu können, welche Maßnahmen sich außerhalb des erwähnten Untersuchungsgebiets befinden, werden diese im vorliegenden Konzept unter Angabe des jeweiligen Ortsteils kenntlich gemacht.

ORTSTEIL
. . .

Abb. 20: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Kernort Wenzenbach)
Quelle: Karte: BayernAtlas 2018, Darstellung: DSK

5.1 Städtebau & Wohnen

Siedlungsgeschichte & Stadtstruktur

Wenzenbachs Siedlungsgeschichte reicht bis ins 6. Jahrhundert zurück, wenn auch urkundliche Belege hierfür fehlen. Spätestens aber mit dem Bau der Burg Schönberg ist die Historie des Ortes sicher belegt. Wenzenbach hieß noch im 9. Jahrhundert „Menzinpah“, abgeleitet von dem Eigennamen „Menzo“. Der Ortsname bedeutete demnach „zum Bach des Menzo“. Im weiteren geschichtlichen Verlauf war die Gemeinde unter dem Namen Schönberg bekannt. (Homepage Gemeinde Wenzenbach)

Das Wappen Wenzenbachs berücksichtigt die herrschaftsgeschichtliche Entwicklung der Gemeinde. Der Schrägbalken stammt aus dem Wappen der Hauzendorfer, die im späten 14. Jahrhundert auf der Burg Hauzenstein residierten. Die fünfmalige Schrägteilung von Schwarz und Gold steht für die Freidl, die die Hofmark Hauzenstein von 1492 bis 1758 innehatten. Die auffliegende Lerche ist das redende Symbol der Grafen von Lerchenfeld, die von 1610 bis Mitte des 18. Jahrhunderts Herren auf Schönberg waren. Die rote Hellebarde verweist auf die am 12. September 1504 ausgetragene berühmte Schlacht von Wenzenbach (Schönberg), die letzte große Ritterschlacht, die den Landshuter Erbfolgekrieg entschied. Die Farben Weiß und Blau wurden als Hinweis auf die Zugehörigkeit des Gemeindegebietes zu den drei wittelsbachischen Territorien Kurbayern, Pfalz-Neuburg und Kuroberpfalz gewählt. (Bayer. Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, Haus der bayerischen Geschichte 2018)

Im Jahr 1818 entstand die politische Gemeinde Wenzenbach. Im Jahr 1924 wurde die Gemeinde Schönberg amtlich in Wenzenbach umbenannt. Im Jahr 1945/1946 wurde ein Teil der aufgelösten Gemeinde Kreuth eingegliedert. Am 1. Mai 1978 kamen Grünthal und Hauzenstein hinzu. Heute zählen **insgesamt 33 Ortsteile** zum Gemeindegebiet. (Homepage Gemeinde Wenzenbach)

Die Siedlungsentwicklung eines Ortes ist eng an die Einwohnerentwicklung gekoppelt. Bis in die 1940er Jahre hatte Wenzenbach kaum mehr als 2.000 Einwohner. Erst nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich die Einwohneranzahl kontinuierlich nach oben. Zum Stand 31.12.2017 leben in Wenzenbach **8.559 Einwohner**. (ebd.)

Entsprechend dieser Bevölkerungsentwicklung hat sich auch die Siedlungsstruktur herausgebildet. Für eine Reminiszenz an die mittelalterliche Geschichte des Ortes und als Zeichen des in den letzten Jahrzehnten rasanten Wachstums Wenzenbachs steht der Neubau einer modernen Pfarrkirche, die - anders als in den meisten Fällen - nicht als eigenständiges Gebäude, sondern als gewaltiger Anbau von Norden her in die historisch gewachsene Ortskirche hineinragt. Weitere bedeutende mittelalterliche Bauwerke oder einen hohen Bestand an Fachwerkhäusern gibt es im Kernort Wenzenbachs nicht. Die aktuell vorherrschenden Baustrukturen sind epochal in die Nachmoderne bzw. Architektur ab 1960 einzuordnen. (ebd.)

In Folge der überwiegend gemeinsamen Entstehungszeiten der Siedlungsbereiche gibt es kaum Quartiere, die sich charakteristisch von anderen abgrenzen lassen (s. Abb. 21). Aus diesem Grund wurde auf eine Einteilung verzichtet. Lediglich die Baugebiete „Schönberg“ sowie „Roither Berg“, welches aktuell mit 118 Bauparzellen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften entwickelt wird, leiten in diesem Zusammenhang einen Paradigmenwechsel ein.

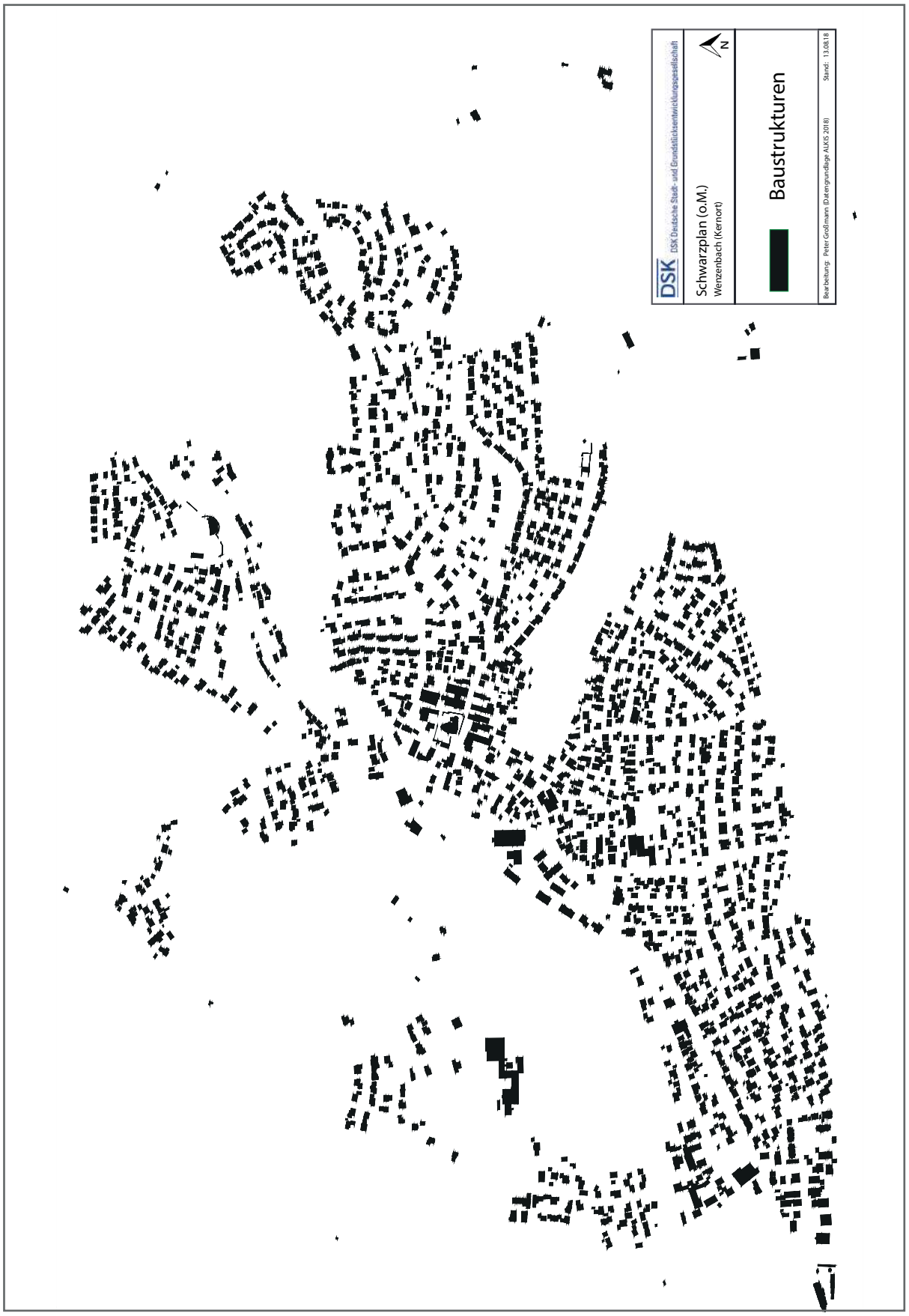


Abb. 21: Schwarzplan des Untersuchungsgebiets
Quelle: Datengrundlage: GIS-Daten der Gemeinde Wenzenbach, Darstellung: DSK

Wohnungsbestand

Der heterogen gewachsene Wohnungsbestand in Wenzenbach umfasste im Jahr 2011 2.463 Wohngebäude mit 3.515 Haushalten und ist geprägt durch individuelles ortsansässiges Wohnen (Zensus 2011). (Die unterschiedlichen Haushaltstypen und -größen sind in Abb. 25 aufgelistet.)

Die **Gebäudetypologie** im Kernort von Wenzenbach setzt sich zusammen aus:

- *dem freistehenden Einfamilienhaus*
- *dem Doppelhaus*
- *dem Reihenhaus/ Stadthaus*
- *dem Wohn-Geschäftshaus*
- *dem Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit*
- *historischer Bausubstanz/ Denkmälern*

Eigentumsform & Eigentumsquote

Von den Bewohnern der 3.515 Haushalte in 2011 wohnen etwa 65,1 Prozent in selbst genutztem Eigentum (ebd.). Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in der Europäischen Union lag im Jahr 2014 bei 70,1 %, in Deutschland bei 52,4 %. Neben ökonomischen und demographischen Einflüssen – wie z. B. Einkommen, Immobilienpreise und Mieten oder der Haushaltsgröße – wird die Wohneigentumsquote von einer ganzen Reihe nicht-ökonomischer Größen bestimmt, z. B. historische Ereignisse und Erfahrungen, die den nationalspezifischen Umgang mit Immobilien beeinflussen wie eine Währungsreform oder kulturelle Faktoren wie Werte, Lebensstile und Präferenzen.

Insgesamt befinden sich über 93 Prozent aller Wohngebäude in Wenzenbach in privater Hand, respektive in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Lediglich etwa 7 Prozent sind im Besitz von juristischen Personen des Privaten oder Öffentlichen Rechts (ebd.) (siehe Abb. 22).

Eigentumsform des Gebäudes	Gebäude mit Wohnraum	
	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	153	423
Privatperson/-en	2.301	3.074
Wohnungsgenossenschaft	3	3
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	3	12
Privatwirtschaftliches (Wohnungs-)Unternehmen	-	-
Bund oder Land	-	-
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	3	3

Abb. 22: Übersicht der verschiedenen Eigentumsformen in Wenzenbach
Quelle: Datengrundlage: Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), Darstellung: DSK

Baujahr der Gebäude

Über 90 Prozent der Wohngebäude im Gemeindegebiet sind nach 1948 errichtet worden. Das bedeutet, dass es weder einen mittelalterlichen Stadtkern noch andere nennenswerte historische Baustrukturen in Wenzenbach gibt. Geprägt ist der Kernort durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, welche in der Regel ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Ergänzt wird der Gebäudebestand durch kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten. Größere Mehrfamilienhäuser sind die Ausnahme. Ein typisches Wohngrundstück ist in Wenzenbach circa 750 m² groß und beinhaltet neben der trauf- oder giebelständischen Bebauung Stellflächen für PKW und einen Gartenanteil.

Bauweise

In der Stadtplanung beschreibt der Begriff „Bauweise“ die Stellung der Gebäude in Bezug zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Es ist ein Begriff des öffentlichen Baurechts, der näher in § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert ist.

- *Offene Bauweise - Bebauung von Grundstücken mit freistehenden Gebäuden (z. B. Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen), die zur seitlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche einhalten*
- *Geschlossene Bauweise - Bebauung, bei der die Gebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden und auf diese Weise eine von der Erschließungsstraße aus betrachtet geschlossene Bebauung*
- *Abweichende Bauweise - Mischform zwischen offener und geschlossener Bauweise, um beispielsweise eine einseitige Grenzbebauung zu erzielen.*

Die Gebäude in Wenzenbach sind ausschließlich in offener Bauweise organisiert. In diesem Zusammenhang hat sich für Wohngebäude in Mitteleuropa der geradlinige, quaderförmige Baukörper mit Steildach bewährt. Materialwirkung und Farbgebung beeinflussen zusätzlich die Formqualität.

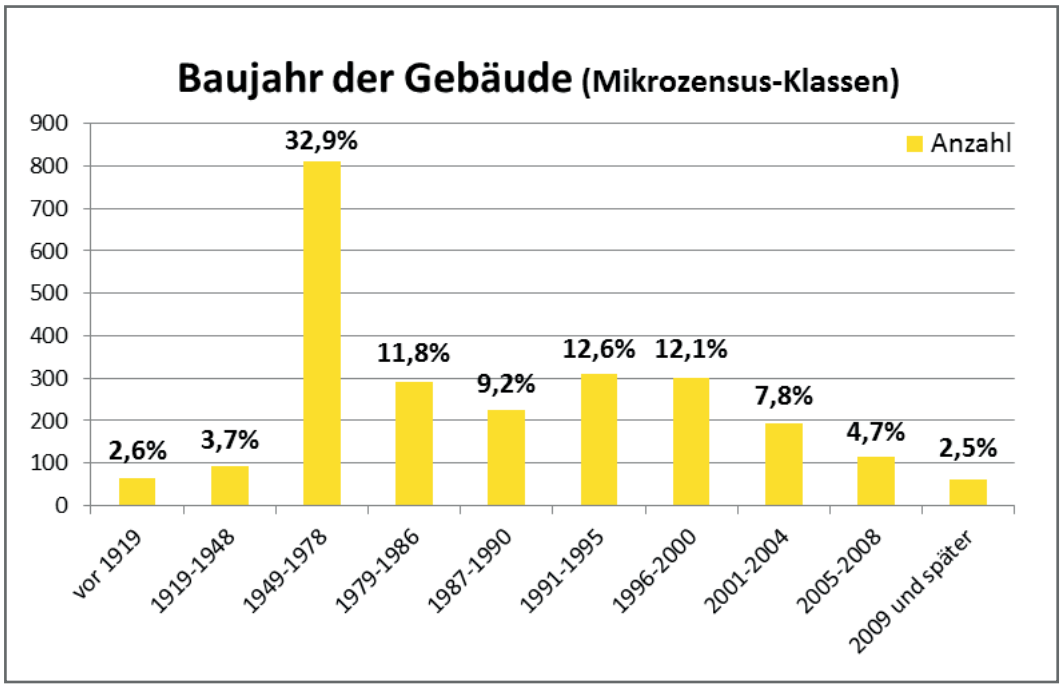


Abb. 23: Baujahr der Gebäude in Wenzenbach
Quelle: Datengrundlage: Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), Darstellung: DSK

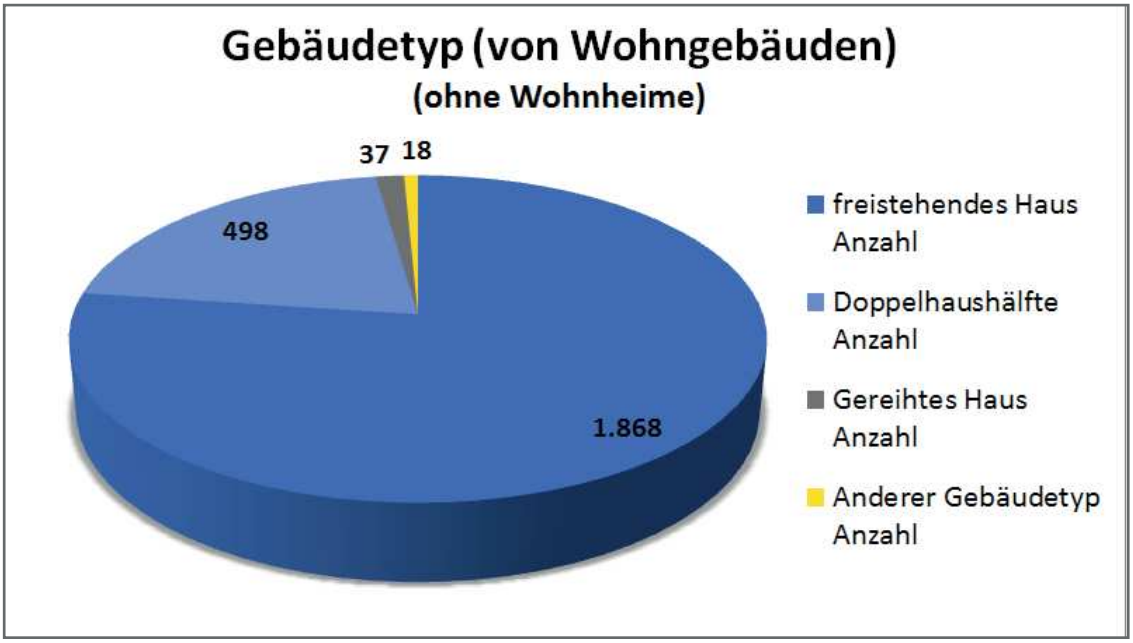


Abb. 24: Gebäudetyp (von Wohngebäuden) in Wenzenbach
Quelle: Datengrundlage: Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), Darstellung: DSK

	Haushalte	
	Anzahl	%
Insgesamt		
	3.296	100,0
Typ des privaten Haushalts (nach Familien)		
Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)	745	22,6
Paare ohne Kind(er)	933	28,3
Paare mit Kind(ern)	1.346	40,8
Alleinerziehende Elternteile	237	7,2
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	(35)	(1,1)
Typ des privaten Haushalts (nach Lebensform)		
Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)	745	22,6
Ehepaare	2.039	61,9
Eingetr. Lebenspartnerschaften	-	-
Nichteheliche Lebensgemeinschaften	240	7,3
Alleinerziehende Mütter	197	6,0
Alleinerziehende Väter	40	1,2
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	(35)	(1,1)
Größe des Privathaushalts		
1 Person	745	22,6
2 Personen	1.058	32,1
3 Personen	719	21,8
4 Personen	553	16,8
5 Personen	153	4,6
6 und mehr Personen	(68)	(2,1)
Seniorenstatus eines Haushalts		
Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen	511	15,5
Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren	322	9,8
Haushalte ohne Senioren/-innen	2.463	74,7

Abb. 25: Haushaltstypen und -größen in Wenzenbach
Quelle: Datengrundlage: Zensus 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), Darstellung: DSK

Wohnfläche

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Mit **115,8 m² Wohnfläche je Wohnung** im Jahr 2016 lag Wenzenbach über dem bayerischen Durchschnitt von 97,3 m² Wohnfläche je Wohnung. (Bayer. Landesamt für Statistik)

Mietpreise

Der Mietspiegel bietet einen Orientierungsrahmen über die Höhe der üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung und Lage vergleichbar sind.

Die Gemeinde Wenzenbach besitzt keinen Mietspiegel. Nach Auskunft der Gemeinde liegt der durchschnittliche Kaltmietpreis je m² für „Altbauten“ bei etwa 7,00 Euro bis 8,00 Euro und für Neubauten bei etwa 9,00 Euro bis 10,00 Euro. Die Gemeinde selbst vermietet ihre „Sozialwohnungen“ zu Kaltmietpreisen zwischen 4,00 Euro bis 7,00 Euro pro m², je nach Zustand der Wohnung. Gewerbeflächen im Gemeindeeigentum kosten zwischen 7,50 Euro und 10,00 Euro pro m² kalt.

Der in Kürze entstehende, sozialverträgliche Wohnungsbau in Irlbach wird von der Gemeinde zu voraussichtlichen Preisen zwischen 6,30 Euro bis 7,00 Euro pro m², je nach Größe der Wohnung, vermietet werden (Gemeinde Wenzenbach).

Leerstand

Bei einem Leerstand handelt es sich um ungenutzte oder unvermietete Gebäude in privatem oder öffentlichem Eigentum. Struktureller Leerstand bezeichnet Leerstände, die unabhängig der konjunkturellen Lage für längere Zeit (mehr als drei Monate) leer stehen und zum marktüblichen Preis nicht verwertet werden können.

Die **Leerstandsquote** in der Gemeinde entspricht im Zensusjahr 2011 mit 3,7 Prozent genau dem bayerischen Durchschnitt. In Folge des anhaltenden Wachstums des Kernorts ist davon auszugehen, dass sich die ohnehin geringe Leerstandsquote nochmals etwas verringert hat. Auch die Vor-Ort-Begehung im Februar 2018 bestätigt diesen Trend.

Baulücken & Flächenpotenziale

Zum 31.12.2017 wurden im Kernort insgesamt **100 unbebaute Grundstücke bzw. Baulücken** mit einer Gesamtfläche von ca. 48.000 m² erfasst. Von den potenziellen Bauflächen dient ein nicht unerheblicher Teil als Kapitalanlage oder wird für Familienmitglieder vorgehalten. (Gemeinde Wenzenbach) Um die im BauGB geforderte Innenentwicklung zu forcieren, haben die Unionsparteien und die SPD im Koalitionsvertrag 2018 beschlossen eine sogenannte Grundsteuer C einzuführen. Dahinter steckt die beschriebene Annahme, dass einige Eigentümer ihre Grundstücke trotz Bebaubarkeit nicht bebauen, weil sie lieber auf eine Wertsteigerung des Grundstücks warten und diese realisieren wollen. Dies soll durch eine höhere Grundsteuer verhindert und die Eigentümer dazu gedrängt werden, ihr Grundstück entweder zu bebauen oder zu veräußern.

Stierstorfer Areal

Eines der großen Flächenpotenziale im Kernort stellt das Stierstorfer Areal dar, für das bereits seit etwa 10 Jahren eine städtebauliche Aufwertung vorgesehen ist. 2011/ 2012 gab es erste Planungen vonseiten der Eigentümer, die jedoch folgenlos blieben.

2015 fanden neue Verhandlungen gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung statt, die ebenfalls zu keinem Ergebnis führten, sodass 2016 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erlassen wurde, um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung auf dem Areal vorantreiben zu können. Ziel hierbei ist es inbesondere der exponierten Lage baulich und funktional gerecht zu werden. Nachdem ein weiterer Versuch der Neubeplanung abermals scheiterte und die Eigentümer sich nicht einigen konnten, wird die Fläche aktuell von einem Fahrradladen und einer Eisdiele genutzt. Das große städtebauliche Potenzial der Fläche, auf dem eine urbane Mischnutzung mit Wohnbebauung sowie kleinen Läden (im Bereich der Chamer Straße) vorstellbar sind, wird derzeit keinesfalls angemessen genutzt.

Damit auf dem im Innenbereich gelegenen Areal zeitnah mit einer baulichen Entwicklung und gleichzeitigen Aufwertung begonnen – und damit dem Innenentwicklungsgrundsatz Rechnung getragen – werden kann, ist ein gemeinsames Konzept der Eigentümer oder die Bereitschaft dieser, das Areal an die Gemeinde zu veräußern, notwendig. Zu empfehlen ist hier aus Sicht der Planer die Erarbeitung einer **Machbarkeitsstudie oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** in enger Kooperation aller Akteure (Gemeindeverwaltung, Eigentümer, Auftragnehmer der Machbarkeitsstudie) mit dem Ziel dieses städtebaulich bedeutsame Flächenpotenzial im Kernort in naher Zukunft zu entwickeln.

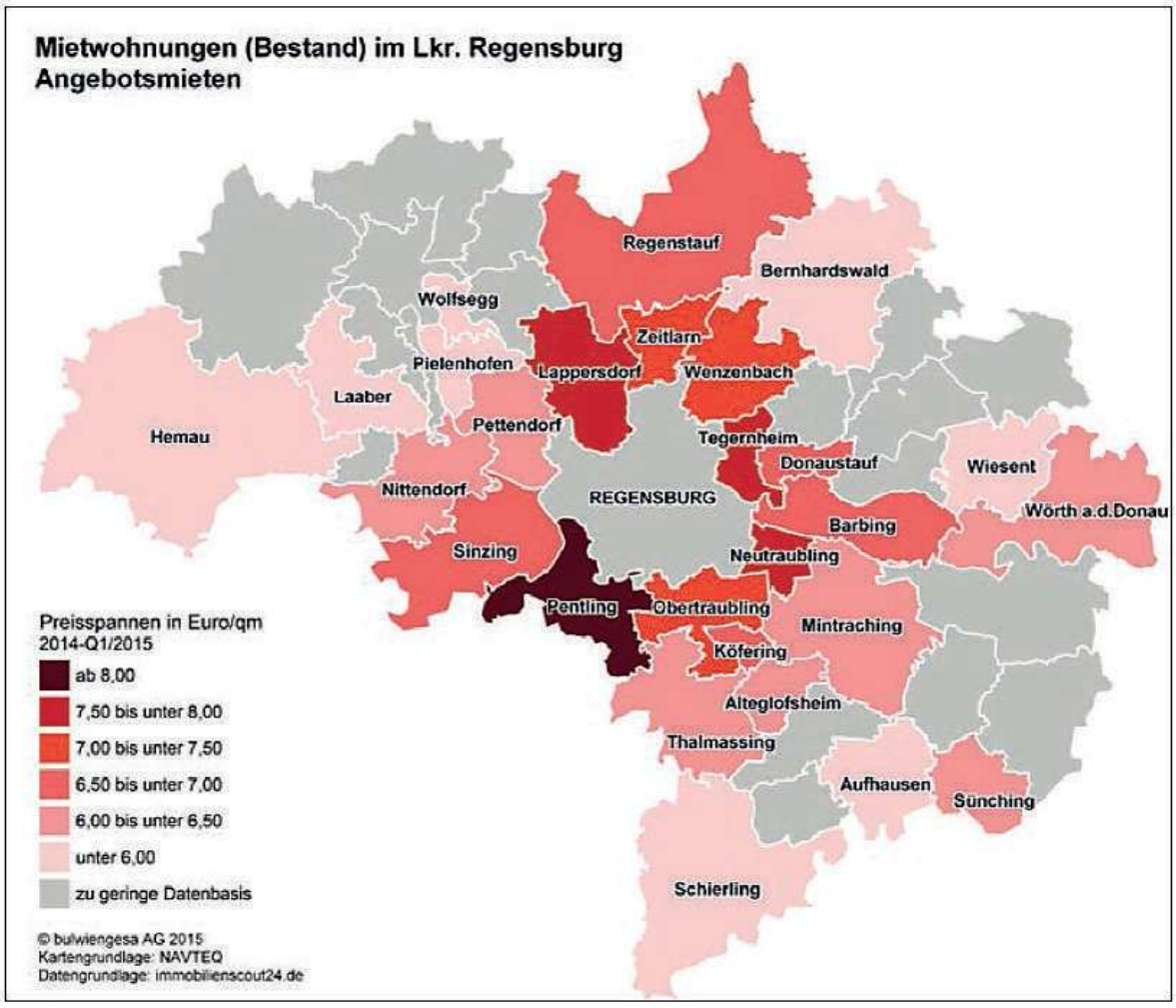


Abb. 26: Durchschnittliche Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg
Quelle: Immobilienreport Regensburg. Wohnimmobilien (Sparkasse Regensburg 2015 und IRE|BS 2015)

IRLBACH

Sozialverträglicher Wohnungsbau

Im Ortsteil Irlbach werden bis Mitte 2020 auf einem leerstehenden Areal 26 Wohneinheiten in 6 Gebäuden errichtet, die zu unterdurchschnittlichen Mietpreisen vermietet werden sollen. Neben sozial schwächeren oder kinderreichen Familien soll so auch für Senioren oder anerkannte Flüchtlinge bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Für die Maßnahme konnten Fördermittel der Regierung der Oberpfalz in Höhe von 30 Prozent der Investitionssumme akquiriert werden. Vorbereitende Maßnahmen fanden bereits 2016 und 2017 statt, sodass die Detailplanung Anfang 2018 beginnen konnte. Nach tiefergehenden Fachplanungen und dementsprechenden Umplanungen können nun 25 Wohneinheiten errichtet werden, um den vorab gesetzten Kostenrahmen einhalten zu können. Nach Abschluss aller Erschließungs- und Ausführungsplanung kann im Frühjahr 2019 mit den Baumaßnahmen begonnen werden, die bis Mitte 2020 planmäßig abgeschlossen sein sollen. Für den Gesamtort Wenzenbach ist diese Baumaßnahme von hoher Relevanz, da so die Schaffung bezahlbaren und generationengerechten Wohnraums in Wenzenbach vorangetrieben und die Gemeinde als attraktiver Wohnort gestärkt wird.

GONNERSDORF

Neubaugebiet Böhmerwaldstraße

Im Ortsteil Gonnersdorf entsteht bis 2019 ein Mischgebiet mit 22 Parzellen für Wohn- und Gewerbezwecke. Auch hier wird es eine sozialverträgliche Vermarktung mit angedachten Preisen zu den Selbstkosten geben, was - ebenso wie die vorab erwähnten Vorhaben in Irlbach und Forstacker - dazu beiträgt, den Anteil an bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnraum auf dem Gemeindegebiet zu erhöhen. Die gewerbliche Nutzung soll sich auf emissionsarmes Kleingewerbe beschränken.

Aufgrund der vergleichsweise günstigen Verkaufspreise für die Wohn- und Gewerbebebauung und der damit einhergehenden hohen Nachfrage sollen auch hier soziale Auswahlkriterien (im Bereich Wohnen) und Kriterien zur Verträglichkeit und Eignung für das Gebiet (im Bereich Gewerbe) im Rahmen eines öffentlichen Vergabeverfahrens zur Anwendung kommen. Zu dem durchgeführten Vergabeverfahren gingen mehr als 110 Bewerbungen für die 22 Parzellen bei der Gemeinde Wenzenbach ein. Die Vergabe konnte somit zwischenzeitlich vollständig durchgeführt werden.

FORSTACKER

Neubaugebiet Frauenholzstraße

Auch im Ortsteil Forstacker befindet sich derzeit ein Wohngebiet mit etwa 27 Einheiten in der Vorplanung, welche von der Gemeinde zu sozialverträglichen Preisen verkauft werden sollen. Die Vergabe der Parzellen erfolgt nach sozialen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Anzahl der Kinder sowie Anzahl pflegebedürftiger und/ oder behinderter Haushaltsangehöriger. Außerdem werden in Wenzenbach wohnende oder arbeitende Personen im Rahmen des Verfahrens bevorzugt.

Die Grunderwerbsverhandlungen haben 2018 begonnen. Die Erschließung des Areals ist bereits im Finanzplan der Gemeinde für die Jahre 2021 und 2022 eingeplant. Wann schließlich mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann, ist derzeit jedoch noch offen.

SWOT-Analyse

	Städtebau & Wohnen	
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strenghts“)	**„Ausbauen“** Weiterentwicklung der differenzierten Wohnlagen durch Bevölkerungszuwachs Energetische Ertüchtigung der Gebäude durch hohe Kaufkraft in der Region Eigenwirtschaftliche und nachhaltige Baulandentwicklung	**„Absichern“** Erhöhter Siedlungsdruck führt zu steigenden Preisen Anhaltender Flächenverbrauch durch Siedlungsdruck Wandel zur „Schlafstadt“ durch Auspendler
Schwächen („Weaknesses“)	**„Aufholen“** Städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsmitte durch widersprüchliche Interessen und Absichten unterschiedlicher Akteure (z.B. durch Mediationsverfahren)	**„Vermeiden“** Manifestierung einer mangelhaften Urbanität Defizit im Geschosswohnungsbau sorgt für Angebotsdefizit auf dem Mietwohnungsmarkt

Abb. 27: SWOT-Analyse des Handlungsfelds Städtebau & Wohnen
Quelle: Erarbeitung DSK

5.2 Technische Infrastruktur

Straßennetz

Wie in Kapitel 3 bereits erwähnt, liegt Wenzenbach verkehrstechnisch günstig an der B 16 gelegen, die an die BAB 93 angeschlossen ist und südwestlich von Regensburg zudem die BAB 3 kreuzt. In etwa 10 bis 15 Minuten Fahrzeit ist das Oberzentrum Regensburg mit dem PKW zu erreichen. Die Mittelzentren Regenstauf und Neutraubling sind in etwa 15 bis 20 Minuten zu erreichen. Aufgrund dieser Lage Wenzenbachs in seiner Umgebung spielt der motorisierte Individualverkehr für viele Bürgerinnen und Bürger eine große Rolle, da einige Ziele mit dem PKW deutlich schneller/ einfacher zu erreichen sind als mit dem ÖPNV oder per Fahrrad.

Demzufolge ist besonders die Regensburger/ Haupt-/ Chamer Straße als wichtige Achse Richtung Regensburg eine hoch frequentierte Straße, die neben dem innerörtlichen Verkehr auch vom Durchgangsverkehr genutzt wird. Damit stellt diese Achse die meist befahrene Straße im Kernort dar, von der zahlreiche Nebenstraßen abführen. Aufgrund dieser Tatsache sowie der hohen Frequenz und einiger ungeordneter Stellen kommt es in diesem Bereich des Öfteren zu stressigen oder gar gefährlichen Situationen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern. Beispielsweise sind hier die Kreuzung Regensburger Straße/ Unterlindhofstraße sowie die Pestalozzistraße zu nennen.

Insgesamt kann aber der bauliche und funktionale Straßenzustand im Kernort als vergleichsweise gut bezeichnet werden.

Parkplatzsituation

Die Parkplatzsituation im Kernort ist an zahlreichen Stellen unbefriedigend bis mangelhaft, da Parkflächen hier häufig „informell“ entstanden sind und daher über keinen gefestigten Untergrund verfügen.

Abb. 28: unbefestigter Parkstreifen in der Oberlindhofstraße
Quelle: DSK

Abb. 29: unbefestigter Parkplatz in der Bahnhofstraße
Quelle: DSK

Abb. 30: unbefestigter Parkplatz in der Pestalozzistraße
Quelle: DSK

Abb. 31: unbefestigter Parkplatz in der Pestalozzistraße (2)
Quelle: DSK

Öffentlicher Personennahverkehr

HASLBACH

Verbesserte Anbindung der Pilsen-Allee an die B16 bei Gonnersdorf

Die Stadt Regensburg plant zusammen mit dem Landkreis Regensburg, der Gemeinde Wenzenbach und dem Staatlichen Bauamt derzeit eine mögliche Verlängerung der Pilsen-Allee mit Anschluss dieser Straße an die B16 mittels einer neu zu errichtenden Anschlussstelle bei Gonnersdorf. Von dieser größeren Straßenbaumaßnahme erhofft man sich zum Einen eine verbesserte Anbindung der Ostumgehung Regensburg an die B16 sowie eine Entlastung der Ortsteile Gonnersdorf und Irlbach vom Durchgangsverkehr. Zum Anderen kann die Anbindung an das von der Gemeinde Wenzenbach geplante neue Gewerbegebiet am Thanhof sowie an das bestehende Gewerbegebiet Haslbach verbessert werden. Des Weiteren besteht so auch die Möglichkeit für eine spätere Verlängerung der Ortsumgehung Regensburg zur B15 bzw. zur A93 bei Regenstauf.

Sechs verschiedene Varianten hat die Machbarkeitsstudie bisher hervorgebracht und untersucht, jedoch konnte eine Entscheidung aufgrund mehrerer Projektbeteiligter und ihren teils deutlich abweichenden Interessen noch nicht getroffen werden.

Allen Varianten gemein ist, dass sie zu einer Abstufung der Innerortsstraße in Gonnersdorf von einer Kreisstraße zu einer Gemeindestraße führen, sodass dort verkehrsberuhigende Maßnahmen möglich sein werden.

In jüngster Vergangenheit wurde durch die Tiefbauverwaltung des Staatlichen Bauamts Regensburg vorgebracht, dass auch die bestehende B16-Anschlussstelle in Haslbach verkehrlich verbessert werden könnte, was schon alleine viele positive Effekte (auch für den Ortsteil Gonnersdorf) nach sich ziehen würde. Dieser Lösungsvorschlag soll wohl umgesetzt werden. Ob sich dadurch die bereits erwähnte und erhoffte Entlastung von Gonnersdorf realisiert, wird sich zeigen.

Wie in Kapitel 3 bereits angedeutet, ist die Gemeinde Wenzenbach nicht an das Schienennetz angeschlossen, sodass die **Verbindung nach Regensburg eine wichtige Achse** – vor allem für Berufspendler – darstellt. Hier besteht schließlich Anschlussmöglichkeit an das überregionale Schienennetz der Deutschen Bahn. Von Regensburg aus verkehrt die Linie 34/ 35 des Regensburger Verkehrsverbundes (RVV) sechsmal täglich nach Wenzenbach und umgekehrt siebenmal täglich nach Regensburg (an Schultagen). Die Strecke der RVV-Linie 8 konnte mittlerweile verlängert werden und fährt nun von Regensburg Hbf bis zur Grundschule Irlbach ein- bis dreimal die Stunde. Das übrige Busliniennetz innerhalb Wenzenbachs wird vom **Gemeindebus Wenzenbach** betrieben, der sowohl die für die Allgemeinheit geöffneten Schulbusse betreibt sowie folgende drei Bereiche abdeckt:

- *Wenzenbach – Probstberg*
- *Wenzenbach – Fußenberg – Thanhausen*
- *Wenzenbach – Gonnersdorf – Grünthal/ Wutzlhofen Bhf*
- *Wenzenbach – Bernhardswald – Seibersdorf– Hackenberg Wulkersdorf – Nittenau (115) (nur zu Schulbuszeiten um 8 und 13 Uhr)*
- *Wenzenbach – Probstberg – Thanhausen – Hauzenstein – Regenstauf (108) (nur zu Schulbuszeiten um 8 und 13 Uhr)*

Eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2016 hatte zum Ziel die Auslastung des Gemeindebusses Wenzenbach zu untersuchen und kam zu dem Ergebnis, dass erstgenannte Buslinie etwa 20 bis 25 Fahrgäste pro Tag zählt, zweitgenannte lediglich 10 Fahrgäste pro Tag und letztgenannte mit 50 Fahrgästen pro Tag die am besten ausgelastete Buslinie auf Gemeindegebiet ist. Um die Auslastung des Gemeindebusses Wenzenbach zukünftig zu erhöhen, hat die Gemeinde vor einigen Jahren damit begonnen, die Fahrkarten zu subventionieren. Ein Einzelticket ist für 1 Euro zu erwerben und ein 10er-Ticket kostet 9 Euro. (Homepage Gemeinde Wenzenbach)

Radverkehrsnetz

Die Ausgangslage für Radfahrer ist in Wenzenbach nicht optimal: Wenzenbachs topografische Lage hat zur Folge, dass im südlichen Bereich des Kernorts Radfahren gut möglich ist. Jedoch ist der nordöstliche Teil des Kernorts – Richtung Schlossberg und Neubaugebiet Roither Berg – durch seine höhere topografische Lage schwierig zu erreichen.

Bezüglich der Entfernungen sind alle Ziele im Kernort mit dem Rad gut erreichbar. Dennoch ist das **innerörtliche Radwegenetz** lediglich mittelmäßig ausgeprägt und es existieren keine den Radverkehr begünstigende Maßnahmen im Gemeindegebiet. Der Fahrradverkehr hat (jedoch) das Potenzial etwa 50 Prozent der mit dem städtischen motorisierten Individualverkehr zurückgelegten Wege zu ersetzen, die überwiegend als Kurzstreckenverkehr unter 10 Kilometer stattfinden. (Wegelängenabhängiger Modal Split in Deutschland. Radverkehr in Zahlen. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie Österreich). Damit ließe sich der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehr (Modal Split) beträchtlich steigern.

An das **überörtliche Radwegenetz** ist die Gemeinde Wenzenbach durch seine Lage am Falkenstein Radweg angeschlossen. Dieser führt von Regensburg im Westen nach Falkenstein im Osten und verläuft auf einer alten Bahnlinie, was ihn sowohl für Fußgänger, Wanderbegeisterte als auch Radfahrer attraktiv macht. Der Donautalradweg sowie der Regentalradweg sind jedoch nur von den Gemeinden Donaustauf bzw. Regenstauf zu erreichen und führen nicht direkt durch Wenzenbach.

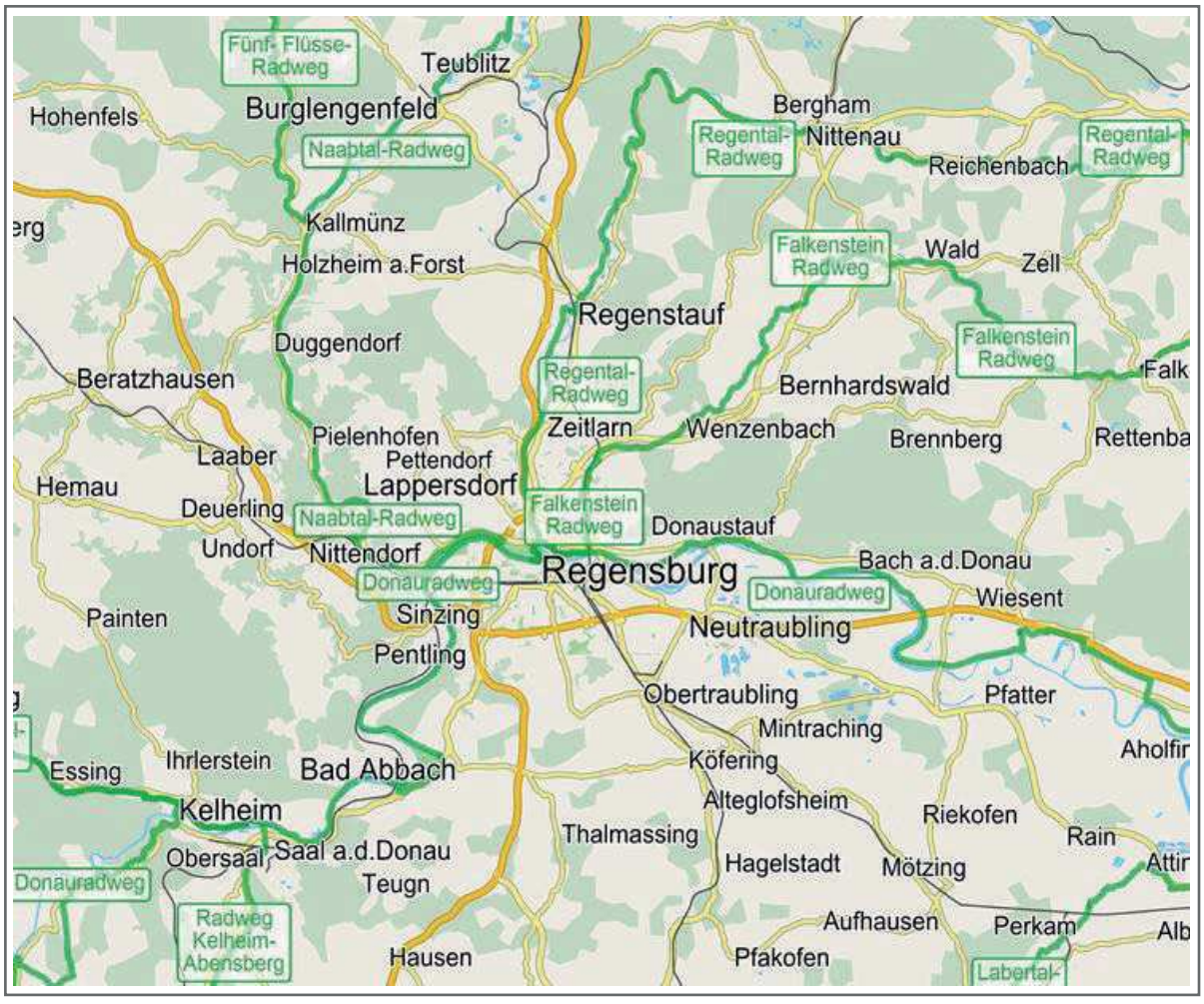


Abb. 32: Anschluss Wenzenbachs an das überörtliche Radwegenetz
Quelle: Bayernnetz für Radler (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2018)

GRÜNTHAL

Radweg Grünthal

Eine Maßnahme, die die Gemeinde Wenzenbach zusammen mit der Stadt Regensburg derzeit bereits umsetzt ist die Lückenschließung eines etwa 1,5 km langen Radwegestücks im Nordosten von Regensburg nach Grünthal. 1.200 Meter des Weges liegen dabei auf Regensburger Stadtgebiet und etwa 250 Meter gehören zu Wenzenbach, sodass eine gemeinsame Absichtserklärung hier unabdingbar war. Von den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Politik lange gefordert, sind nun die ersten Schritte der Lückenschließung bereits geschehen und - nach einer Umplanung aufgrund eines festgestellten Entwässerungsproblems - wollen beide Kommunen bis Ende 2019 ihren Teil des Radwegs fertiggestellt haben, sodass Radfahrern ein schneller und sicherer Weg zur Verfügung gestellt wird, um sich zwischen den beiden Städten mit dem Fahrrad fortzubewegen.

GRÜNTHAL

Falkenstein-Radweg

Die Besonderheit des Falkenstein-Radwegs besteht darin, dass dieser auf einer in den 1980er Jahren stillgelegten Bahnstrecke zwischen Falkenstein und Regensburg errichtet wurde. Die etwa 36 km lange Strecke stellt somit für Radfahrer eine attraktive und interessante Route dar.

Ein Teil des Streckenabschnitts, der sich auf dem Gemeindegebiet von Wenzenbach befindet, ist bereits 2016 asphaltiert worden. Eine Asphaltierung bis zur Stadtgrenze von Regensburg besteht derzeit jedoch noch nicht – insgesamt sind etwa 76 Prozent des Radwegs unasphaltiert (bayernbike 2018) – weswegen einige Einwohner und sonstige Nutzer dieser Strecke zeitnah eine durchgehende Asphaltierung fordern, sodass diese an Attraktivität gewinnt und Pendlern sowie Freizeitsportlern zukünftig eine bessere Verbindung zwischen den Städten ermöglicht.

CarSharing/ Elektromobilität

Das „Auto teilen“ meint die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Automobile. CarSharing erlaubt, anders als traditionelle Autovermietungen, ein kurzzeitiges Anmieten von Fahrzeugen. Die Fahrzeuge (teilweise schon elektrifiziert) eines gewerblichen Anbieters sind entweder auf fest angemieteten Parkplätzen über eine Stadt oder einen größeren Ort verteilt oder parken frei (free floating) im öffentlichen Bereich. Die Mietstationen befinden sich häufig an Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Verkehrs wie Bahnhöfen, Endstationen von Buslinien usw., wo sie von den Mitgliedern gut erreichbar sind. Die vorab reservierten Fahrzeuge werden meist benutzt, um von diesen Knotenpunkten aus abgelegenere Ziele zu erreichen. Nach Ablauf der gebuchten Zeit müssen die Fahrzeuge wieder an ihren Standort bzw. beim flexiblen Car-Sharing in einen fest definierten Bereich zurückgebracht werden. In Wenzenbach existieren keine CarSharing-Angebote. Für elektronisch angetriebene Fahrzeuge steht jedoch eine Ladestation am Rathaus bereit.

Fußwegenetz

Ein Gehweg ist der Teil der Verkehrsfläche einer Straße, der für den Fußverkehr vorgesehen ist. Ein Verbund mehrerer Teilabschnitte bildet das Fußwegenetz.

Das Fußwegenetz im Kernort Wenzenbach ist derzeit durchschnittlich ausgebaut. An zahlreichen Stellen sind bauliche und funktionale Mängel festzustellen, durch die es zu gefährlichen Situationen mit anderen Straßenverkehrsteilnehmern kommen kann, da Gehwege an diesen Stellen entweder überhaupt nicht vorhanden sind oder nur dürftig oder zu schmal ausgebaut sind.

Besonderes problematisch ist, dass solche Stellen häufig an der bereits erwähnten Regensburger/ Haupt-/ Chamer Straße zu finden sind, die sowohl von PKWs als auch von Fußgängern hochfrequentiert ist.

Auch sind nicht alle Fußwege barrierefrei ausgebaut und stellen daher sowohl für Rollstuhlfahrer als auch für Eltern mit Kinderwagen gefährliche Hindernisse im Straßenverkehr dar.

In diesem Kontext wurden im Jahr 2002 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – FGSV – die „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA 2002“ herausgegeben. Die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen versuchen den Anspruch von Fußgängern an ihren Bewegungsraum auf eine gleichberechtigte Ebene mit anderen Verkehrsarten zu heben. Im Zentrum steht dabei ein dreistufiges Planungsverfahren, in dem Grundformen und erhöhte Ansprüche an fußgängerrelevante Infrastruktureinrichtungen definiert werden. Zusätzliche Inhalte der EFA sind der Entwurf des Fußgängerverkehrs, seine Ausstattung und der Betrieb.

Empfehlungen/ Mindestanforderungen:

- *Der Sicherheitsabstand zur Fahrbahn muss gewährleistet werden*
- *Es muss ein Abstand zur Hauswand vorhanden sein*
- *Mit dem Fahrrad fahrende Kinder dürfen nicht zur Gefährdung werden*
- *Personen mit Rollatoren, Kinderwagen etc. sollten auch aneinander vorbeikommen*
- *Das Begegnen zweier Fußgänger, auch mit Regenschirmen, muss möglich sein*

Die Mindestanforderung – bezeichnet als Grundausstattung – ist in den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen der FGSV eine Seitenraumbreite von 2,5 m, welche in Wenzenbach nicht überall erreicht wird. Nicht zuletzt ist der Umstand der Stadtstruktur geschuldet, die in ihrer Dimension nur schwer allen Ansprüchen des motorisierten Individualverkehrs und des Fußgängerverkehrs gerecht werden kann.

Abb. 33: funktionale Mängel im Gehwegbereich (Hauptstr.)
Quelle: DSK

Abb. 34: kein Gehweg (Schönberger Straße)
Quelle: DSK

Abb. 35: funktionale Mängel im Gehwegbereich Regensburger Straße (Höhe Penny Markt)
Quelle: DSK

Breitband-Internetzugang & Mobilfunk

Ein Breitband-Internetzugang (auch Breitbandanschluss) ist ein Zugang zum Internet mit höherer Datenübertragungsrate im Vergleich zu älteren Zugangstechniken wie der Telefonmodem- oder ISDN-Einwahl (Schmalbandtechniken). Die EU macht diesbezüglich Vorgaben von mindestens 30 Mbit/s, die im Download zur Verfügung stehen müssen.

Die **flächendeckende Versorgung mit Breitbandanschlüssen** wird sowohl von Unternehmen als auch von Privathaushalten zunehmend vorausgesetzt. Der Aufbau von Hochleistungsnetzen ist also essenzielle **Voraussetzung für ökonomisches Wachstum und steigende Lebensqualität** und kann im Rahmen des Standortwettbewerbs den entscheidenden Unterschied ausmachen.

Die erforderliche Geschwindigkeit zur effizienten Nutzung dieser Dienste steigt kontinuierlich, beispielsweise durch hochauflösendes Fernsehen, Streaming Media oder Cloud-Dienste. Maßgebliche Voraussetzung für die Zielerreichung sind Wettbewerb sowie Technologie- und Anbietervielfalt.

In Deutschland wurde 2005 vom Bundeswirtschaftsministerium der **Breitbandatlas** in erster Auflage herausgegeben. Am 6. Oktober 2010 wurde eine neue Version des Atlasses durch das BMWI unter der Adresse *www.zukunftbreitband.de* freigeschaltet. Dem Nutzer ist es nun möglich, in die Karten zu zoomen, die Genauigkeit der Darstellung ist auf 250x250 m-Quadrate festgelegt.

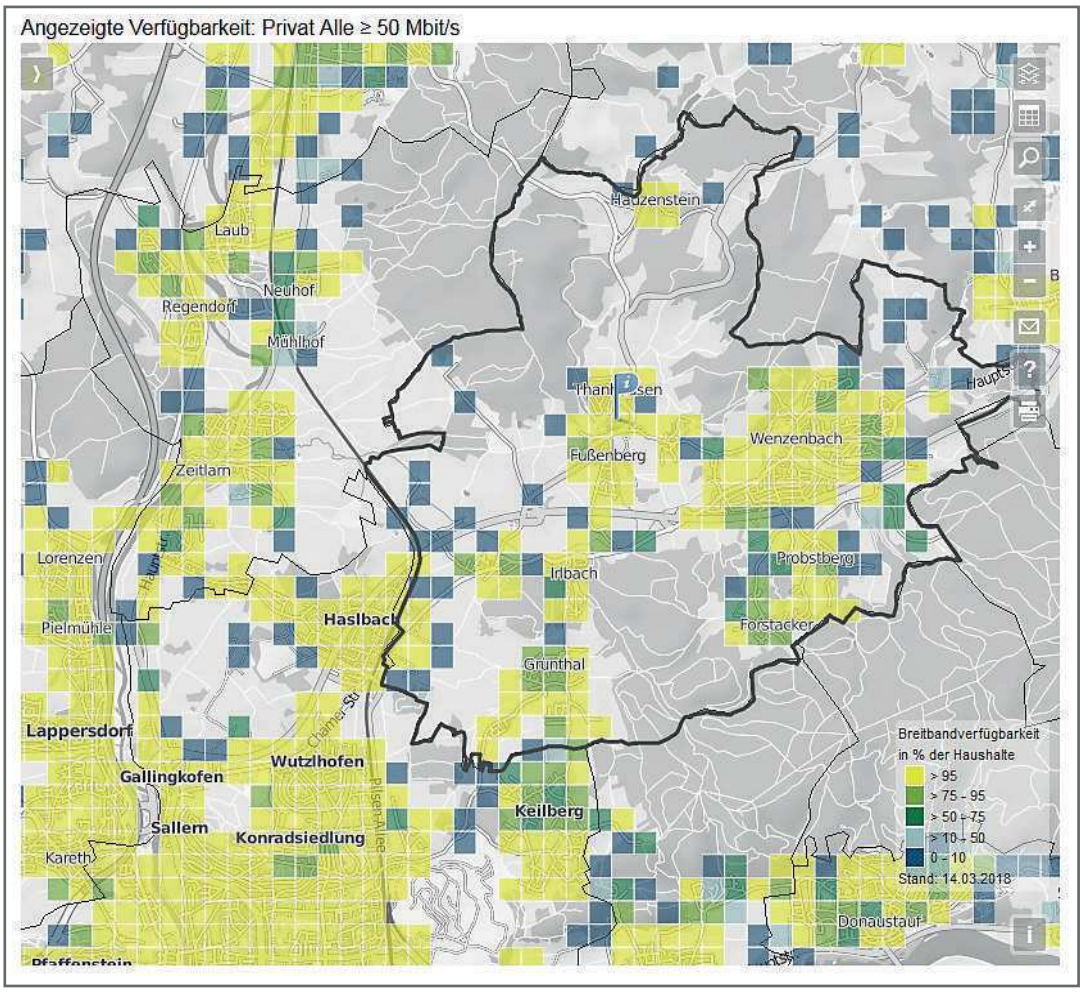


Abb. 36: Breitbandverfügbarkeit in Wenzenbach
Quelle: Breitbandatlas 2018 (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur)

Unterschieden wird grundsätzlich zwischen kabelgebundenen Technologien und Funkübertragung. Im Jahr 2012 wurde der Breitbandatlas um eine Ansicht ergänzt. Nun kann sich der Bürger auch über die Verfügbarkeit von Long Term Evolution (LTE) informieren. Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der vierten Generation. Mit bis zu 300 Megabit pro Sekunde sind je nach Empfangssituation deutlich höhere Downloadraten als bei älteren Standards möglich. In Wenzenbach besteht ein Anschluss an das kabelgebundene Breitbandnetz (≥ 1 Mbit/ s). Darüber hinaus weist der Breitbandatlas die Verfügbarkeit von LTE aus.

Nahezu überall in Wenzenbach ermöglicht das leitungsgebundene Netz bereits einen 30 Mbit/ s Anschluss. Größtenteils steht in Wenzenbach sogar ein kabelgebundener Breitbandanschluss mit einer Übertragungsrate zwischen 50 Mbit/ s und 400 Mbit/ s über die vorhandenen Anbieter Deutsche Telekom, Vodafone oder R-KOM zur Verfügung (siehe Abb. 37), welcher sich in naher Zukunft auf bis zu 1.000 Mbit/ s erhöhen dürfte.

Für die noch verbleibenden „weißen Flecken“, für die eine eigenwirtschaftliche Erschließung durch die Netzbetreiber an deren Unwirtschaftlichkeit scheitert, fand bereits eines von zwei Breitbandausbauverfahren statt (Erschließungsgebiet Hauzenstein/ Grafenhofen/ Probstberg sowie Thanhof und verschiedene Außenhöfe). Die zweite Förderrunde wird derzeit von der Gemeinde durchgeführt, sodass in den nächsten 9 bis 48 Monaten alle Haushalte mit Breitbandanschlüssen versorgt sind, d.h. über mindestens 30 Mbit/ s verfügen. (Gemeinde Wenzenbach) Dabei wird die Gemeinde vom Freistaat Bayern über das **Breitbandförderprogramm** unterstützt, das den Ausbau von hochleistungsfähigen Breitbandnetzen der nächsten Generation (NGA-Netze) mit Übertragungsraten von mindestens 30 Mbit/ s im Download fördert. Die Gemeinde Wenzenbach konnte unter Nutzung dieses Förderprogramms die Erhöhung der verfügbaren Bandbreiten in kurzer Zeit umsetzen.

Parallel zum erwähnten, kommunal geförderten Breitbandausbau hat die „R-KOM“ und die „Deutsche Telekom“ in 2017 zusätzlich einen eigenwirtschaftlichen Ausbau der Verteilerkästen mit Glasfaser realisieren können. Heute verfügt R-KOM in Bayern über eine Reihe von Stadtnetzen, die zu einem Regionalnetz verbunden sind. Diese Netze bestehen aus Glasfaserkabeln für Hochgeschwindigkeitsübertragung und einer Vielzahl von Anknüpfungspunkten an nationale / internationale Festnetze.

In allen Fällen des kommunalen Breitbandausbaus (die beiden besagten Förderrunden sowie Datenerschließungen neuer Baugebiete) wird ein FTTH-Ausbau durchgeführt, wobei die Glasfaserleitungen bis in die einzelnen Grundstücke und Gebäude verlegt werden. Dadurch sind Bandbreiten von bereits mindestens 200 Mbit/ s schon heute möglich, welche sich technisch in den nächsten Jahren auf 1.000 Mbit/ s und mehr ausweiten lassen.

Insgesamt ist die Gemeinde Wenzenbach demnächst flächendeckend mit Hochgeschwindigkeits-Internetanschlüssen ausgestattet und erfüllt die Vorgaben von EU, Bund und Freistaat damit über alle Maßen.

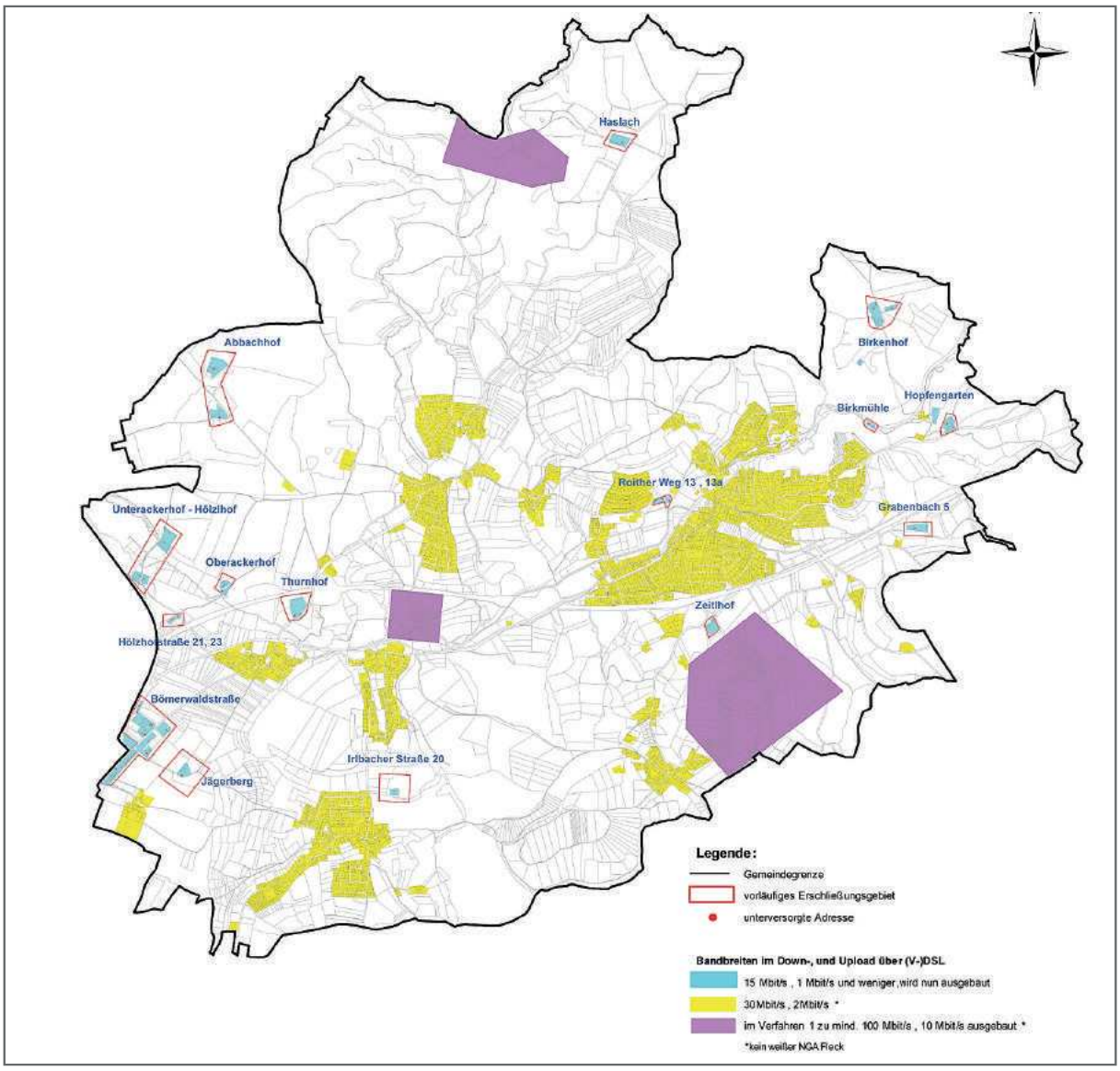


Abb. 37: Bandbreiten im Down- & Upload über (V-)DSL in Wenzenbach
Quelle: Breitbandatlas 2018 (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur)

Energieversorgung & CO_2-Emission

Energieleitplan (ELP)

Etwa die Hälfte der kreisangehörigen Städte und Gemeinden im Landkreis Regensburg hat in den vergangenen Jahren Energie- und Klimaschutzkonzepte erstellt, in denen sie jeweils die kommunalpolitischen Schwerpunkte für die Energie- und Klimapolitik der kommenden Jahre definieren. Auch die Gemeinde Wenzenbach hat 2013 ein solches Konzept erstellen lassen, das den Namen „**Energieleitplan Wenzenbach**“ trägt und den energetischen Ist-Zustand in Wenzenbach untersucht sowie Maßnahmenempfehlungen gibt.

Erkenntnisse aus dem Energie- und Klimaschutzkonzept sind unter anderem, dass der Anteil erneuerbarer Energien in den Bereichen Wärme, Strom und Kraftstoffe derzeit bei 15,5 Prozent liegt. Empfohlen wird, diesen Wert in den nächsten Jahren weiter zu steigern. Bis 2020 soll der Anteil der Erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch bei 18 Prozent liegen und Bayern hat sich bis 2021 sogar zum Ziel gesetzt, den Wert von 20 Prozent zu erreichen.

Nachdem knapp 60 Prozent des Gesamtwärmebedarfs privater Haushalte in Wohngebieten durch Heizöl gedeckt werden, besteht eine weitere Handlungsempfehlung für die Gemeinde darin, diesen hohen Anteil zugunsten von alternativen und nachwachsenden Rohstoffen zu substituieren, um eine nachhaltige Wärmeversorgung in der Gemeinde zu gewährleisten.

Um das Ziel der Bundesregierung zu erreichen, bis 2050 einen klimaneutralen Wohngebäudebestand vorweisen zu können, ist es notwendig, eine jährliche Sanierungsquote von mindestens 2,7 Prozent zu erreichen. Dies entspricht der energetischen Sanierung von 48 Wohngebäuden pro Jahr. Weitere Empfehlungen für die Gemeinde Wenzenbach sind die Einrichtung eines „kommunalen Energiemanagements“ (KEM), sodass Energieeffizienzmaßnahmen verschiedener Handlungsfelder besser abgestimmt werden können (bezüglich Prioritätensetzung) und so ein möglichst großer Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz in der gesamten Kommune und damit zum Klimaschutz geleistet werden kann. Bisher wurde noch kein KEM eingerichtet.

2017 hat die Ortsgruppe des Bund Naturschutz in Kooperation mit der Gemeinde einen „**Energiewendetag**“ veranstaltet, um der Frage nachzugehen wie es mit dem Klimaschutz und der Energiewende in der Gemeinde aussieht und welche konkreten Handlungsmöglichkeiten auf Gemeindegebiet bestehen. Hierzu gab es Informationsveranstaltungen zu E-Bikes, Elektroautos, Photovoltaikanlagen und Elektrospeichern. (Mittelbayerische Zeitung, 09.05.17)

Strom(netz)

Laut Energieleitplan 2013 wird der elektrische Energiebedarf im Gemeindegebiet durch das Energieversorgungsunternehmen REWAG (Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG) sowie durch das Bayernwerk (vormals E.ON Bayern AG) gedeckt. Die beiden Unternehmen sind die Betreiber des öffentlichen Stromnetzes.

Um den Energiebedarf im Bereich der **Straßenbeleuchtung** zu minimieren, hat die Gemeinde Wenzenbach im Jahr 2016 alle ihre Straßenlaternen auf LED-Leuchtmittel umgestellt. Dadurch konnte der jährliche Energieverbrauch von knapp 378.000 Kilowattstunden auf knapp 118.000 reduziert werden. Dies entspricht einer Verringerung des CO_2-Ausstoßes um 61 Tonnen pro Jahr. Die gesamten Investitionskosten für die Umrüstung lagen bei rund 285.000 Euro. Bei einer jährlichen Einsparung bei den Energiekosten von 39.000 Euro wird sich die Anschaffung in 7,31 Jahren amortisiert haben. (Gemeinde Wenzenbach)

Zudem betreibt die Gemeinde Wenzenbach bis dato, größtenteils in Kooperation mit der BERR eG (Bürger Energie Region Regensburg), 4 Photovoltaik-Anlagen auf kommunalen Gebäuden, wodurch sich die Gebäude nahezu autark mit nachhaltigem Strom versorgen können. Die Anzahl soll in den kommenden Jahren sukzessive gesteigert werden. (Gemeinde Wenzenbach)

Wärme

In nachfolgender Abbildung 38 ist die prozentuale Aufteilung der zentralen Heizsysteme zu sehen, die um die dezentralen Wärmeerzeuger bereinigt ist. Zu erkennen ist, dass Heizöl mit Abstand den größten Anteil der Wärmeerzeugung in Wenzenbach darstellt (61,2 %). Erdgas und Strom (leitungsgebundene Energieträger) nehmen ebenfalls einen größeren Anteil ein.

Jedoch werden auch andere Energieträger zur Erzeugung von Wärme genutzt. Im Einzelnen sind dies: Flüssiggas, Biomasse, Solare Energie und Sonderbrennstoffe (nicht-leitungsgebundene Energieträger). Biomasse umfasst hier Scheitholz-, Pellet- oder Hackschnitzelkessel.

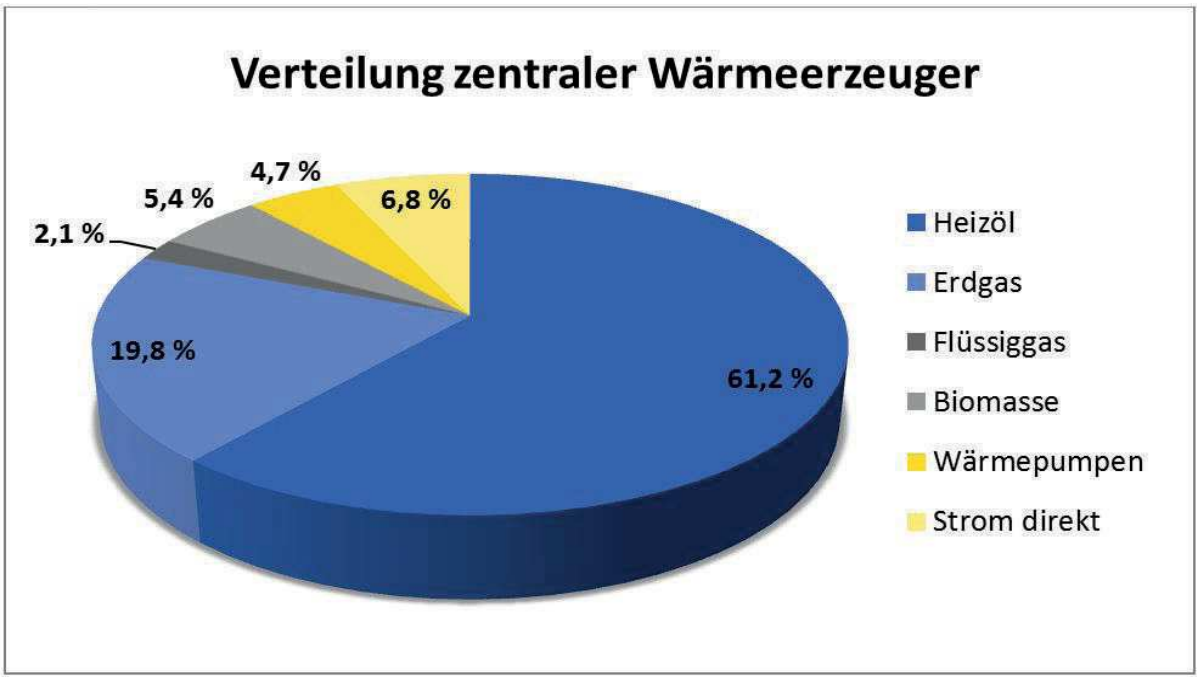


Abb. 38: Verteilung zentraler Wärmeerzeuger in Wenzenbach
Quelle: Datengrundlage: bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger, REWAG, Bayernwerk; Darstellung: DSK

Energieversorgung Wenzenbach GmbH (EVW)

Die Energieversorgung Wenzenbach GmbH (EVW), die 2013 als privatwirtschaftliches Start-Up Unternehmen gegründet wurde, versorgt einen Teil der Gemeinde Wenzenbach (Baugebiet Roither Berg) mit Energie aus einem sogenannten Nahstromwerk. Laut der EVW sind im Nahstromnetz zentrale und dezentrale Energieerzeuger, -speicher und -verbraucher vernetzt, um Strom in das öffentliche Netz nach Anforderung zu liefern oder daraus abzurufen. Dadurch wird eine flexible Einbindung von regionalen erneuerbaren Energiequellen ermöglicht, die eine wichtige Funktion bei der Stabilisierung des angeschlossenen Netzbereichs spielt.

Mit der EVW-Nahstromversorgung können Verbraucher nicht nur mit Nahstrom, sondern auch mit Nahwärme aus einer Anlage versorgt werden. (Das Nahstromwerk fasst 440 KW elektrische und 630 KW thermische Leistung und hat einen Wasserspeicher mit 40.000 Liter Fassungsvermögen).

Nach einer gescheiterten Zusammenarbeit mit der REWAG, kooperierte die EVW seit 2017 zeitweise mit der Naturstrom AG. Im Jahr 2018 wurde das Stromnetz nun durch das Bayernwerk übernommen, welches gemeinsam mit der EVW das innovative Energieversorgungskonzept (im Baugebiet am Roither Berg) fortführen will. (Mittelbayerische Zeitung, 26.10.2017, Gemeinde Wenzenbach)

Abb. 39: Nahstromwerk im Neubaugebiet am Roither Berg
Quelle: DSK

Wasser und Abwasser

Im Jahr 2013 waren 99,5 Prozent der Einwohner Wenzenbachs an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Gemeinde Wenzenbach stellt zusammen mit der Gemeinde Bernhardswald und dem Weiler Goppeltshof in Nittenau den „**Wasserzweckverband Wenzenbacher Gruppe**“ dar, der 1960 gegründet wurde. Mit Trinkwasser versorgt wird das Gebiet des Zweckverbands von zwei Brunnen in der Nähe von Gonnersdorf. Über vier Hochbehälter wird den Verbrauchern das Trinkwasser im Freigefälle zugeführt. Nach einigen Investitionen in ein modernes, computergesteuertes Verteilersystem ist der Wasserzweckverband für die nächsten Jahrzehnte nach eigener Aussage gut aufgestellt und kann das Verbandsgebiet zukünftig (weiterhin) zuverlässig mit Trinkwasser versorgen. (Homepage Gemeinde Wenzenbach).

Die Abwasserentsorgung ist nach dem Bayerischen Wassergesetz eine Pflichtaufgabe der Städte und Gemeinden und wird von ihnen im eigenen Wirkungskreis wahrgenommen. Die Kommunen bzw. kommunale Abwasserzweckverbände bauen und betreiben dazu Kanalnetze (zur Abwassersammlung und -ableitung) sowie Kläranlagen (zur Abwasserbehandlung). Die Gemeinde Wenzenbach hat diese Aufgabe – wie die der Wasserversorgung – einem Zweckverband übertragen. Somit erfolgt die Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet über das Kanalnetz mit Reinigung in der Sammelkläranlage Regensburg. Zuständig für diese Aufgabe ist der „Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental“ in Regenstauf.

SWOT-Analyse

	Technische Infrastruktur	
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strenghts“)	**„Ausbauen“** Etablierung nachhaltiger Infrastruktur bei gleichzeitiger Erhöhung des Wirkungsgrades in allen Bereichen Entlastung des Kernortes vom motorisierten Individualverkehr durch Bau der Westumfahrung und der Südspange Ausbau des innerörtlichen Radnetzes und Anschluss an das überörtliche System	**„Absichern“** Straßen(aus)bau erhöht regelmäßig das Gesamtverkehrsaufkommen (erhöhte Immissionen) Defizitärer Betrieb des Gemeindebusses in Folge fehlender Auslastung
Schwächen („Weaknesses“)	**„Aufholen“** Etablierung nachhaltiger Mobilitätskonzepte durch Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (z.B. Ausbau von Radwegen, Fahrgemeinschaften, CarSharing)	**„Vermeiden“** Manifestierung des traditionellen motorisierten Individualverkehrs durch fehlendes Angebot im Bereich: S-Bahn, CarSharing etc.

Abb. 40: SWOT-Analyse des Handlungsfelds Technische Infrastruktur
Quelle: Erarbeitung DSK

5.3 Gemeindeökonomie

Standortfaktoren

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die damit arbeitsrelevanten Strukturdaten einer kleinen Gemeinde wie Wenzenbach stehen in starker Abhängigkeit zu den regionalen Gegebenheiten. **Harte Standortfaktoren**, wie z. B.

- *Infrastruktur/ Verkehrsanbindung*
- *Grundstückspreise/ Mietkosten*
- *Lokale Auflagen/ Beschränkungen/ Förderung*
- *Wettbewerbsintensität*
- *Kommunikationsnetz/ Breitbandanschluss*
- *Steuern, Abgaben, Subventionen*
- *Fachkräfte/ Lohnkosten*

bilden genauso wie **weiche Standortfaktoren**, z. B.

- *Politische Verhältnisse*
- *Image des Standortes*
- *Lebensqualität der Mitarbeiter und deren Familien*

die Entscheidungsgrundlage für die Ansiedlung von Unternehmen.

Im Landkreis Regensburg sowie der Stadt Regensburg sind namhafte „Global Player“ wie BMW AG, Continental, Dachser GmbH & Co. KG oder Schenker AG angesiedelt, die eine bedeutende Funktion als Arbeitgeber für die gesamte Region einnehmen. Dies gilt ebenso für den klassischen Mittelstand, der mit einem breit gefächerten Spektrum aus Handwerksbetrieben, Dienstleistern und verarbeitendem Gewerbe eine weitere Grundlage der regionalen Wirtschaft bildet. Unter allen oberpfälzischen Landkreisen ist der Landkreis Regensburg der stärkste Wirtschafts-/ Industriestandort.

Insbesondere die zentrale geografische Lage innerhalb Bayerns und die damit einhergehende gute überregionale Verkehrsanbindung förderten in der Vergangenheit die wirtschaftliche Entwicklung der Region und begründen den Anstieg der Bevölkerung in und um Regensburg.

In Wenzenbach selbst sind die **Hebesätze der Grundsteuern** von der Gemeinde gesenkt worden, um die Attraktivität des Standorts zu erhöhen. Diese liegen nun unter dem landkreis- und bayernweiten Durchschnitt. Ein weiterer Standortvorteil besteht darin, dass die Gemeinde seit 2015 ein **freiwilliges Baukindergeld** gewährt (2.000 Euro pro Kind an bau-, erwerbs- oder renovierungswillige Immobilienbesitzer). Zudem betreibt die Gemeinde **kommunalen Wohnungsbau** (s. Kapitel 5.1) sowie **kommunale Baulanderschließung**, um günstige Mietpreise bzw. Baugrundstücke anbieten zu können. Ein weiteres Angebot der Gemeinde besteht in **Gutscheinen für Energieberatungsgespräche**, um die Energiewende auch in den privaten Haushalten voranzutreiben. (Gemeinde Wenzenbach)

Beschäftigungsstruktur und Pendleraufkommen

Laut der Regierung der Oberpfalz betrug die **Arbeitslosenquote** – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – im Jahr 2017 im Landkreis Regensburg 1,9 Prozent und in der Oberpfalz insgesamt 2,9 Prozent, was unter dem bayerischen Durchschnitt von 3,2 Prozent liegt (siehe Abb. 41) (Oberpfalz in Zahlen 2018). Für Wenzenbach kann von ähnlichen Werten ausgegangen werden, genaue Zahlen liegen hierfür allerdings nicht vor.

Betrachtet man die Zahlen der am Arbeitsort Beschäftigten, so stellt man fest, dass die Stadt Regensburg eine extreme Einpendlerstadt ist, da über die Hälfte aller Beschäftigten in Regensburg außerhalb der Stadt lebt. (40.024 Einpendler aus dem LK Regensburg in 2017) (Bundesagentur für Arbeit. Pendleratlas 2017). Dementsprechend weisen der Landkreis sowie die Gemeinde Wenzenbach im Speziellen einen negativen Pendlersaldo auf:

Die Hälfte aller Beschäftigten des Landkreises arbeitet außerhalb des Landkreises, d. h. größtenteils in der Stadt Regensburg oder anderen kreisfreien Städten wie Schwandorf, Kelheim, München oder Neumarkt i. d. OPf (ebd.). In Wenzenbach ist das Verhältnis mit knapp 80 Prozent an Auspendlern noch größer. Nach **Wirtschaftszweigen** klassifiziert, sind etwa 74 Prozent der in Wenzenbach Beschäftigten im Dienstleistungssektor sowie im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig, 25 Prozent im produzierenden Gewerbe und weniger als 1 Prozent in der Land- und Forstwirtschaft. Der Standort Wenzenbach selbst ist geprägt von kleinen Betrieben. Offiziell sind laut Gemeindeverwaltung 702 gewerbliche Betriebe angemeldet, von denen etwa 30 Prozent dem Bereich Handel zuzuordnen sind, 20 Prozent dem Bereich Handwerk und 50 Prozent unter Sonstiges zählen.

Strukturindikatoren 2016	Wenzenbach	LK Regensburg	Stadt Regensburg	Oberpfalz
svp-Beschäftigte insg.				
am Wohnort	3.621	79.499	60.342	446.495
am Arbeitsort	752	44.430	118.020	447.027
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	6	453	136	2.585
- Produzierendes Gewerbe	188	18.102	36.407	179.149
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	270	11.720	20.365	88.402
- Unternehmensdienstleister	86	5.665	25.703	66.134
- öffentliche und private Dienstleister	202	8.490	35.409	110.754
Arbeitslosenquote 2017	k. A.	1,9 % A	3,3 % A	2,9 % A

Abb. 41: Strukturindikatoren und Arbeitslosenquote in Wenzenbach im Vergleich zur Region
Quelle: Datengrundlage: Statistik kommunal 2017, A: Oberpfalz in Zahlen. 2018, Darstellung: DSK

Haslbach

Gewerbegebiet Thanhof

In dem Bereich um den Thanhof ist ein etwa 20 Hektar umfassendes Gewerbegebiet für kleines bis mittleres, nicht erheblich belästigendes Gewerbe angedacht. Ursprünglich als interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Regensburg geplant, soll nun versucht werden, die auf Gemeindegebiet liegenden Flächen möglichst eigenständig durch die Gemeinde Wenzenbach zu entwickeln. Grund dafür ist, dass eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen besteht und die Gemeinde das bisher unterdurchschnittlich entwickelte Gewerbe stärker forcieren möchte. Außerdem können dadurch zeitnah wohnortnahe Arbeitsplätze für die Bevölkerung Wenzenbachs und Umgebung geschaffen werden.

Parallel dazu finden derzeit die Planungen für eine Verlängerung der Pilsen-Allee an die B16 statt (s. Kapitel 5.2). Die dadurch implizierten Auswirkungen auf die Erreichbarkeit und Attraktivität der Flächen sind derzeit jedoch noch nicht abschätzbar. Die für die spätere Bauleitplanung und zügige Entwicklung des Areals erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans konnte 2018 bereits in die Wege geleitet werden. Geplant ist vonseiten der Gemeinde die Parzellen bis zum Jahr 2021 vergeben zu können. Ob bei der tatsächlichen Aufstellung eines B-Plans oder der Erschließung ein Investor oder die Stadt Regensburg (wieder) eingebunden wird, muss sich noch zeigen.

Arbeitsmarktentwicklung

Die statistische Auswertung des **Bruttoinlandsprodukts** (BIP) verdeutlicht, dass sich der Landkreis Regensburg zu einem prosperierenden Wirtschaftsraum entwickelt hat. 2015 betrug der Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen im Landkreis 4.427 Millionen Euro und liegt damit in der Oberpfalz an dritter Stelle nach den Landkreisen Schwandorf und Neumarkt i. d. OPf. Mit einer Veränderung von 4,4 Prozent zum Vorjahr ist die Steigerung höher als in der Oberpfalz (3,2 %) und in Bayern gesamt (4,0 %). (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2017)

Der bereits beschriebene demographische Trend sieht in Wenzenbach einen Bevölkerungsanstieg von 7,5 Prozent oder mehr bis 2028/ 2034 vor (s. Abb. 8). Parallel dazu steigt jedoch das Durchschnittsalter der Beschäftigten (s. Abb. 9), sodass von einer Verringerung des Arbeitskräftepotenzials auszugehen ist, wenn nicht frühzeitig entgegengesteuert wird. Bezüglich der **Gewerbean- und abmeldungen** in der Gemeinde Wenzenbach stehen im Jahr 2017 67 Gewerbeanmeldungen 53 Abmeldungen gegenüber. Diese Werte sind seit einigen Jahren relativ konstant (Tendenz leicht positiv) (zum Vergleich: 2013: 75 An- und 55 Abmeldungen, 2015: 63 An- und 71 Abmeldungen). (Gemeinde Wenzenbach)

Bruttoinlandsprodukt im IHK-Bezirk 2015

Region	Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen				
	in Mio. €	*Veränderung zum Vorjahr*	Anteil der Region am IHK-Bezirk	BIP je Erwerbstätigen in Euro	BIP je Einwohner in Euro
Kreisfreie Städte					
Amberg	2.167	*3,2%*	4,8%	61.520	51.972
Regensburg	11.976	*2,4%*	26,3%	79.155	83.237
Weiden i.d.Opf.	2.232	*3,5%*	4,9%	54.612	53.215
Landkreise					
Amberg-Sulzbach	2.511	*-2,4%*	5,5%	64.149	24.306
Cham	4.170	*4,1%*	9,2%	58.509	33.068
Neumarkt i.d.Opf.	4.748	*6,8%*	10,4%	73.646	36.610
Neustadt a.d. Waldnaab	2.721	*10,3%*	6,0%	69.893	28.601
Regensburg	4.427	*4,4%*	9,7%	68.678	23.513
Schwandorf	4.810	*2,2%*	10,6%	64.090	33.346
Tirschenreuth	2.239	*5,1%*	4,9%	65.497	30.548
Kelheim (Niederbayern)	3.518	*2,5%*	7,7%	66.006	29.882
Oberpfalz	42.000	*3,2%*	92,3%	68.305	38.619
IHK-Bezirk	45.518	***3,2%***	/	**68.122**	**37.766**
Bayern	548.360	***4,0%***	/	**75.387**	**42.950**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abb. 42: Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen im IHK-Bezirk Oberpfalz und Kelheim 2015
Quelle: Bayer. LfStat 2015

Versorgung mit Waren & Dienstleistungen im Kernort

Wenzenbach ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum ausgewiesen. Das bedeutet die Gemeinde soll „ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten." (LEP Bayern 2018) Nahbereich meint dabei den zentralen Ort selbst sowie seinen ihm zugeordneten Verflechtungsbereich. *(Die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt).*

Im Kernort Wenzenbach gibt es eine Vielfalt an angebotenen Waren und Dienstleistungen im Bereich des kurz- bis langfristigen Bedarfs.

Bevor die Wirkungsanalyse eines externen Gutachters vorgestellt wird, die die Auswirkungen eines potenziellen Nahversorgungszentrums am Ortseingang untersucht, wird im Folgenden das Angebot im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Kernort dargestellt. Die in der nachfolgenden Wirkungsanalyse (s. S. 51ff) ausführlich thematisierten Filialisten (Edeka, Penny usw.) werden daher anschließend nicht nochmals aufgeführt:

- *Jobst Peter Bäckerei*
- *Ludwig Schifferl Bäckerei & Konditorei*
- *Max Dirnberger Bäckerei*
- *Metzgerei Stierstorfer*
- *Metzgerei Dirigl*
- *Naschwerk Eiskreationen (Eiscafé)*
- *Bilgro Getränkemarkt*
- *Hausler Getränkemarkt*
- *Getränke Schmalzl*

Zudem gibt es im Kernort ein überschaubares **gastronomisches Angebot**, das aus einem italienischen Restaurant „Osteria dei Vini", der Gaststätte und dem Café „Zum Kneißl" an den Sportanlagen sowie dem Gästehaus Liebl besteht, das derzeit lediglich tageweise geöffnet hat. Des Weiteren betreibt die Minigolf Anlage eine kleine Gaststätte auf ihrem Gelände.

Abb. 43: Bäckerei & Konditorei Ludwig Schifferl
Quelle: DSK

Abb. 44: Gaststätte & Café „Zum Kneißl"
Quelle: DSK

Der Bereich **Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Hausrat, Drogerie & Kosmetik** ist im Kernort relativ breit ausgeprägt:

- *Brautstudio Kathrin (Bekleidungsgeschäft)*
- *NKD Bekleidungsgeschäft*
- *Mod Couture - Damen- und Herrenschneidermeisterin (Atelier für Maßmode, Änderungen, Reparaturen)*

- *Eva Schmid haarkreation (Friseur)*
- *Salon Heidi Friseure*
- *Ilonas´s Haarstudio (Friseur)*
- *Diva hairdresser Friseursalon*
- *Doreens Nagel- und Wimpern Atelier (Nagelstudio)*
- *Casa Dea Cosmetic (Schönheitssalon)*
- *Aphrodite Kosmetik (Schönheitssalon)*
- *Anstich - all stars Tattoo (Tattoostudio)*

Abb. 45: Friseur Eva Schmid haarkreation in der Hauptstraße
Quelle: DSK

Ein Drogeriemarkt ist aktuell nicht vorhanden. Ein entsprechendes Angebot existierte in Form eines Schlecker-Marktes. Seit der Insolvenz von Schlecker befindet sich in den Räumlichkeiten das Fahrradgeschäft Wall.

Im **Warensegment Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Baumarktartikel** ist im Kernort Wenzenbach ein entsprechendes Angebot im kleinen Rahmen vorhanden:

- *Raphaela Pavenzinger Möbel- und Textilhandel*
- *Fotostudio Daniel*
- *Optik Inhofer*

Das Angebot im **gewerblichen Bereich (Handwerk, Baugewerbe & Sonstige)** im Kernort stellt sich folgendermaßen dar:

- *Hans Völkl Landhandel Baustoffe*
- *Metallbau Scharf*
- *Fenster + Türenstudio Kinateder*
- *Semsch Dachdeckerei*
- *Alois Kerscher Fachbauleitung + Trockenbau*
- *Firma Raika (Hausmeisterservice, Rohrreinigung, Garten- und Landschaftsbau)*
- *Steinmetzbetrieb Heinrich Walzer*
- *Elektro Schafberger*
- *Stahl Drucklufttechnik*

Abb. 46: Gewerbegebiet Raiffeisenstraße
Quelle: DSK

Des Weiteren findet sich ein überschaubares, aber ausreichendes Angebot an **Finanzen, Versicherungen & Immobilien** im Kernort von Wenzenbach:

- *Ludwig Steuerberatungsgesellschaft mbH*
- *Amberger GmbH Immobilienagentur*
- *Raiffeisenbank Regensburg-Wenzenbach*
- *Sparkasse Regensburg - KompetenzCenter*

Abb. 47: Filiale der Raiffeisenbank in der Hauptstraße
Quelle: DSK

Sonstige Dienstleistungen, die im Kernort von Wenzenbach angeboten werden, sind nachfolgend aufgelistet:

- *MoNa Mobile Nachhilfe Walzer*
- *Deutsche Post*
- *Reinigungsannahme der Firma Huhnholz bei Heißmangel Schweiger*
- *Autowerkstatt Heimerl*
- *Rad & Sportservice Wall (Fahrradgeschäft)*
- *MS StreetParts Motorradhändler*
- *A&M Aufbereitung & Mehr (Autowäsche)*
- *ViTa-Med-Tour-Germany UG Geschäftsstelle (Stadtführungen)*
- *GEO Biogas GmbH - Büro Regensburg*
- *Fahrschule Biedermann*
- *Fahrschule Schuster*
- *Walter Werbetechnik*

Abb. 48: Fahrschule Biedermann in der Hauptstraße
Quelle: DSK

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums

Parallel zur Erstellung des vorliegenden ISEKs wurde die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH damit beauftragt zu analysieren, welche ökonomischen Auswirkungen, zum Beispiel sortimentsspezifische Umsatzumlenkungen, die **Ansiedlung eines neuen Nahversorgungszentrums** auf den bestehenden Einzelhandel bzw. die lokalen Nahversorgungsstrukturen in Wenzenbach und Umgebung hätte. Auftragsgemäß sollten zwei mögliche Varianten diesbezüglich untersucht werden (Standort Kommune S. 4). Zudem galt es auf Basis dessen zu erarbeiten, welche städtebaulichen Auswirkungen im schlechtesten Fall (möglicherweise Betriebsaufgaben) eintreten könnten (SK S. 6). Analysiert wurden neben der Gemeinde Wenzenbach auch die Nachbargemeinden Bernhardswald, Zeitlarn und Altenthann sowie der nordöstliche Teil von Regensburg, da diese Bereiche für die Nahversorgung der Bevölkerung ebenfalls relevant sind (SK S. 5). Geplant ist nach Aussage der Gemeindeverwaltung ein modernes Nahversorgungszentrum auf dem Projektgrundstück an der Lindhofstraße, das einen Lebensmittelvollsortimenter auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, einen Lebensmitteldiscounter auf ca. 1.200 m² sowie einen Drogeriemarkt auf ca. 600-800 m² vorsieht. Zwischen diesen Einzelhandelsflächen und der bestehenden Wohnbebauung („An der Zell“) sollen schließlich zusätzliche Wohnbauflächen entstehen (SK S. 7). Die Sichtbarkeit des geplanten Projektstandorts an der Lindhofstraße wird vom Gutachter als relativ gut eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung für Fußgänger, Radfahrer und den PKW-Verkehr wird als günstig beurteilt. Die Verortung des geplanten Standorts kann - unter Einbeziehung des gesamten Gemeindegebiets - daher als sehr zentral bezeichnet werden. Als Hauptzufahrt für den PKW- sowie Lieferverkehr dient die geplante Westumfahrung, die dafür sorgt, dass die umliegenden Wohngebiete verkehrlich entlastet werden.

Eine entsprechende ÖPNV-Anbindung besteht aktuell noch nicht, soll aber im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten zukünftig geschaffen werden (SK S. 9f). Jedoch weist das Gutachten darauf hin, dass der jetzige Standort des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße 4 eine deutlich bessere Lage zum sogenannten Nahpotenzial, also bis etwa 800 m, aufweist als der neugeplante. Allerdings würde dieses Nahpotenzial durch den Bau der – im Zuge der Projektrealisierung – geplanten Wohneinheiten erhöht werden (SK S. 10).

Aktueller Nahversorgungsschwerpunkt in Wenzenbach ist der im westlichen Teil des Ortskerns gelegene Lebensmittelvollsortimenter Edeka Dirnberger, der mit einer eigenen Bäckereifiliale im Eingangsbereich auf etwa 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF) „zeitgemäß und professionell agiert“ (SK S. 14). Weitere wettbewerbsrelevante Einzelhändler im Nahbereich sind auf unten stehender Skizze eingezeichnet. Hinzu kommen, wie bereits erwähnt, auch die „relevanten Angebotsformen in den umliegenden Gemeinden Bernhardswald und Zeitlarn bzw. angrenzenden Regensburger Stadtteilen“ (SK S. 13).

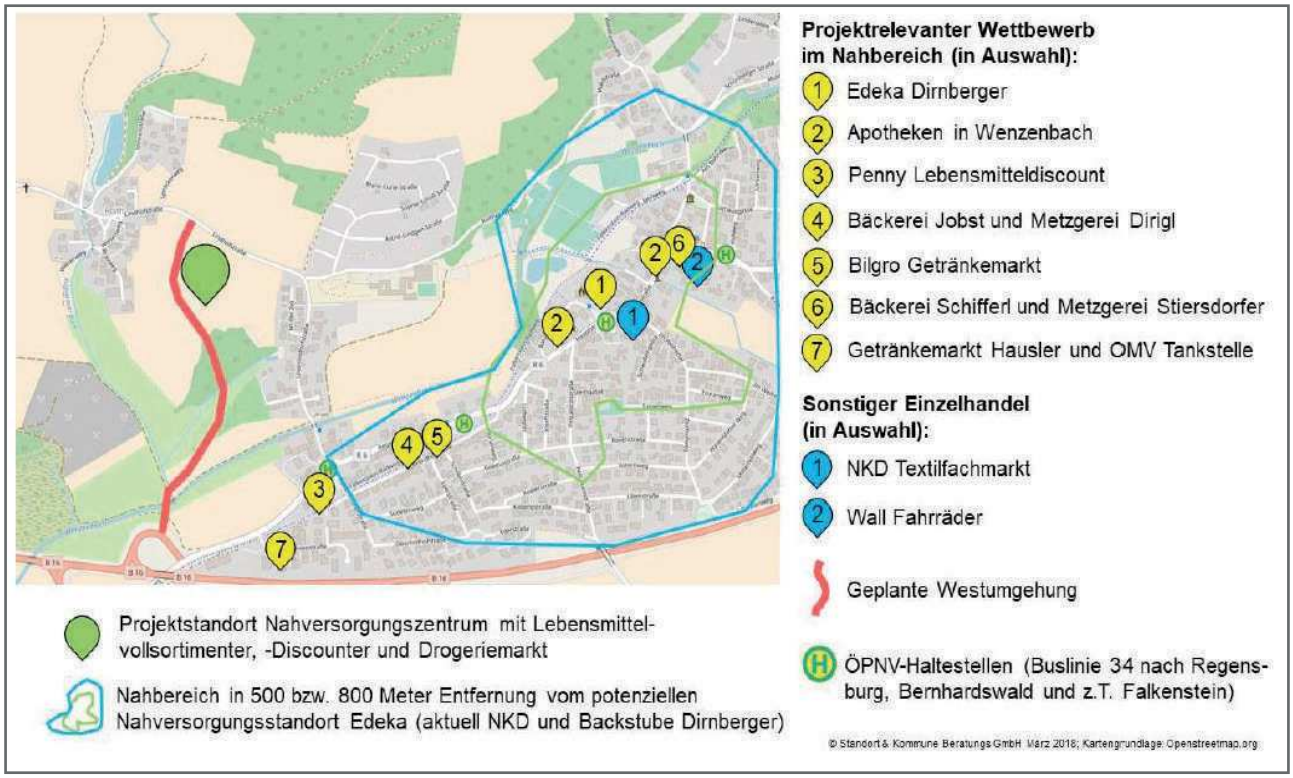
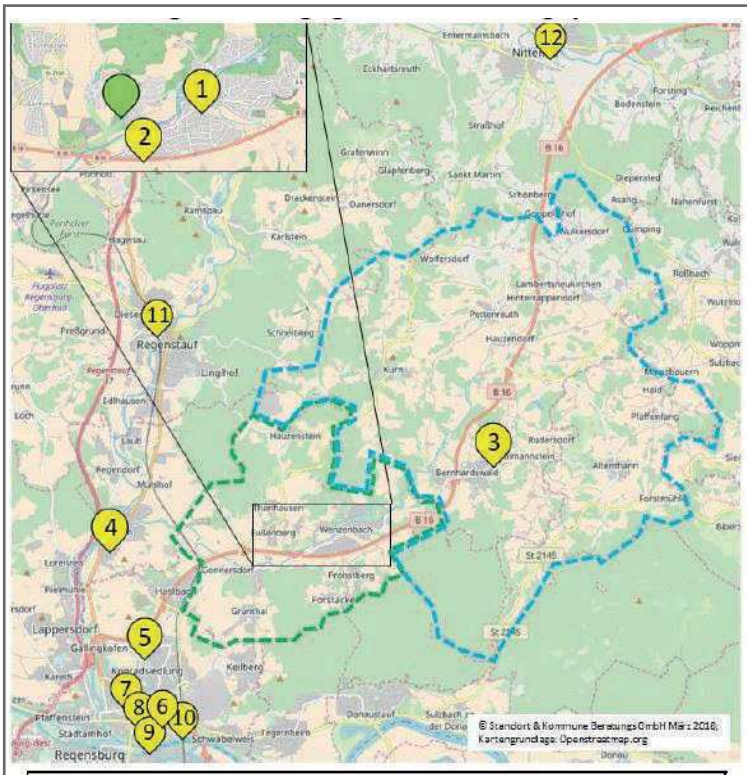


Abb. 49: Projektrelevanter Wettbewerb im Nahbereich des potenziellen Nahversorgungsstandorts im Ortskern
Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Wenzenbach (Standort Kommune) 2018

Dies ist von Bedeutung, da ein Großteil der Wenzenbacher Beschäftigten in Regensburg oder Umgebung arbeitet und daher davon ausgegangen wird, „dass ein beträchtlicher Teil der Umsatzrekrutierungen des geplanten Lebensmittelmarktes von Betrieben außerhalb Wenzenbachs umverlagert werden dürfte." (SK S. 13) Nach entsprechenden Berechnungen kommt die Analyse zu dem Schluss, dass etwa 45 Prozent der lokalen Kaufkraft (im Bereich periodischer Bedarfe) nicht in Wenzenbach gebunden wird und abfließt, sodass davon auszugehen ist, dass ein geplantes, in dieser Form in Wenzenbach noch nicht vorhandenes Angebot zu umfangreichen Kaufkraftrückholeffekten führen wird (SK S. 16).

Das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums wird in der Auswirkungsanalyse des Gutachters in zwei Zonen eingeteilt. Die Abgrenzung des Gebiets basiert dabei auf der Qualität und Erreichbarkeit des zukünftigen Standorts sowie auf der lokalen und überörtlichen Wettbewerbssituation. Das „Kerneinzugsgebiet" (Zone 1) entspricht dem Gemeindegebiet von Wenzenbach mit ca. 8.600 Einwohnern und das „Naheinzugsgebiet" (Zone 2) meint die Nachbargemeinden Bernhardswald und Altenthann mit ca. 7.030 Einwohnern, da diese zum einen verkehrsgünstig zum geplanten Standort liegen und zum anderen über kein entsprechendes Angebot (Harddiscount und Drogeriemarkt) verfügen (SK. S. 17).



Zone 1 (Gemeinde Wenzenbach)
Zone 2 (Gemeinden Bernhardswald und Altenthann)
Projektstandort Wenzenbach, Roither Weg

Wettbewerber/Zentren im weiteren Umfeld (in Auswahl):

1 Ortskern Wenzenbach, v.a. Edeka Dirnberger
2 Penny, Bäckerei Jobst und Metzger Dirigl, Wenzenbach
3 Edeka Dirnberger und Netto, Bernhardswald
4 Penny, Zeitlarn
5 Edeka Regensburg, Berliner Straße
6 Real SB-Warenhaus, Regensburg
7 Kaufland SB-Warenhaus und Rossmann Drogeriemarkt, Alex Center Regensburg
8 Aldi Süd, Lidl, Netto und Norma, Altmühlstraße und Weichser Weg, Regensburg
9 DEZ Einkaufszentrum mit Edeka, dm und Müller Drogeriemärkte
10 Dm und Netto, Gewerbepark Regensburg
11 Aldi Süd, Lidl, Netto und dm, Regenstauf
12 Edeka, Lidl, Norma, Nittenau

Zone	Einw.	Haush.	EH-KK Index	EH-KK Mio.	EH-KK %
1	8.559	3.740	108,1	53,1	51,6
2	7.032	2.986	100,1	40,4	39,3
Potenzialreserve 10%:				9,4	9,1
Σ	15.591	6.726	104,5	102,9	100,0

Abb. 50: Projektrelevanter Wettbewerb im weiteren Umfeld des potenziellen Nahversorgungsstandorts im Ortskern
Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Wenzenbach (Standort Kommune) 2018

Zudem wird es aufgrund der noch zu schaffenden Anbindungsstraße an die hochfrequentierte B16 nach Einschätzung des Gutachters eine zusätzliche, sogenannte „Potenzialreserve“ für sporadische Einkäufe von außerhalb des Einzugsgebiets geben, die mit etwa 10 Prozent des für die Zonen 1 und 2 prognostizierten Potenzials veranschlagt wird (SK S. 18).

Aus gutachterlicher Sicht ist das abgegrenzte Einzugsgebiet für das Volumen/ Angebot des geplanten Gesamtprojekts (mit Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) (SK S. 18) zu klein, da zwar das Kerneinzugsgebiet eine gute Ausgangssituation für die Marktpositionierung darstellt, das tatsächliche Bevölkerungspotenzial aus dem Naheinzugsgebiet jedoch aufgrund topografischer und wettbewerbsbedingter Gründe deutlich schwächer ist. Aufgrund dessen sollte sich das Projektvorhaben und insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter auf das Kundenpotenzial in der Gemeinde Wenzenbach selbst fokussieren, da potenzielle Kunden aus den Nachbargemeinden vermutlich lediglich das Angebot des Discounters und Drogeriemarktes nutzen würden (SK S. 18).

Zwei Varianten

Wie eingangs bereits erwähnt, verfolgt die Gemeinde derzeit zwei unterschiedliche Planungen auf der Fläche des neuen Projektstandorts, sodass im Gutachten zwei Varianten bzgl. der Besetzung des Lebensmittelvollsortimenters unterschieden werden. Der Discounter und Drogeriemarkt sind in beiden Varianten vorgesehen.

In **Variante 1** wird davon ausgegangen, dass sich der bestehende Edeka-Markt aus der Ortsmitte an den neuen Projektstandort verlagert und dort auf 1.500 m² vergrößert und ein kleiner Edeka-Markt im Ortskern auf etwa 400 m² die Versorgung des täglichen Bedarfs weiterhin sicherstellt, beispielsweise in den Räumen des heutigen NKD-Marktes.

In dieser Variante geht das Gutachten davon aus, dass die Kaufkraftbindung des Bestands-Edeka größtenteils erhalten bleibt, da dieser bereits seit vielen Jahren im Kernort ansässig ist und daher nur geringe Kaufkraftabflüsse zu befürchten sind (SK S. 20f).

Dagegen sieht **Variante 2** statt einer Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes eine vollständige Neuansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters vor. Hierfür war zum Zeitpunkt der Untersuchung der Anbieter REWE im Gespräch. Diese Lösungsvariante wäre jedoch laut Gutachten „maximal auswirkungsrelevant“ für die bestehende Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet (SK S. 23), sodass das Fazit des Gutachtens hierzu lautet:

„Hier ist mit einem harten Wettbewerb zwischen den Vollsortimentern zu rechnen. Eine nachhaltige Bewirtschaftung beider Anbieter wird auf Dauer kaum zu gewährleisten sein. Vor allem für den flächenkleineren Edeka-Markt ohne die Agglomerationsvorteile des neuen Nahversorgungszentrums ist ein langfristiger Weiterbetrieb deutlich in Frage zu stellen bzw. wenig wahrscheinlich.“ (SK S. 24)

Die größten Auswirkungen in Form von Umsatzumlenkungen sind bei beiden Varianten für den Lebensmitteldiscounter Penny unweit des Projektstandorts zu befürchten sowie für die Bestandsgeschäfte im übrigen Gemeindegebiet. Zudem ist – bei Variante 2 verstärkt – davon auszugehen, dass aufgrund des zusätzlichen Vollsortimenters am Projektstandort Kaufkraft von Anbietern außerhalb des Untersuchungsbereichs (Bernhardswald und im Regensburger Nordosten) rekrutiert wird (SK S. 26f).

Umsatz Umsatzumverteilung	Food [1]			Gesundheits- und Körperpflege [2]		
	Umsatz	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung		Umsatz	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung	
Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereiche	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Wenzenbach Ortskern (ohne Edeka Bestand)	1,0	0,12	12,6	0,8	0,14	17,5
Wenzenbach übriges Gemeindegebiet	6,7	1,20	18,0	0,3	0,10	33,3
Bernhardswald	8,4	0,80	9,5	1,3	0,20	15,4
Zeitlarn	3,9	0,05	1,3	0,7	-	-
Regensburg östlich Regen und nördlich Walhalla-Allee	74,3	9,00	12,1	13,3	3,00	22,6
Umsatzrück-/-neugewinnung von derzeit abfließender, d.h. nicht im (Projekt-) Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft sowie Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten im Einzugsgebiet	.	**0,78**	.	.	**0,61**	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	**11,95**	.	.	**4,05**	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar

[1] Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

[2] Die Warengruppen Gesundheit und Körperpflege, inkl. Apothekenbedarf

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

Abb. 51: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) durch ein geplantes Nahversorgungszentrum (Variante Edeka Verlagerung & Vergrößerung inkl. Edeka Kleinfläche im Ortskern)
Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Wenzenbach (Standort Kommune) 2018

Auch eine **weitere, theoretisch mögliche, Variante** wurde im Gutachten in Kürze erwähnt, nämlich die Beschränkung eines neuen Nahversorgungszentrums auf einen (Hard-)Discounter und einen Drogeriemarkt *ohne* einen Vollsortimenter an diesem Standort. Zwar hätte diese Lösung auch gewisse Umsatzeinbußen in den Anbietern im Ortskern von Wenzenbach und dem übrigen Gemeindegebiet sowie in Bernhardswald zur Folge, jedoch würden diese um Einiges geringer ausfallen als in Variante 1 und 2 prognostiziert. Dennoch ist diese Lösung aus Gutachtersicht kritisch zu betrachten und daher nicht empfehlenswert (SK S. 29).

Mögliche Auswirkungen

Das Gutachten hat zudem untersucht, ob sich aus den verschiedenen Varianten auch aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Konsequenzen für das Untersuchungsgebiet ergeben (SK S. 27, 31ff). Dass gewisse Auswirkungen unabdingbar sind, ist bei der Größe des geplanten Vorhabens abzusehen.

Nach Aussage des Gutachtens ist die Grundversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs in der Gemeinde Wenzenbach zwar gesichert, jedoch kommt das Gutachten zu dem Schluss, das aufgrund hoher Kaufkraftabflüsse von durchschnittlich 50 Prozent in benachbarte größere Nahversorgungsangebote, doch ein nicht zu unterschätzendes Potenzial an Kaufkraft besteht, das es zurückzuholen gilt (SK S. 31).

Dadurch, dass sowohl der bestehende Edeka-Vollsortimenter, als auch der Lebensmitteldiscounter Penny „über sehr gut bis gut gestaltete Marktauftritte bzw. integrierte und eingeführte Standorte“ verfügen und zusammen mit den anderen lokalen Betrieben (Getränkemarkt, Bäcker usw.) ein attraktives Angebot offerieren, ist aktuell nicht davon auszugehen, dass die lokale Grund- bzw. Nahversorgung in der Gemeinde gefährdet ist (SK S. 31). Dem Projektstandort für ein mögliches Nahversorgungszentrum werden – trotz der Lage außerhalb der Ortsmitte – positive Eigenschaften und gute Erreichbarkeit zugeschrieben.

Bei allen drei Varianten ist im Bereich **Gesundheits- und Körperpflege** mit „substanziellen Auswirkungen auf die untersuchten projektrelevanten Bestandsstrukturen in Wenzenbach und Umgebung“ zu rechnen, da ein moderner Drogeriemarkt einen Großteil der lokalen Kaufkraft binden müsste, um rentabel zu sein. Nicht nur in Wenzenbach und Bernhardswald, sondern sogar im Nordosten Regensburgs wäre daher mit teils starken Kaufkraftumlenkungen zu rechnen, was „die lokalen und nachbarschaftlichen Versorgungsstrukturen stark belasten“ würde (SK S. 32).

Aus gutachterlicher Sicht ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im neuen Nahversorgungszentrum mit 600 m² somit kritisch zu hinterfragen, da dies als „nicht verträglich mit den untersuchten Nahversorgungsstrukturen anzusehen ist“ (SK S. 35) und im Zuge dessen auch die Schwierigkeit bestünde einen Anbieter zu finden, der sich der absatzwirtschaftlichen Herausforderung stellt, in dem stark begrenzten Einzugsgebiet einen Standort zu etablieren (SK S. 35f).

Im Bereich **Food** ist mit den größten Auswirkungen (auf Stadtbild/ -struktur) zu rechnen, da dieser Bereich den größten Flächen- und Umsatzanteil darstellt. Die größte Wirkung hätte laut Gutachten wohl die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters im neuen Nahversorgungszentrum auf den dann im Kernort verbleibenden Edeka-Markt, der dadurch langfristig vermutlich nicht weiterbestehen könnte (in der Variante 2 mit zusätzlichem REWE-Markt) (SK S. 33). Auch die Bestandsanbieter in Bernhardswald würden dadurch belastet werden.

Die geringsten (städtebaulichen) Auswirkungen hätte die Verlagerung des Bestands-Edeka-Marktes mit der Errichtung eines verkleinerten Angebots im Kernort auf etwa 400 m², da der Großteil des Umsatzes bereits dort gebunden ist und „somit der rein auswirkungsrelevante Umsatz niedriger ist“ (Variante 1). Dieses „Mindestangebot“ ist jedoch aus Gutachtersicht dringend zu empfehlen, um eine wohnortnahe Grundversorgung im Zentrum zu gewährleisten (SK S. 33f).

Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch der Standort des heutigen NKD-Marktes für ein verkleinertes Nahversorgungsangebot im Gespräch war. Im Laufe des ISEK-Prozesses ergab sich hier aufgrund der Planungen/ Vorstellungen des derzeitigen Edeka-Betreibers eine Änderung dahingehend, dass nun im Falle der Verlagerung des Edeka-Marktes an den Projektstandort ein verkleinertes Angebot auf etwa 400 m² stattdessen in den *bestehenden Räumlichkeiten* des jetzigen Edeka-Marktes angedacht ist, welches auf der übrigen Fläche um einen nicht konkurrierenden Fachmarkt ergänzt werden soll. Für die Gemeinde Wenzenbach wiederum ist die „NKD-Variante“ weiterhin denkbar.

Abzuraten ist aus städtebaulicher Sicht von der zusätzlich untersuchten Variante, die lediglich einen (Hard-)Discounter und einen Drogeriemarkt im Nahversorgungszentrum vorsieht, da dadurch zwei „Hauptschwerpunkte der lokalen Nahversorgung räumlich stark voneinander getrennt wären und mögliche Synergieeffekte nur bedingt bestünden“ (SK S. 34f).

Festzuhalten bleibt, dass das Gutachten sowie die Planer zu dem Schluss kommen, dass sich keine der zu untersuchenden Varianten optimal in die bestehenden Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Wenzenbach einfügt. Jedoch stellt die Variante 1, also die Verlagerung und Vergrößerung des Edeka-Marktes mit einem kleinen Nahversorger mit Mindestangebot auf ca. 400 m² in der Ortsmitte „im direkten Vergleich die etwas verträglichere Variante“ dar und ist daher als empfehlenswert anzusehen. Besonders vor dem Hintergrund der Tatsache, dass in der Ortsmitte keinerlei flächenmäßiges Wachstum möglich ist, worin jedoch der ausdrückliche Wunsch des Edeka-Betreibers besteht, um zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Aufgrunddessen wird eine Verlagerung und Vergrößerung des Edeka-Marktes an dem geplanten Standort als vertretbar eingeschätzt, sofern in der Ortsmitte das Potenzial genutzt wird, die dadurch entstehenden Flächen gestalterisch aufzuwerten und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Einwohner zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht wird daher empfohlen eine bauliche Verringerung und damit Auflockerung in der Ortsmitte anzustreben, sodass neben einem kleinen Nahversorgungsangebot sowohl Raum für einen attraktiven Gemeindeplatz als auch für ein gastronomisches Angebot mit Aufenthaltsmöglichkeit gegeben ist. Desweiteren schlägt das Gutachten vor, die Flächen für das Drogeriewarensortiment auf den Bedarf vor Ort zu reduzieren (SK S. 36).

Zudem ist es im Rahmen jeglicher Angebotserweiterung auf dem Gemeindegebiet unabdingbar, dass die bestehenden Anbieter strategische Konzepte zur Kundenakquise sowie -bindung implementieren, um dem neugeschaffenen Wettbewerb standhalten zu können.

Abschließend bleibt jedoch zu erwähnen, dass bei jeglicher Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots negative städtebauliche Auswirkungen wie Betriebsaufgaben und Leerstände in Wenzenbach und Bernhardswald nicht auszuschließen sind (SK S. 36).

SWOT-Analyse

Gemeindeökonomie	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strenghts“)	**„Ausbauen“** Nachhaltiger und gezielter Ausbau des Wirtschaftsstandortes durch gute Lage im Wirtschaftsraum Regensburg Fokussierung auf & bewusste Ansiedlung von innovativen Unternehmen Breitbandanbindung führt zu weniger Berufspendlern (Home Office) Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen	**„Absichern“** Gefahr einer tiefgreifenden Rezession durch hohe konjunkturelle Abhängigkeit vom Automobil- und Zuliefersektor in der Region Regensburg Verlust von qualitativen Nahversorgungsstrukturen in der Ortsmitte durch Ansiedlung des NVZ
Schwächen („Weaknesses“)	**„Aufholen“** Entwicklung einer eigenen „Identität“ im gewerblichen Kontext (z.B. Unternehmen, die an Kooperation mit Hochschulen interessiert sind) Bindung der Einwohner an den Kernort durch Schaffung von Arbeitsplätzen (im Dienstleistungsbereich)	**„Vermeiden“** Unausgewogene wirtschaftliche Strukturen und damit Krisenanfälligkeit (Abhängigkeit von Automobilindustrie und dadurch fehlende Resilienz)

Abb. 52: SWOT-Analyse des Handlungsfelds Gemeindeökonomie
Quelle: Erarbeitung DSK

5.4 Freizeit, Kultur und Tourismus

Freizeit

In Wenzenbach hat sich durch das Engagement der Bewohner ein ausgeprägtes Freizeitangebot etabliert. Insbesondere die ortsansässige Vereinsstruktur mit 89 eingetragenen **Vereinen** hat daran einen großen Anteil:

- *Kulturvereine (u.a. Musik- und Gesangverein „Sangesfreude" e. V., Theatergruppe „Wenzenbacher Brettl" e.V.)*
- *Soziale Vereine (u.a. Freiwillige Feuerwehr, Förderverein Waldkindergarten, Nachbarschaftshilfe Wenzenbach e.V.)*
- *Sportvereine (u.a. SV Wenzenbach, Eisstock-Club Schönberg, Schützenvereine)*
- *Tier- und Tierzuchtvereine (u.a. Brieftaubenverein „Flugpost")*
- *Garten- und Naturvereine (u.a. Bund Naturschutz Ortsgruppe Wenzenbach, Obst- und Gartenbauverein)*
- *Politische Vereine (u.a. SPD-Ortsverbände, CSU-Ortsverbände, Freie Wähler, Die Bürger)*

Zentrum des Sports ist das Sportgelände am Jahnweg im Kernort Wenzenbach. Der SV Wenzenbach als größter Sportverein in der Gemeinde besteht aus sieben Abteilungen und verfügt über zwei Fußballplätze mit Vereinsheim, vier Tennisplätze, zwei Beachvolleyballfelder und ein Fitnessstudio. Die Judo-Abteilung nutzt die Turnhalle der Grundschule in Irlbach. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch vereinsunabhängige Aktivitätsmöglichkeiten sowie eine örtliche **Musikschule**. Insbesondere die Umgebung von Wenzenbach mit sechs offiziellen **Wanderwegen** bietet Wanderfreunden ganzjährig einen erlebbaren Naturraum. Zudem befinden sich in und um Wenzenbach sechs **Radtouren**, die den Ort mit den Nachbargemeinden und mit Regensburg verbinden. Diese Infrastruktur bietet auch eine ideale Voraussetzung für lauforientierte Sportarten wie Joggen, Nordic Walking oder Inline-Skating.

Abb. 53: Sportanlage des SV Wenzenbach
Quelle: DSK

Abb. 54: Sportanlage des SV Wenzenbach (2)
Quelle: DSK

Spielplatzkonzept

Den Kindern im Gemeindegebiet stehen in den verschiedenen Ortsteilen von Wenzenbach insgesamt 14 Spielplätze zur Verfügung. Ein von der Gemeinde 2015 initiiertes „**Spielplatzkonzept**" sah vor eine Spielplatzbesichtigung aller Spielplätze unter Teilnahme des Bürgermeisters vorzunehmen, um den konkreten Modernisierungsbedarf zu ermitteln und daraufhin ein Konzept zu erarbeiten, das die Wünsche der Kinder, Eltern und Anwohner mit aufnimmt. Alle 12 bestehenden Spielplätze konnten in den Jahren 2016 und 2017 modernisiert werden und zusätzlich wurde ein großer Abenteuerspielplatz am Schönberg sowie am Dorfweiher Wenzenbach errichtet. Letzterer konnte mit LEADER-Mitteln der EU gefördert werden.

Abb. 55: Spielplatz am Roither Berg
Quelle: DSK

Abb. 56: Spielplatz im Mitterfeldweg
Quelle: DSK

Im Bereich der **Jugendarbeit** beschäftigt die Gemeinde freiwillig bereits seit vielen Jahren einen sogenannten Jugendpfleger, dessen Aufgabe sich inzwischen allerdings nicht mehr nur auf die Jugendarbeit beschränkt, sondern mittlerweile auch Seniorenarbeit und die Migrationshilfe umfasst, sodass diese hauptamtlich ausgeführte Tätigkeit ein breites Aufgabenspektrum beinhaltet. (Mittelbayer. Zeitung vom 01.09.2018) Ein Treffpunkt für die Jugendlichen ist das **Jugendhaus** der Gemeinde.

Kultur

Das kulturelle Angebot in der Gemeinde Wenzenbach besteht größtenteils aus Veranstaltungen und Aktivitäten, die in Eigeninitiative von den zahlreichen Vereinen organisiert und umgesetzt werden. Beispiele hierfür sind Sommerfeste, Theateraufführungen, Konzerte oder Vereinsausflüge. (Homepage Gemeinde Wenzenbach)

Zudem wird jedes Jahr ein **Weihnachtsmarkt** von der Gemeinde veranstaltet, der abwechselnd am Rathausvorplatz im Kernort oder am Festplatz im Ortsteil Irlbach stattfindet. Infrastruktur und Rahmenprogramm werden dabei von der Gemeinde bereitgestellt bzw. organisiert und die einzelnen Buden von den örtlichen Vereinen betrieben.

Auch ein **Bürgerfest** wird von der Gemeinde veranstaltet, dass alle zwei Jahre stattfindet und aus einer 3-tägigen Veranstaltung besteht, bei dem sich die Gemeinde - ähnlich der Organisation des Weihnachtsmarktes - um das Rahmenprogramm und die Organisation kümmert, während die Vereine den Ablauf des Festes übernehmen. Speziell für Kinder wurde 2018 ein eintägiges **Kinderbürgerfest** initiiert, das fortan regelmäßig stattfinden soll. (Gemeinde Wenzenbach)

Das **Schloss Schönberg** als „Aushängeschild“ und baukultureller Höhepunkt Wenzenbachs wurde 2008 von einem privaten Investor erworben. Die Ursprünge des Schlosses reichen – laut Untersuchungen – bis in das 13. Jahrhundert zurück. Nach diversen maßnahmenvorbereitenden Untersuchungen 2009 wurde 2012 mit den ersten Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen begonnen, die von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz finanziell unterstützt worden sind. Weitere gebäudebezogene Maßnahmen wie das Verlegen von Wasser- und Stromleitungen sind in Planung. (Homepage Eigentümer)

Abb. 57: Schloss Schönberg
Quelle: DSK

Entgegen des Schlosses, das in Privatbesitz ist, gehört der **Schlosshof** zum Eigentum der Gemeinde Wenzenbach. Dieses Umfeld des Schlosses ist derzeit jedoch noch in seinem ursprünglichen, unsanierten Zustand. Geplant ist daher die parkähnliche Neugestaltung des Umfelds von Schloss Schönberg, sodass das Areal zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung steht und für diverse kulturelle Veranstaltungen genutzt werden kann. In Kapitel 6 wird diese Maßnahme gesondert erläutert werden.

Abb. 58: Bauarbeiten im Schlosshof von Schloss Schönberg
Quelle: DSK

Als weitere kulturelle Sehenswürdigkeit ist das **Schloss Hauzenstein** im gleichnamigen Ortsteil zu nennen. Erstmalig erwähnt wurde es 1372 und steht heut unter Denkmalschutz. Da diese Sehenswürdigkeit nicht im Kernort der Gemeinde Wenzenbach liegt, soll an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen werden.

Tourismus

Trotz der Tatsache, dass in Wenzenbach selbst keine nennenswerte touristische Infrastruktur in Form von touristischen Angeboten besteht, hat die Umgebung Wenzenbachs durch die Lage im vorderen Bayerischen Wald mit dem Donautal durchaus einen touristischen Mehrwert. Viele Ausflugsziele sind in unter 60 Minuten mit dem PKW erreichbar. Aufgrund der räumlichen Nähe können verschiedene Angebote auch innerhalb eines Tages wahrgenommen werden. Auch die Stadt Regensburg als UNESCO-Weltkulturerbestätte ist innerhalb von etwa 20 Minuten zu erreichen.

Ein Beherbergungsbetrieb existiert innerhalb des Gemeindegebiets lediglich im Ortsteil Gonnersdorf - unmittelbar an der Grenze zum Stadtgebiet von Regensburg. Dort verfügt das „**Hotel Haslbach**“ mit 40 Betten und 9.000 Übernachtungen pro Jahr über eine positive Auslastungsquote von etwa 62 Prozent. Da dies für die Größe der Gemeinde offensichtlich ausreichend und kein Bedarf zu erkennen ist, ist die Bereitstellung weiterer touristischer Beherbergungsangebote derzeit nicht geplant. Dies unterstreicht das Verständnis Wenzenbachs als „Wohnstandort“.

Dagegen verzeichnet Regensburg seit 2016 über eine Million Übernachtungen und auch im Landkreis liegen die Übernachtungszahlen seit 2016 bei über 400.000 pro Jahr, was dafür spricht, dass die Region touristisch sehr attraktiv ist. (Oberpfalz in Zahlen. Ausgabe 2018)

SWOT-Analyse

	Freizeit, Kultur & Tourismus	
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strenghts“)	**„Ausbauen“** Entwicklung zum regionalen Naherholungsort in hochwertiger naturräumlicher Lage Forcierung des Rad- und Wandertourismus mit kulturellen Begleitangeboten	**„Absichern“** Aufwendungen zur „Marktdurchdringung“ durch Standortwettbewerb mit Regensburg
Schwächen („Weaknesses“)	**„Aufholen“** Positionierung von Alleinstellungsmerkmalen durch begleitende kulturelle Höhepunkte (z.B. Schlosshof) Erstellung einer Machbarkeitsstudie für multifunktionale Veranstaltungshalle sowie für Hotelstandort im Kernort	**„Vermeiden“** Dauerhafter Bedeutungsverlust im überregionalen Kontext (starke Konkurrenzsituation mit Regensburg)

Abb. 59: SWOT-Analyse des Handlungsfelds Freizeit, Kultur & Tourismus
Quelle: DSK

5.5 Naturraum

Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Wenzenbach liegt im westlichen Bereich in der Mittleren Frankenalb („Oberpfälzer Jura“) und im größeren, östlichen Bereich im Falkensteiner Vorwald, der zur naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald gehört (s. Abb. 60).

Wasserhaushalt und Gewässer

Hier spielen besonders Räume eine Rolle, die eine besondere Bedeutung im Wasserhaushalt und hinsichtlich des Grundwasser-/ Trinkwasserschutzes aufweisen. Eine räumliche Bündelung solcher Funktionen findet in den Talauen statt. Das Wenzenbachtal zählt zu einem dieser „Auenfunktionsräume“, die die sensibelsten Räume im Hinblick auf Veränderungen im Wasserhaushalt darstellen.

Abb. 60: Naturräumliche Gliederung der Region
Quelle: Das Regensburger Land - Landschaftliche Vielfalt (Landkreis Regensburg)

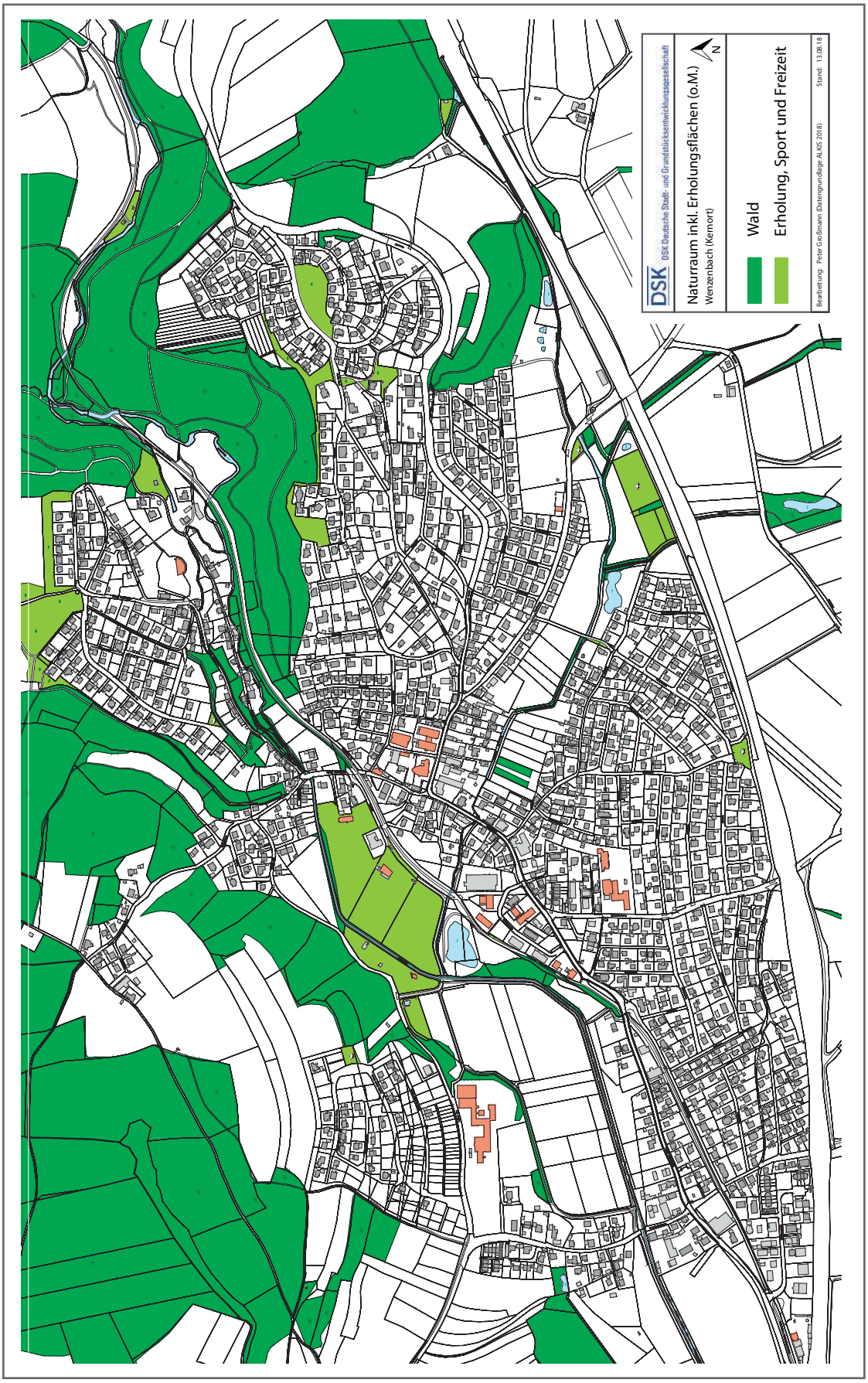


Abb. 61: Naturraum und Erholungsflächen im Untersuchungsgebiet
Quelle: Datengrundlage: GIS Daten Gemeinde Wenzenbach, Darstellung: DSK

Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, Naturparks

Der Naturraum in der Umgebung Wenzenbachs ist großteils als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert und gilt damit als schützenswert. Jedoch ist dieser Schutzstatus „lockerer“ als der eines Naturschutzgebiets. In unten stehender Abbildung 62 sind die großflächigen, grünmarkierten Landschaftsschutzgebiete zu sehen sowie die südwestlich von Wenzenbach gelegenen rotmarkierten Naturschutzgebiete.

In Landschaftsschutzgebieten ist laut § 26 BNatSchG „ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich“, der nicht nur „(1) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,“ dient, sondern auch „(2) wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder (3) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung“ schützenswert ist. Für Wenzenbach bedeutet das, dass die umliegenden Landschaftsschutzgebiete der Bevölkerung als naheliegender Erholungsraum dienen und eine ideale Umgebung für Spaziergänge, Wanderungen oder Radtouren bieten.

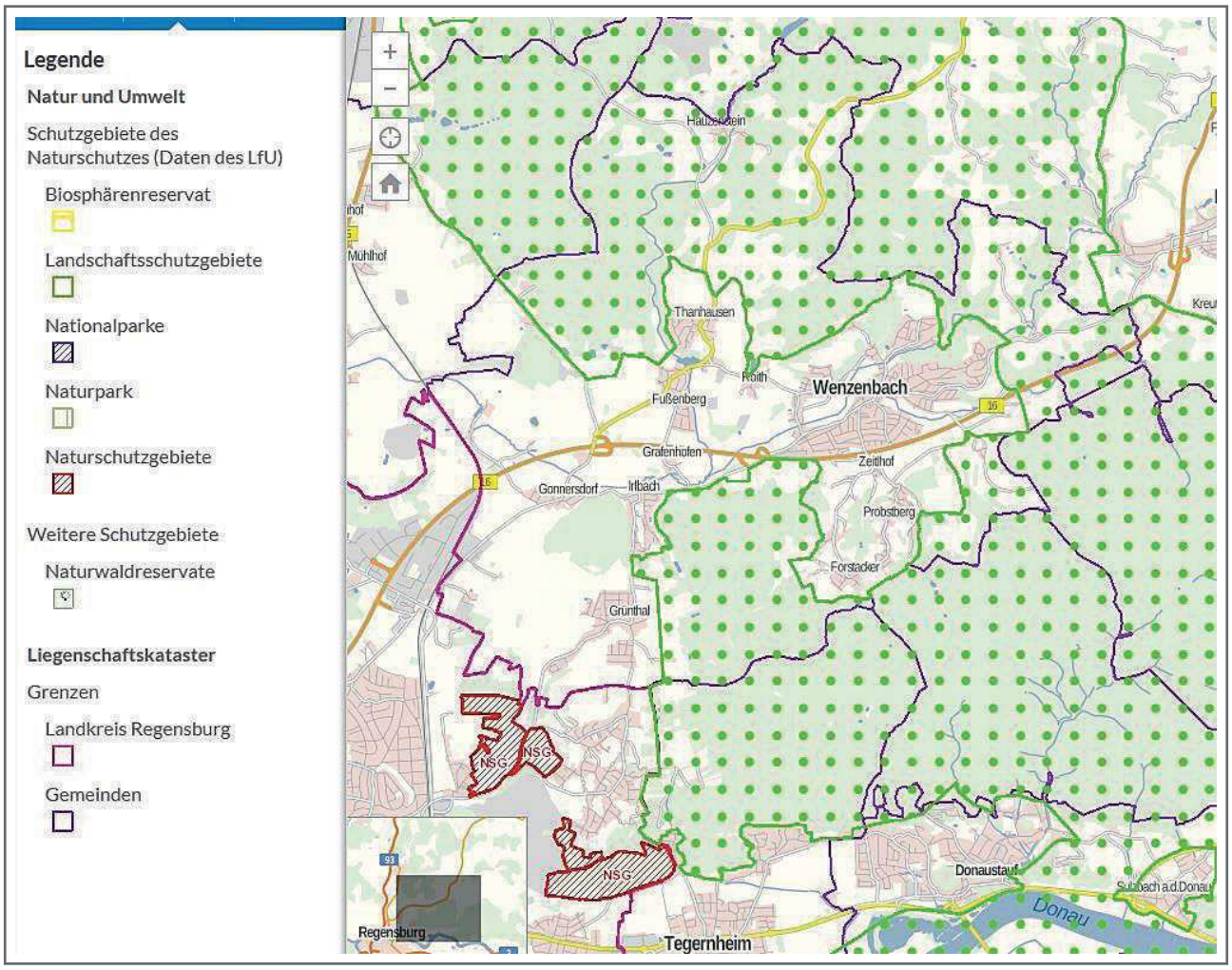


Abb. 62: Schutzgebiete des Naturschutzes in Wenzenbach und Umgebung
Quelle: Kartenausschnitt aus interaktiver Karte des Landkreises Regensburg mit Natur- und Umweltthemen 2017

Klimatische Verhältnisse

Das Klima in Wenzenbach kann als warm und gemäßigt bezeichnet werden. Die Zahl der Niederschläge ist relativ hoch und misst über das Jahr verteilt im Schnitt 667 mm. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei 8,3 °C. Niederschlagsreichster Monat in Wenzenbach ist mit 82 mm der Juni, niederschlagsärmster der Februar mit 38 mm. Zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Monat Januar liegt durchschnittlich eine Differenz von 20,1 °C.

Trotz einer relativ hohen Niederschlagsmenge ist Wenzenbach nicht hochwassergefährdet, da die nächstgelegen Flussläufe des Regens in 6-7 km Entfernung und der Donau in etwa 5,7 km Entfernung liegen und Wenzenbach damit weit entfernt von potenziellen Überschwemmungsgebieten liegt (s. Abb. 64) (Bayer. Landesamt für Umwelt 2018).

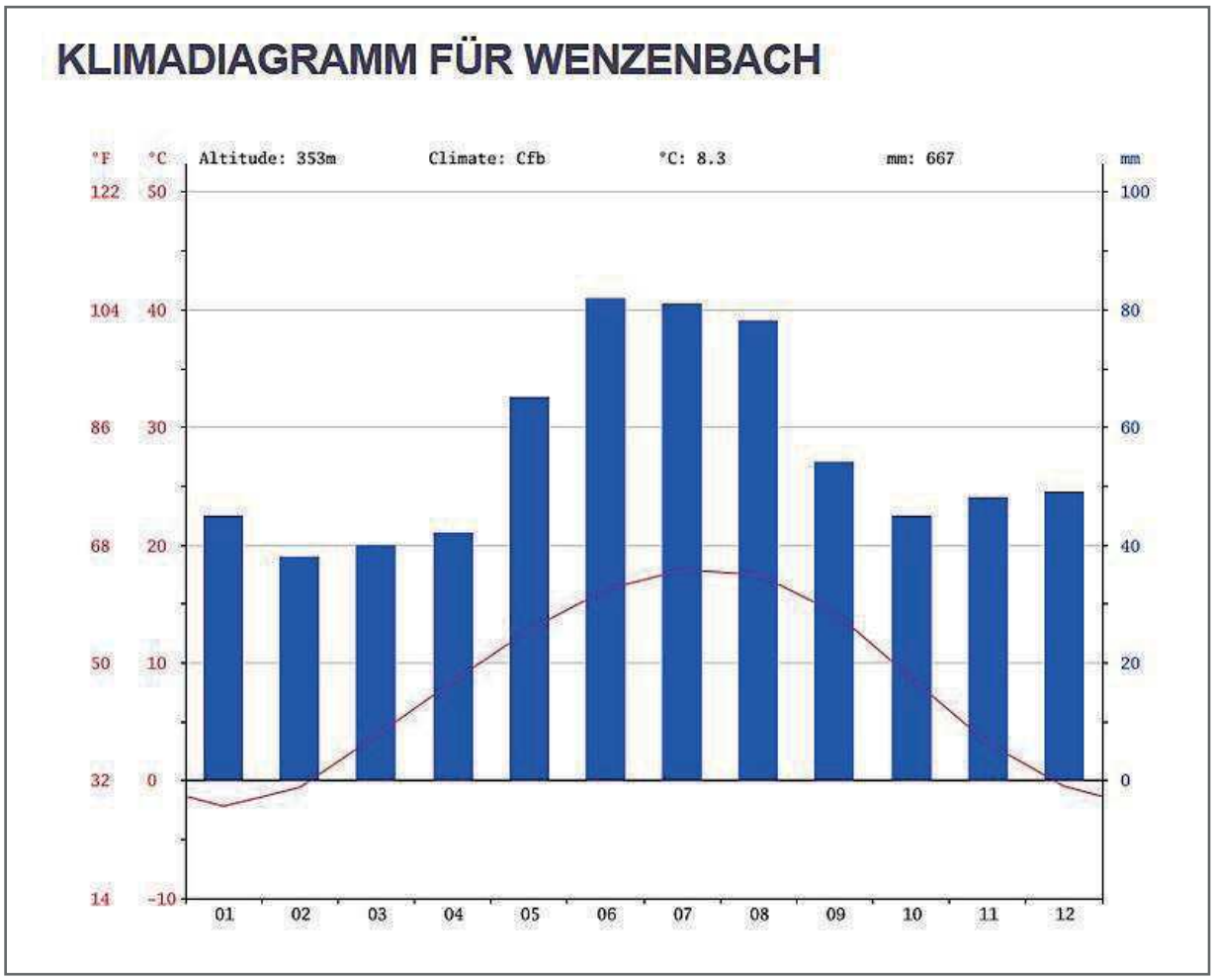


Abb. 63: Klimadiagramm für Wenzenbach
Quelle: Climate-Data.org 2018

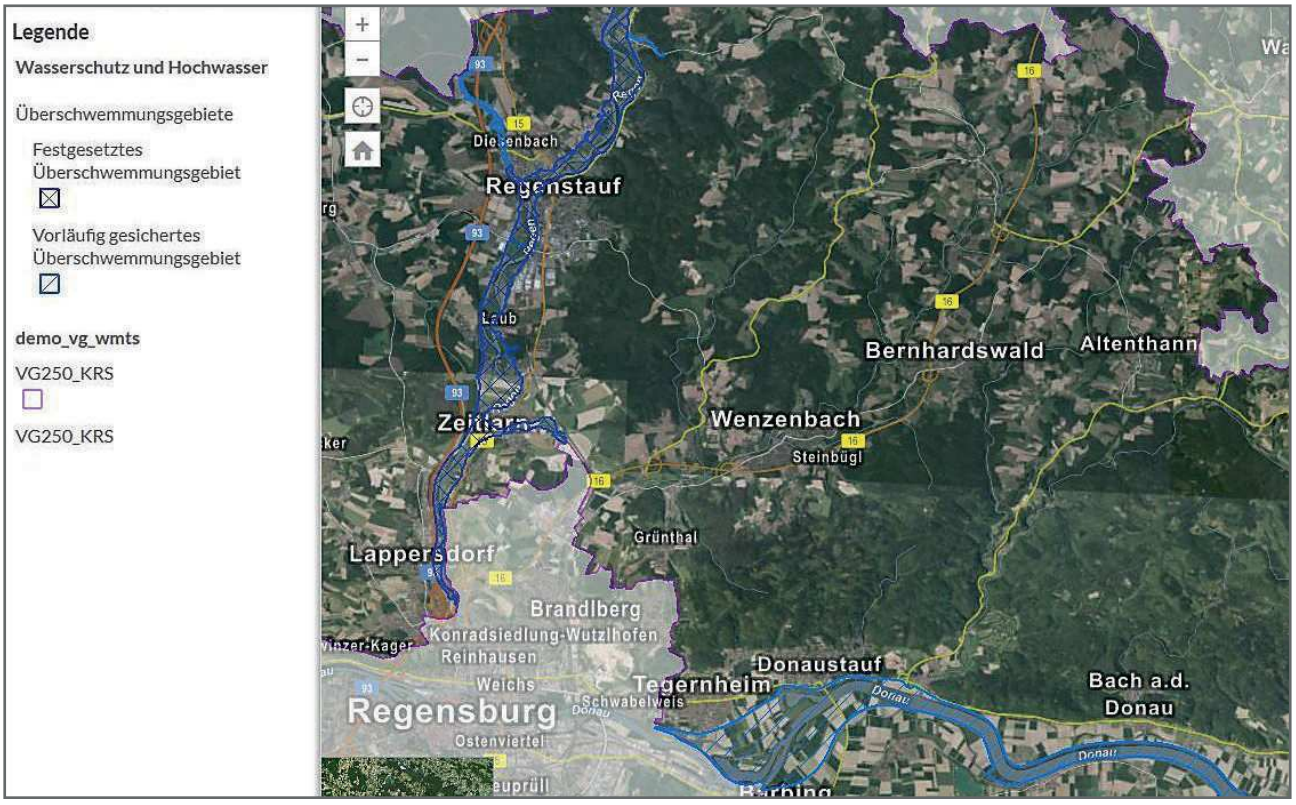


Abb. 64: Überschwemmungsgebiete in Wenzenbach und Umgebung
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2016 (geodaten.bayern.de)

IRLBACH

Wenzenbach Aue

„Das Projekt „Wenzenbach Aue“ wurde ursprünglich gemeinsam mit der einfachen Dorferneuerung in Irlbach geplant und sah einen Naherholungsbereich zwischen Irlbach und Gonnersdorf mitsamt Naturweiher, Spielplatz, Grillplatz, Parkplätzen und sanitären Anlagen vor. Aufgrund von gewünschten Kostenoptimierungen wurde das Projekt allerdings isoliert betrachtet und geringfügig verkleinert. So soll anstelle eines Naturweihers eine Renaturierung des im Areal verlaufenden Wenzenbachs realisiert werden. Auch hat man Abstand von Parkplätzen und sanitären Anlagen genommen.

Letztendlich soll nun ein Naherholungsgebiet mit Abenteuer-Spielplatz, Bewegungs-Parcours, Volleyball- und Fußballfeld, verschiedenen Sitzmöglichkeiten und einer natürlichen Bachgestaltung geschaffen werden. Mit der Maßnahme sollte ursprünglich bereits im Frühjahr 2016 begonnen werden, allerdings konnte die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung erst im September 2017 eingeholt werden.

Ferner wurde der Gemeinde die Auflage unterbreitet, die Baumaßnahmen am Bachverlauf auf einen Zeitraum von August bis November zu beschränken, sodass eine Bauausführung im Herbst 2017 geplant worden ist. Bei der hierfür im Vorfeld durchgeführten öffentlichen Ausschreibung wurde allerdings leider kein einziges Angebot abgegeben, sodass die Maßnahme nicht im Jahr 2017 vergeben werden konnte. Hauptgründe der ausbleibenden Angebotsabgabe dürfte die damals noch vorherrschende Unsicherheit hinsichtlich der wasserrechtlichen Genehmigung sowie die ansonsten stark ausgelastete Auftragslage der Landschaftsbauer gewesen sein. In einer erneuten öffentlichen Ausschreibung vom November 2017 konnte der Auftrag schließlich vergeben werden, sodass die Arbeiten im Juli 2018 beginnen konnten (zunächst Gestaltung der Freizeitbereiche, ab August Maßnahmen am Bachverlauf).“ (Homepage Gemeinde Wenzenbach) Im November 2018 konnten alle Arbeiten abgeschlossen werden.

5.6 Soziales, Bildung & Gesundheit

Eine klare wissenschaftliche Abgrenzung der Handlungsfelder Soziales, Bildung und Gesundheit untereinander ist schwer möglich, sodass diese Themen nachfolgend gemeinsam betrachtet werden. Grundsätzlich ist alles mit einem gesellschaftlichen Mehrwert sozial und im erweiterten Sinn gemeinnützig oder hilfsbereit. Folglich kann aus der Definition des Begriffs Soziales abgeleitet werden, dass auch Bildungseinrichtungen in Teilen dieser Definition entsprechen. Ein ideales Beispiel für diese Verflechtung sind Kindertagesstätten, die der frühkindlichen Kinderbetreuung, Erziehung und Bildung dienen. Im Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen: Soziale Einrichtungen sind in der Regel Kindergärten, Seniorenheime oder Angebote für Menschen mit Behinderung. Sie lassen sich mehr oder weniger trennscharf von Einrichtungen mit anderen Aufgaben abgrenzen, zum Beispiel Schulen (Bildungsauftrag) oder Krankenhäuser (medizinische Versorgung).

Ehrenamtliches Engagement

Im gemeinnützigen Bereich ist in Wenzenbach zum einen die Nachbarschaftshilfe zu nennen und zum anderen die Vereine der Freiwilligen Feuerwehr. Im Rahmen des „**Nachbarschaftshilfe Wenzenbach e.V.**“ engagieren sich seit 2013 ehrenamtliche Mitglieder des Vereins in verschiedenen Bereichen des nachbarschaftlichen Lebens und bieten Menschen jeden Alters kleine Hilfestellungen im Alltag an (Homepage Nachbarschaftshilfe Wenzenbach e.V.). Daneben gibt es in drei Ortsteilen der Gemeinde organisierte **Freiwillige Feuerwehren**, die sich neben der „direkten Förderung des Feuerwehrwesens“ – ähnlich wie die anderen Vereine in Wenzenbach (s. Kapitel 5.4) – an diversen Gemeinschaftsaktionen und Veranstaltungen (Bürgerfeste etc.) beteiligen (Homepage der FF Wenzenbach e.V.). Auch die aktive **Gemeindearbeit in den Kirchengemeinden** von Wenzenbach gilt es an dieser Stelle zu erwähnen.

Diese und weitere ehrenamtliche Tätigkeiten, die auf dem freiwilligen Engagement der Bürgerinnen und Bürger Wenzenbachs beruhen, tragen zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei und stärken die sozialen Strukturen innerhalb der Gemeinde.

Kindertagesstätten

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist ein wesentlicher Standortfaktor im Wettbewerb zwischen Städten und Gemeinden. Umso wichtiger ist es, dass die Kinderbetreuung im Vorschulalter sichergestellt ist. In der gesamten Gemeinde Wenzenbach gibt es **vier Kindergärten**, die insgesamt über 125, 100, 25 bzw. nochmals 25 Plätze verfügen und größtenteils ausgelastet sind (KiGa Abenteuerland Wenzenbach, KiGa Grundschule Irlbach, KiGa St. Maria Irbach und Waldkindergarten). Des Weiteren gibt es in Wenzenbach **zwei Krippen**, die über 24 bzw. 12 Plätze verfügen und Kinder unter drei Jahren betreuen (Krippe Zaubergarten und St. Maria Irlbach Krippe). Zudem gibt es **zwei Kinderhorteinrichtungen**, die jeweils 36 bzw. 38 Kinder nach der Schulzeit betreuen (Kinderhort Grundschule Irlbach und Kinderhort Räuberhöhle) (Gemeinde Wenzenbach). Die Einrichtungen stehen allen, unabhängig ihrer Religion und ihrer Nationalität beziehungsweise Herkunft offen. Alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt sind dort willkommen.

Abb. 65: KiTa in der Bahnhofstraße
Quelle: DSK

Aktuell kann die Gemeinde Wenzenbach hinsichtlich der Bereitstellung von Kindergartenplätzen einen Versorgungsgrad von 105 Prozent erzielen. Da die Zahl der Einwohner Wenzenbachs perspektivisch jedoch wachsen wird, ist es fraglich, wielange die Gemeinde einen Versorgungsgrad von über 100 Prozent noch aufrechterhalten kann. Die Gemeinde Wenzenbach plant daher - auf Anraten der verschiedenen Träger der Kinderbetreuungseinrichtungen und weiterer Behörden - die **Errichtung eines weiteren Kindergartens**. Da auf Gemeindegebiet zudem lediglich 36 Krippenplätze existieren, sollen in der neuen Einrichtung **weitere Krippenplätze** entstehen, sodass der Versorgungsgrad diesbezüglich von 18,65 Prozent auf mindestens 30 Prozent gesteigert werden kann.

In einer von der Kommune durchgeführten Elternbefragung beläuft sich der aktuelle Bedarf an Krippenplätzen bereits auf 38 Plätze und wird sich durch die Fertigstellung mehrerer Neubaugebiete in den kommenden Jahren noch weiter erhöhen, weswegen der Bau einer neuen Einrichtung eine sinnvolle und notwendige Investition für die Weiterentwicklung Wenzenbachs als attraktiven Wohnstandort (für Familien) darstellt. Bis Ende des Jahres 2021 sollen schließlich 50 neue Kindergartenplätze sowie 24 neue Kinderkrippenplätze zur Verfügung stehen. Dafür ist derzeit eine Fläche am Jahnweg unterhalb des Schützenheims im Gespräch. Bis zur Fertigstellung steht den Eltern seit Ende 2018 ein **provisorisches Betreuungsangebot** mit 24 Krippenplätzen an der Mittelschule Wenzenbach zur Verfügung. Dieses soll für eine Dauer von drei Jahren den aktuellen Mehrbedarf decken, bis das geplante neue Kinderhaus in Betrieb gehen kann.

Grundschule

Über das Gemeindegebiet verteilt gibt es zwei Grundschulen mit insgesamt 390 Plätzen, von denen eine im Kernort Wenzenbach und die andere im Ortsteil Irlbach liegt. In Wenzenbach besteht die Grundschule aus maximal acht Klassen pro Jahrgang (je zwei Klassen pro Klassenstufe) und in Irlbach aus sieben (je eine Klasse pro Klassenstufe plus 1/2, 3/4, 3/4 Ü). Pro Klasse sind maximal 23 bzw. 26 Schüler untergebracht (Homepage Gemeinde Wenzenbach).

Mittelschule

Im Kernort Wenzenbach gibt es eine Mittelschule für derzeit 110 Schülerinnen und Schüler (Stand 2016). Träger der Schule ist der **Schulverband Wenzenbach**, dem die Gemeinden Wenzenbach und Bernhardswald angehören (ebd.). Ein allgemeinbildendes Gymnasium gibt es in Wenzenbach nicht. Die am nächsten gelegenen Gymnasien befinden sich in Regensburg, Nittenau und Lappersdorf.

Abb. 66: Grundschule in der Pestalozzistraße
Quelle: DSK

Abb. 67: Mittelschule Wenzenbach am Roither Berg
Quelle: DSK

Medizinische Versorgung und Pflege

Die medizinische Versorgung ist seit Jahrzehnten ein wichtiger Gestaltungsauftrag für die Kommunen und Landkreise. Damit einhergehend wird die Sicherung der hausärztlichen Versorgung in schrumpfenden Regionen zunehmend schwieriger.

Dies gilt auch für die ambulante spezialärztliche Versorgung. Auch örtliche Hausärzte finden häufig nur schwierig einen Nachfolger zur Praxisübernahme. Wenzenbach verfügt aktuell über eine **gute Versorgung im Bereich der Allgemein- und Facharztpraxen**, Apotheken sowie Therapeuten. In Wenzenbach sind drei Allgemeinärzte sowie vier Zahnärzte, zwei Physiotherapiepraxen und eine Ergotherapiepraxis ansässig. In der Gemeinde gibt es zudem **zwei Apotheken**, die sich jedoch beide im Kernort befinden und von den anderen Ortsteilen relativ weit entfernt liegen und fußläufig nicht erreichbar sind. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Wörth an der Donau in etwa 28 km Entfernung (Kreiskrankenhaus) und in der Stadt Regensburg. Im Kernort gibt es ein **Pflege- und Seniorenwohnheim „Haus Josef“** (s. Abb. 68), das zum einen Tagespflege anbietet und zum anderen über 73 Pflegeplätze im Rahmen der Dauer- und Kurzzeitpflege verfügt.

Träger des Pflege- und Seniorenheims ist die *compassio GmbH & Co. KG,* die im süddeutschen Raum derzeit 28 Seniorenheime betreibt. (compassio GmbH & Co. 2018)

Abb. 68: Pflege- & Seniorenwohnheim Haus Josef
Quelle: DSK

SWOT-Analyse

	Bildung, Soziales & Gesundheit	
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strenghts“)	**„Ausbauen“** Entwicklung eines pädagogischen Zentrums am bestehenden Schulstandort Ausbau der vorhandenen Krippenstrukturen zur langfristigen Sicherung der Bedarfe für junge Familien Ergänzung der ärztlichen Grundversorgung durch Fachärzte	**„Absichern“** Anhaltender Bevölkerungszuwachs kann perspektivisch das vorhandene Pflege- und Betreuungsangebot erschöpfen.
Schwächen („Weaknesses“)	**„Aufholen“** Förderung der beruflichen Ausbildung im Ort	**„Vermeiden“** Manifestierung der mangelhaften Vernetzung zwischen „Neu- und Altbürgern“

Abb. 69: SWOT-Analyse des Handlungsfelds Bildung, Soziales & Gesundheit
Quelle: Erarbeitung DSK

5.7 Bürgerbeteiligung

Gemeinschaftliche Stadtentwicklung

Die frühzeitige Einbindung zahlreicher Akteure wie Bürgerinnen und Bürger, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung in die Planung von Projekten der Stadt- und Quartiersentwicklung gehört seit Jahren zum Selbstverständnis einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei sollen sich Beteiligungsprozesse nicht lediglich auf „Informieren“ und „Mitnehmen“ beschränken, sondern haben zum Ziel ein möglichst breites Spektrum gesellschaftlicher Gruppen an die politische Mitwirkung heranzuführen und einen transparenten, dialogorientierten Entscheidungsprozess auf Augenhöhe voranzutreiben.

Grundlage für jegliche Beteiligungsformate ist es kommunalpolitische Entscheidungen und relevante Informationen bezüglich eines Vorhabens möglichst frühzeitig zu kommunizieren, transparent zu begründen und verständlich aufzubereiten, sodass die Bürgerinnen und Bürger auf Basis dieser Informationen lösungsorientierte Ideen einbringen können – mit dem Ziel eines qualitativ hochwertigen Beteiligungsergebnisses. Dies beruht auf der Erkenntnis, dass die Attraktivität einer Gemeinde wie Wenzenbach nicht zuletzt durch eine lebendige Stadtgesellschaft gestaltet und getragen wird. Wichtig für die Bürgerinnen und Bürger ist es ernst genommen zu werden, sodass die Bereitschaft vorhanden ist, erneut an Beteiligungsverfahren mitzuwirken und möglicherweise auch unliebsame Entscheidungen zu akzeptieren, wenn sie anhand gemeinsamer Diskussionen und transparenter Begründungen im Sinne des Gemeinwohls getroffen wurden. Um dieses Ziel zu erreichen, findet erfolgreiche Bürgerbeteiligung bestenfalls anhand eines möglichst offenen, beratschlagenden Veranstaltungsformats mit neutraler Moderation statt, die eine der Gleichberechtigung verpflichtete Beteiligung der Bürger gewährleistet. In der Praxis zeigt sich, dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu einer höheren Qualität eines Vorhabens sowie zu mehr Akzeptanz und damit zu einer stärkeren Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld führen kann. Dabei sollten alle Projektbeteiligten zusammenwirken und zentrale lokale Bedarfe bei der Projektentwicklung berücksichtigt werden.

Auch im Rahmen des ISEKs erfolgte am **29.04.2018 ein Bürgerworkshop** mit circa 20 Teilnehmern, in dem Sinn und Zweck des Konzepts ausführlich erläutert und diskutiert wurden. Nach einer thematischen Einführung in vier Schwerpunktthemen bestand für alle Anwesenden die Möglichkeit sich an mehreren sogenannten Themeninseln auszutauschen und sowohl Kritikpunkte als auch Wünsche oder Ideen dort einzubringen.

Abb. 70: Vorstellung des ISEKs im Rahmen des Bürgerworkshops
Quelle: DSK

Abb. 71: Möglichkeit zur aktiven Beteiligung im Rahmen des Bürgerworkshops
Quelle: DSK

Die Ergebnisse der regen Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger am Workshop sind in den nachfolgenden Bildern zu sehen, die die Ideensammlungen zu den verschiedenen Themen abbilden.

Abb. 72: Ergebnisse der ersten Themeninsel - Einzelhandel
Quelle: DSK

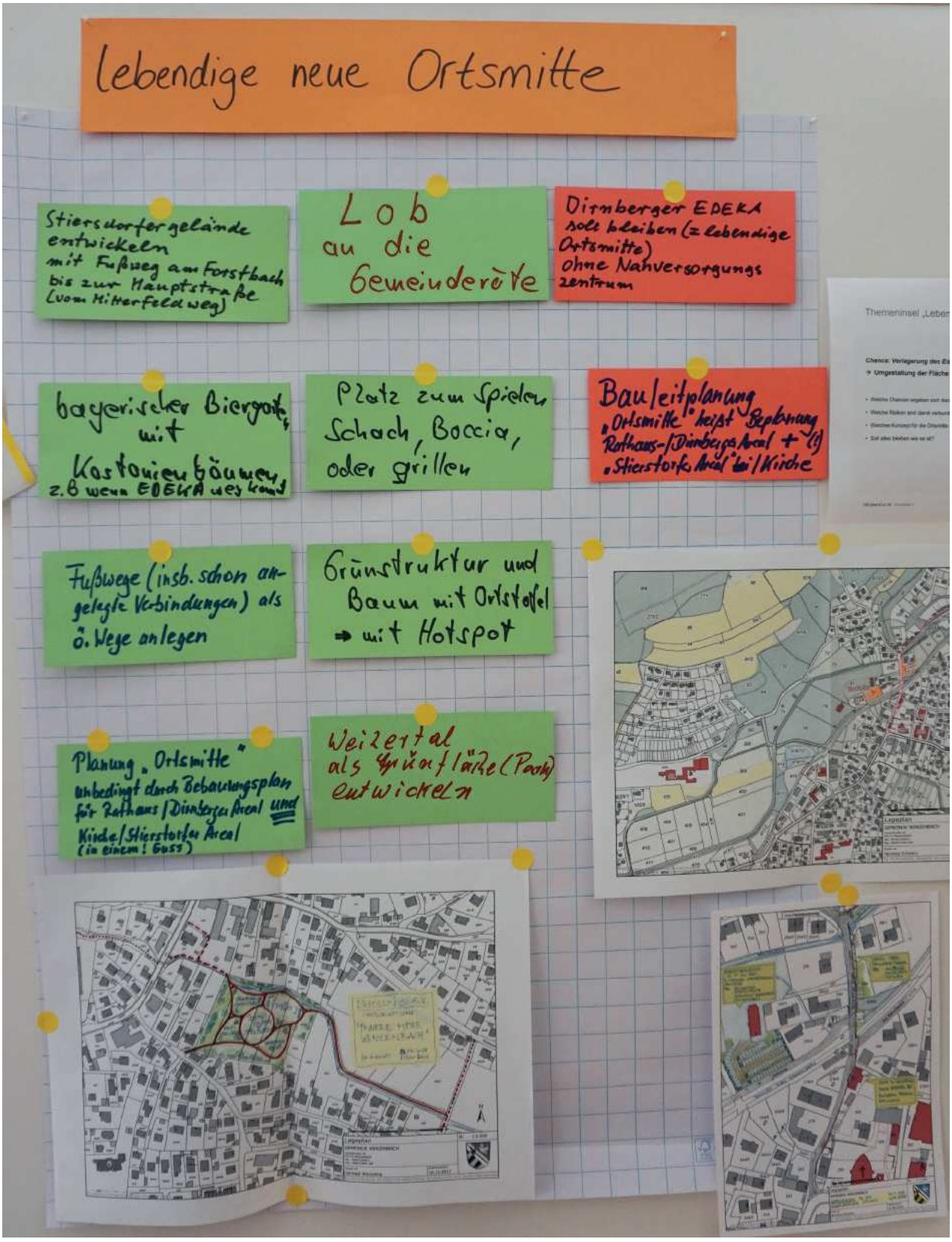


Abb. 73: Ergebnisse der zweiten Themeninsel - lebendige neue Ortsmitte
Quelle: DSK

Abb. 74: Ergebnisse der dritten Themeninsel - ÖPNV & Verkehr
Quelle: DSK

Abb. 75: Ergebnisse der vierten Themeninsel - Freizeitangebot
Quelle: DSK

Wertstoffhof

Ein Thema, dass sich im Laufe des Workshops als wichtiges Anliegen der Bürgerinnen und Bürger herausgestellt hat, ist der Wertstoffhof. Wie in Abbildung 75 ersichtlich, beschäftigen die Bewohner diesbezüglich mehrere Probleme, sodass hier Handlungsbedarf besteht. Da der Wertstoffhof jedoch nicht als inhaltlicher Bestandteil des ISEKs anzusehen ist, werden die Anmerkungen der Bewohner an die Gemeindeverwaltung kommuniziert, die schließlich eventuellen Handlungsbedarf einschätzen und Maßnahmen zur Verbesserung der derzeitigen Situation beschließen kann.

Homepage

Ziel der Gemeinde Wenzenbach ist es die Bürgerinnen und Bürger am ISEK-Prozess teilhaben zu lassen. Daher wurde eigens eine Homepage erstellt, die zwei Aufgaben erfüllt:

Zum einen sollen sich Interessierte zukünftig jederzeit online über die Planung und den Prozess aktueller Projekte in der Gemeinde informieren können. Durch die **transparente Information und Kommunikation** soll die Akzeptanz für einzelne (Stadtentwicklungs-) maßnahmen gesteigert werden. Zum anderen besteht auf der Homepage die Möglichkeit den **Beteiligungsprozess fortzuführen**, indem die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben durch eine Kommentarfunktion ihre Meinung zu einzelnen Bauvorhaben zu äußern und auf diese Art und Weise in einen Austausch zu treten.

Außerdem können mittels der Homepage **Online-Fragebögen veröffentlicht** werden, in denen konkrete Inhalte abgefragt werden können, die die Planer sowie die Gemeinde bzgl. des ISEK-Prozesses interessieren. Erkenntnisse aus dieser interaktiven öffentlichen Beteiligung können schließlich passgenau im Konzept berücksichtigt werden.

Abb. 76: Screenshot der ViU-Homepage www.zukunft-wenzenbach.de
Quelle: DSK

Online-Befragung

Mit der Gemeindeverwaltung Wenzenbach wurde vereinbart, dass im Laufe des ISEK-Prozesses eine Bürgerbefragung mittels Fragebogen stattfinden wird, in der die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, zu bestimmten, die Stadtentwicklung betreffende Themen Stellung zu beziehen.

Die erstellten Fragebögen wurden sowohl im Rathaus der Gemeinde ausgelegt, als auch auf der oben erwähnten Homepage online gestellt, sodass man an der Befragung direkt auf der Homepage teilnehmen konnte.

Die **Befragung** fand im Zeitraum vom 04. Juli 2018 bis 15. August 2018 statt. Unter dem Titel „Die Zukunft Wenzenbachs mitgestalten!“ nahmen im Laufe dieses Zeitraums **902 Personen** teil, wobei auffällig ist, dass die Fragebögen fast ausschließlich auf dem digitalen Weg eingegangen sind (856 = 95 Prozent). Die hohe Anzahl an ausgefüllten Fragebögen ist sehr außergewöhnlich und erfreulich – die Teilnehmerquote entspricht etwas mehr als 10 Prozent der Bevölkerung Wenzenbachs. Diese sehr gute Rücklaufquote spiegelt das große Interesse der Wenzenbacher Bevölkerung an der zukünftigen Entwicklung ihrer Gemeinde wider.

Die Ergebnisse der Befragung werden im Folgenden dargestellt und zeigen teilweise eine deutliche Position der Bevölkerung zu bestimmten Themen/ Fragen. Anzunehmen ist, dass die persönliche Meinung/ Ansicht zu derzeit aktuellen - und teils polarisierenden - Großprojekten ein Grund für die Teilnahme an der Umfrage gewesen sein könnte.

Allgemeine Angaben

Zu Beginn des Fragebogens wurden die Bürgerinnen und Bürger zunächst nach **Alter und Geschlecht** gefragt sowie nach dem **Ortsteil**, in dem sie in Wenzenbach leben (Fragen 1-3).

In untenstehenden Abbildungen 77-79 sind die Ergebnisse dieser Erhebungen zu sehen, wobei ersichtlich wird, dass die Altersgruppe der 30-39-Jährigen besonders stark vertreten ist.

Bei der Frage nach dem Wohnort in Wenzenbach ist auffällig, dass fast die Hälfte der Teilnehmer angibt direkt im Kernort von Wenzenbach zu wohnen.

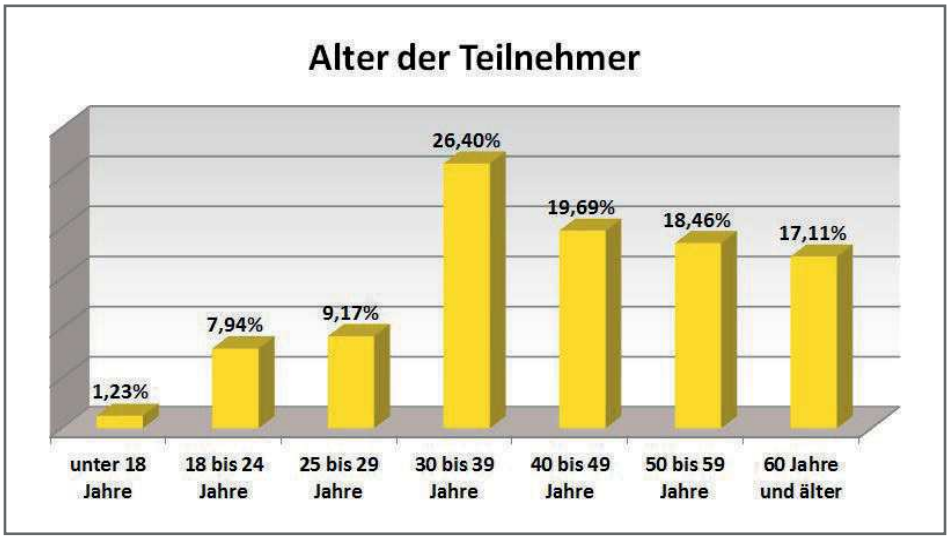


Abb. 77: Auswertung der Frage 1
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Abb. 77a: Auswertung der Frage 2
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

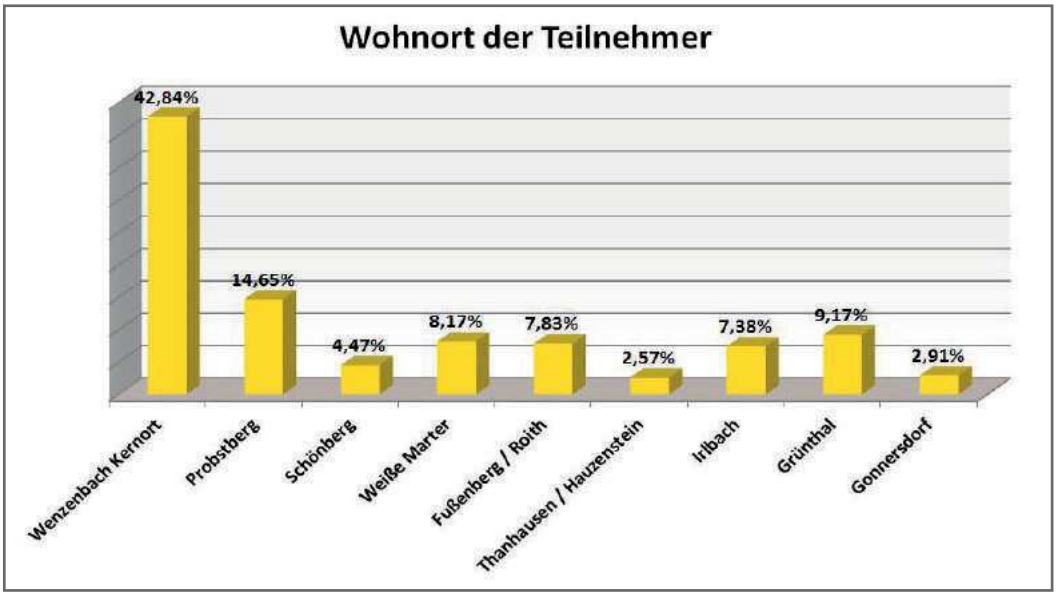


Abb. 77b: Auswertung der Frage 3
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Derzeitige Situation in Wenzenbach

In der vierten Frage (4a und 4b) wurde zum einen danach gefragt, wie die Bewohner die **derzeitige Situation der Ortsmitte** von Wenzenbach (Umgebung Edeka, freiwillige Feuerwehr, Rathaus, „Innere Mitte“ gegenüber der kath. Kirche) bewerten. Das Ergebnis fällt hier sehr deutlich aus: Lediglich 15 Prozent aller Befragten sind der Ansicht, dass die derzeitige Ortsmitte über eine „hohe Aufenthaltsqualität“ verfügt. Dagegen sind knapp 84 Prozent der Meinung, dass es dort „keine“ oder lediglich eine „durchschnittliche“ Aufenthaltsqualität gibt (s. Abb. 77c). Zum anderen hatten die Befragten an dieser Stelle die Möglichkeit anzugeben, ob sie zukünftig mehr Zeit in der Ortsmitte verbringen würden, „wenn es Aufenthaltsmöglichkeiten (Park, Bänke, Café o. ä.) gäbe“ oder diese Areal generell nur für Erledigungen nutzen. Etwa zwei Drittel der Teilnehmer bejahten dies (s. Abb. 77d).

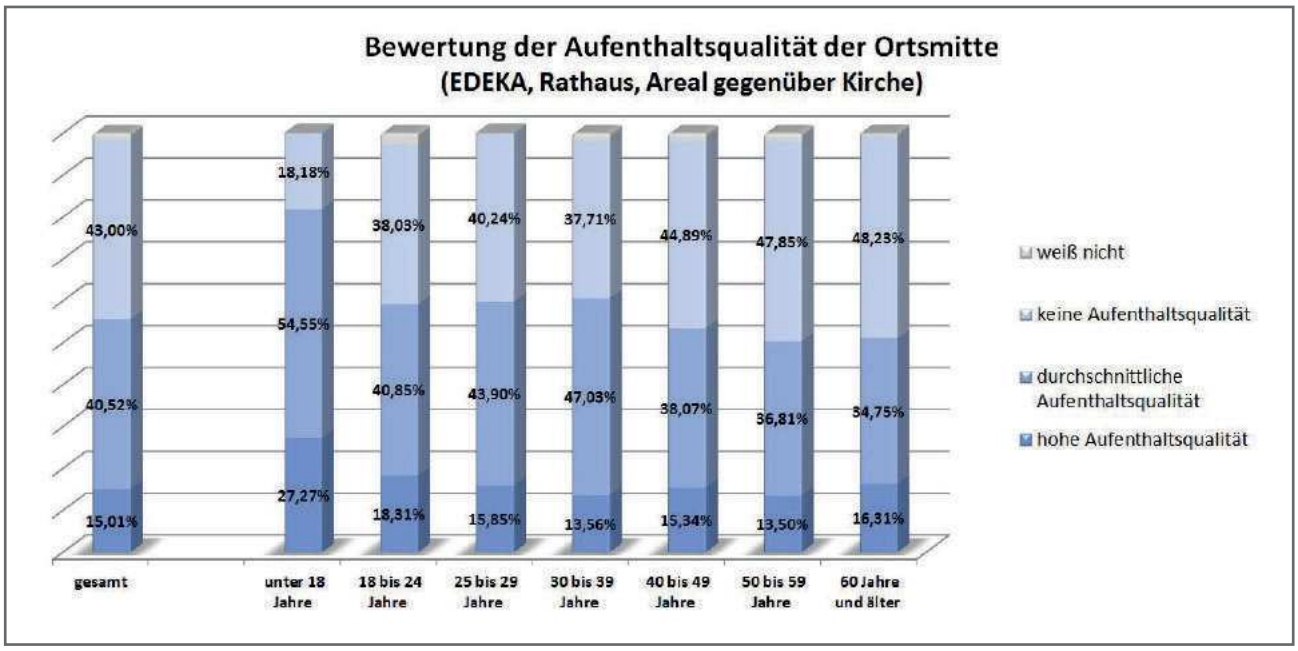


Abb. 77c: Auswertung der Frage 4a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

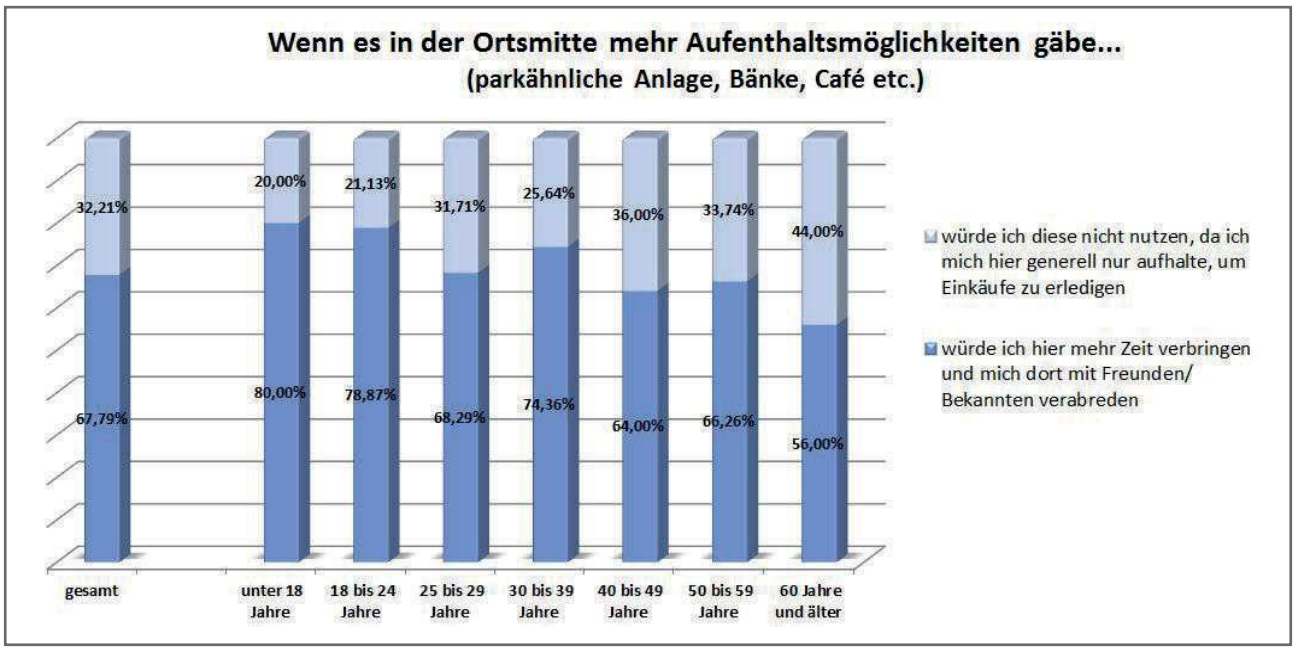


Abb. 77d: Auswertung der Frage 4b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Die drei darauffolgenden Fragen beschäftigten sich mit der Verkehrssituation in der Gemeinde Wenzenbach: Zunächst wurde sich nach der **Zufriedenheit mit dem öffentlichen Nahverkehr** (RVV-Linien und Gemeindebus) erkundigt (Frage 5). Hier sind die Meinungen der Bürgerinnen und Bürger offenbar sehr unterschiedlich, wie in unten stehender Grafik ersichtlich wird (s. Abb. 77e).

In Frage 6a und 6b sollte zunächst die **Verkehrssituation/ -belastung** in Wenzenbach anhand von Schulnoten bewertet werden (s. Abb. 77f) und anschließend wurde den Teilnehmern im Rahmen einer offen gestellten Frage die Möglichkeit gegeben, konkrete **Vorschläge** zu äußern, wie die derzeitige Verkehrssituation im Kernort der Gemeinde zukünftig verbessert werden könnte. (Abb. 77g)

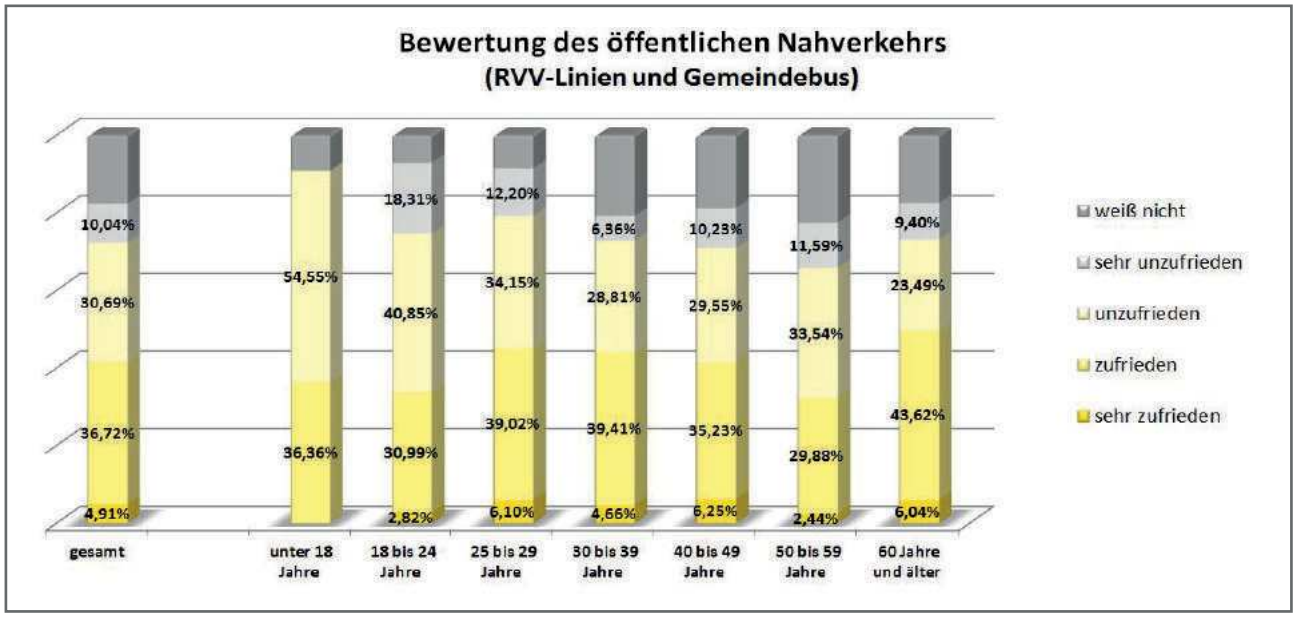


Abb. 77e: Auswertung der Frage 5
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

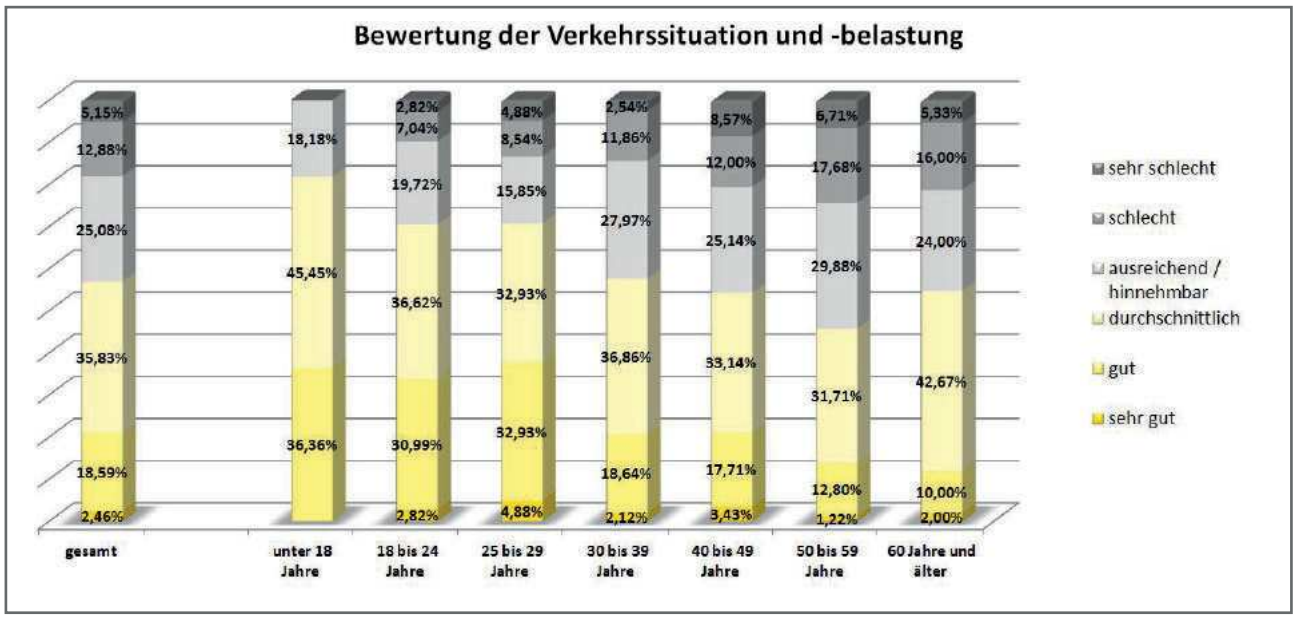


Abb. 77f: Auswertung der Frage 6a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Vorschläge, um die Verkehrssituation im Kernort Wenzenbach zukünftig zu verbessern

n= 442

Am häufigsten genannte Antworten:

- *Südspange/ Westumfahrung und Umgehungsstraßen (z. B. Ortsumfahrung Roither Berg, Probstberg, Gonnersdorf)*
- *Absolutes Halteverbot entlang der Hauptstraße*
- *Zebrastreifen und Ampel bei der abknickenden Vorfahrtsstraße bei Bäckerei Schifferl, generell mehr Zebrastreifen und Ampeln*
- *Verbesserung des Bereichs rund um die Sparkasse/ Kirche*
- *Kreisverkehr am Ortseingang (bei Penny und Tankstelle) oder Ortsmitte (Altersheim, Edeka)*
- *Verbesserung der Kreuzung „Penny"*
- *Tempolimit 30 ausweiten (auf gesamte oder größere Teile der Hauptstraße)*
- *Lärmschutz der B16 verbessern*
- *Auffahrt auf die B16 vom Probstberg und Roither Berg verbessern, ggf. weitere B16-Anschlussstelle*
- *Verbesserung der Busanbindung (nach Regensburg und Regenstauf) --> Linie 8 bis Wenzenbach und mehr Fahrten*
- *Bessere Planung bei neuen Baugebieten (Zufahrt, Parkplätze, breite Straßen)*
- *Verkehr im Ortskern beruhigen*
- *Radweg asphaltieren/ ausbauen*
- *Einkaufsmöglichkeiten außerhalb vom Ortszentrum schaffen*
- *Tempo 30 auch bei weiteren Straßen außer Hauptstraße*
- *Reaktivierung der Bahnstrecke*
- *Mehr Kontrollen für LKW, evtl. Verbot für LKW im Innerortsbereich*
- *Gonnersdorf entlasten durch Ortsumfahrung oder neue B16-Anschlussstelle*
- *Parkverbote auf Gehwegen überwachen und durchsetzen (bei Bäckerei Schifferl)*
- *Mehr Verkehrsspiegel rund um das Altenheim (sehr enge und unübersichtliche Straßen)*
- *Pendlerparkplatz errichten*
- *Gemeindebus kostenfrei gestalten für mehr Akzeptanz*
- *Schwerlastverkehr aus Thanhausen/ Fußenberg raus*
- *Haltebuchten für Busse schaffen*
- *Einmündung Chamer Straße verbessern, evtl. Verkehrsinseln*

Abb. 77g : Auswertung der Frage 6b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Frage 6c erkundigte sich danach, ob von den Bewohnern eine **Asphaltierung des Falkenstein-Radwegs** außerhalb des Kernorts bis zur Stadtgrenze von Regensburg gewünscht wird. Die Hälfte der Teilnehmer beantwortete diese Frage mit „ja“ (s. Abb. 77h).

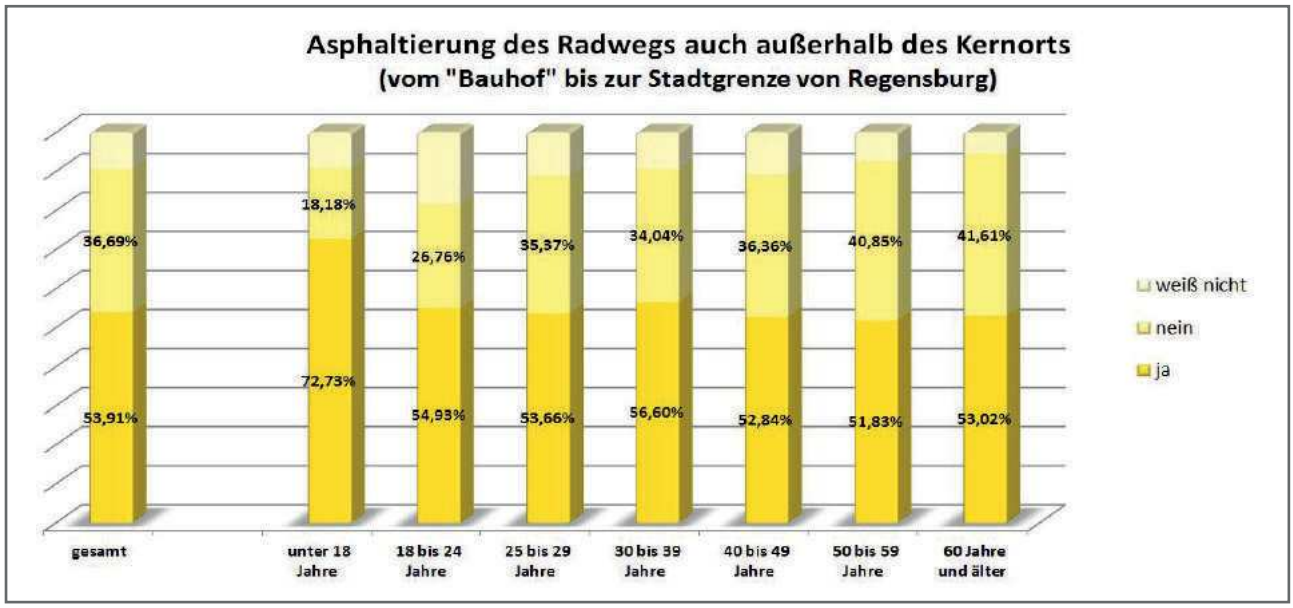


Abb. 77h: Auswertung der Frage 6c
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Besonders interessant war für die Planer sowie für die Gemeindeverwaltung die Meinung der Bürgerinnen und Bürger Wenzenbachs zur derzeitigen Situation des Einzelhandels und einer möglichen Erweiterung und Umstrukturierung in diesem Bereich. So wurde in Frage 7a anhand von Schulnoten zunächst nach der **Zufriedenheit mit der derzeitigen Einzelhandelsversorgung** in Wenzenbach gefragt. Die breite Verteilung der Antworten zeigt, dass dieses Thema derzeit viel diskutiert ist (s. Abb. 77i)

Damit zusammenhängend hatten die Befragten in der offenen Frage 7b die Möglichkeit anzugeben, welche konkreten Einkaufsmöglichkeiten ihnen im Ort fehlen. Ein Großteil der Befragten nutzte diese Gelegenheit (**696 Antworten**) und äußerte hier seine persönlichen Bedarfe. Die Antworten wurden anschließend anhand einer inhaltlichen Clusterung aufbereitet und sind in Abb. 77j dargestellt.

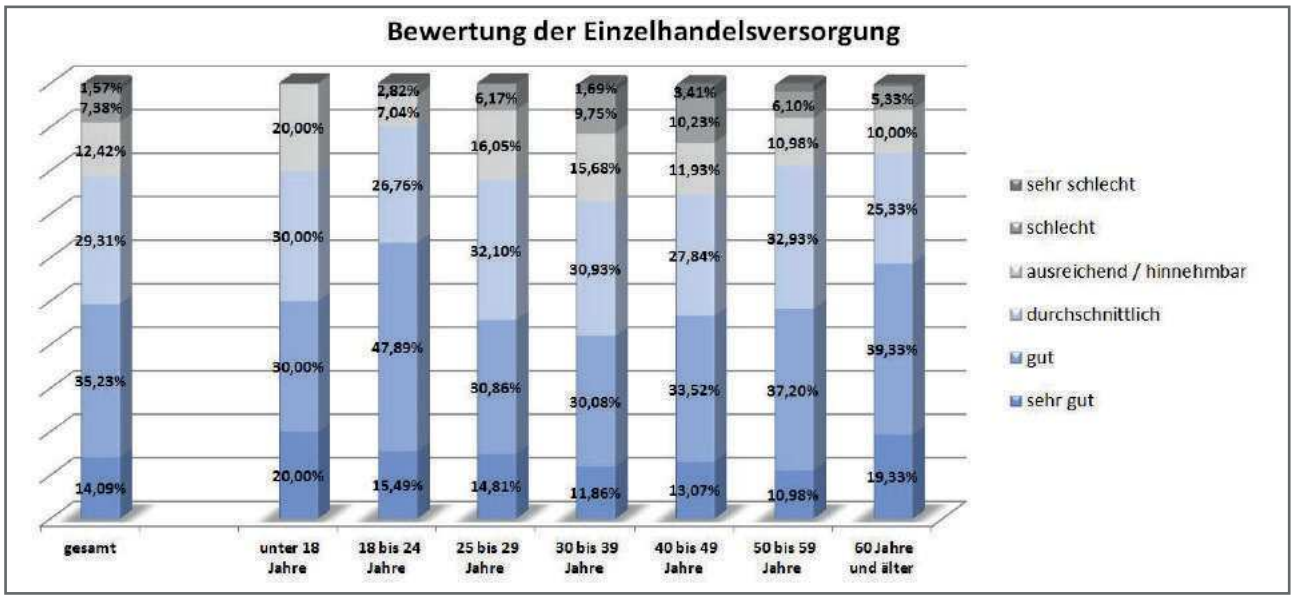


Abb. 77i: Auswertung der Frage 7a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Kernort

n= 696

Am häufigsten genannte Antworten:

- *Weiterer Discounter (sehr häufige Antwort)*
- *Drogeriemarkt (extrem häufige Antwort)*
- *Wöchentlicher Bauernmarkt, regionale Produkte*
- *Bioladen*
- *Nachfolger Schreibwaren Klein*
- *Modemarkt*
- *Eisdiele / Café*
- *Sportfachgeschäft*
- *Spezialitätengeschäft mit Wein, Kaffee etc.*
- *Metzgerei*
- *Gastro mit Mittagstisch*
- *Fitnessstudio*
- *Floristik*
- *Günstiges Geschäft wie Kik*
- *Fastfood-Restaurant*

Abb. 77j: Auswertung der Frage 7b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Im nächsten Abschnitt des Fragebogens wurde die **Zufriedenheit** mit dem **schulischen Angebot** sowie mit **Freizeitangeboten** für Kinder & Jugendliche und für Erwachsene & Senioren abgefragt. (Fragen 8, 9a und 9aa). Die Antworten fielen hier differenziert aus (s. Abb. 77k bis 77m)

Zudem wurde im Rahmen einer offenen Frage gefragt, welche Freizeitmöglichkeiten den Befragten in der Gemeinde fehlen (Frage 9b). Auffällig bei der hohen Anzahl von **410 Antworten** war die Häufigkeit von Nennungen, die den gastronomischen Bereich (Restaurant, Café, Bar) betreffen (s. Abb. 77n).

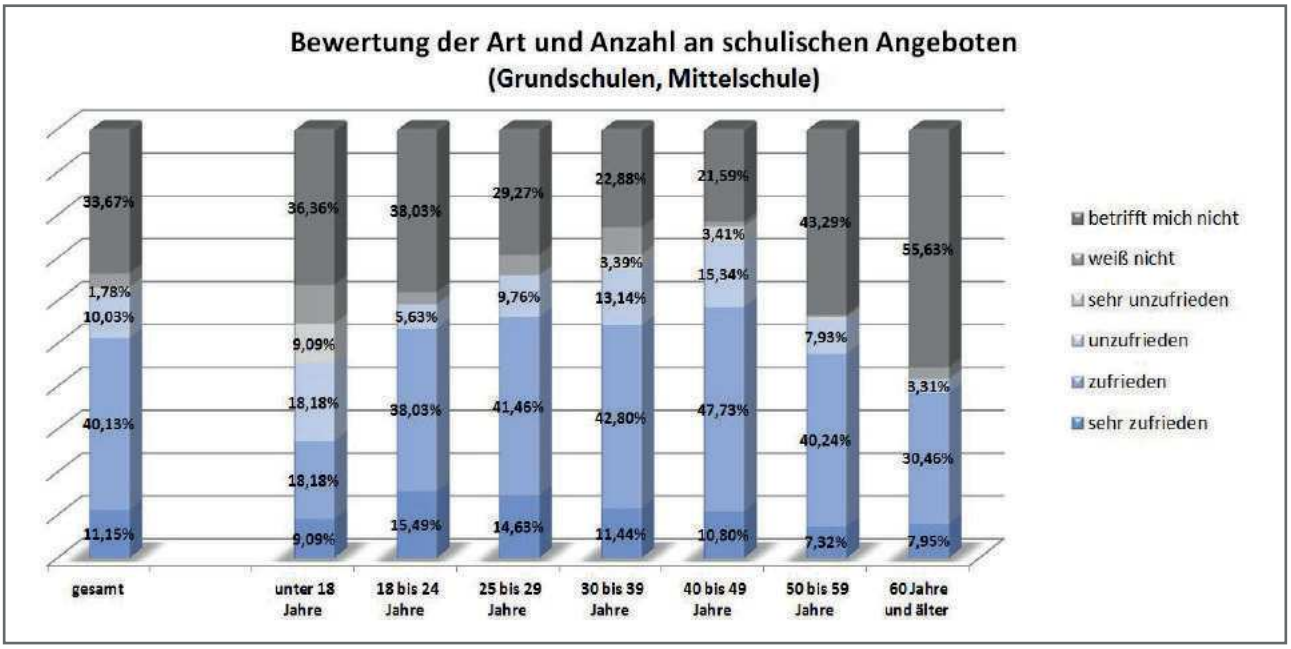


Abb. 77k: Auswertung der Frage 8
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

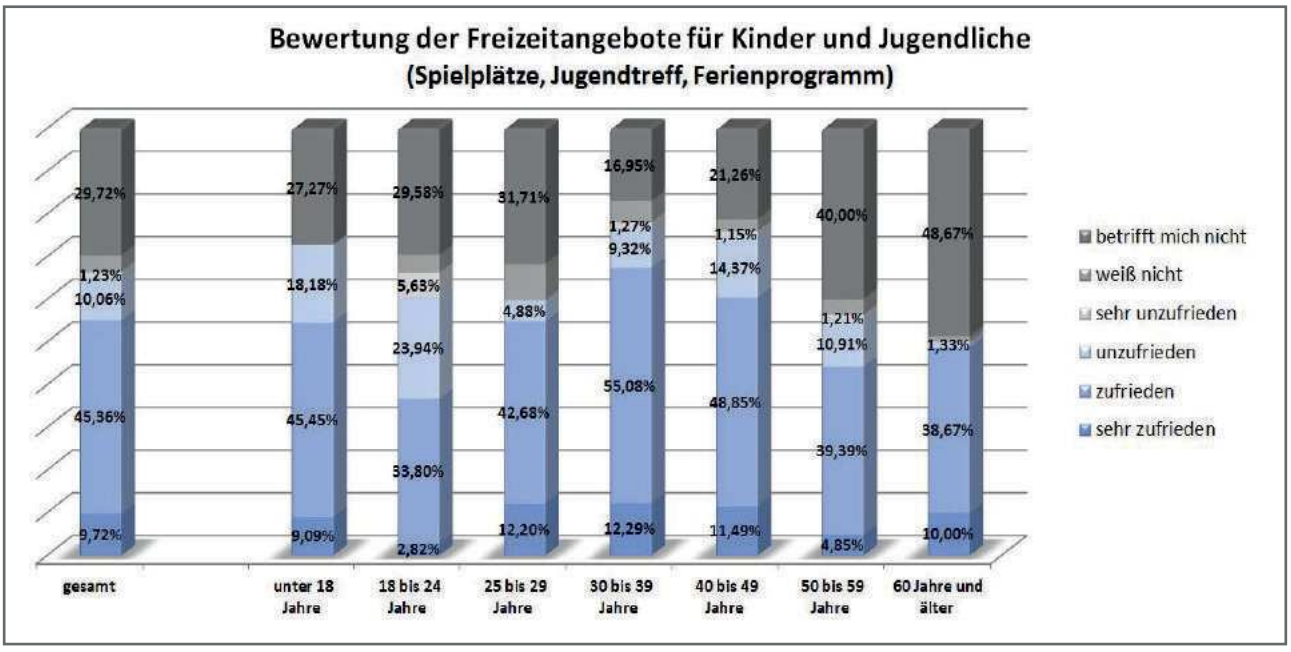


Abb. 77l: Auswertung der Frage 9a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

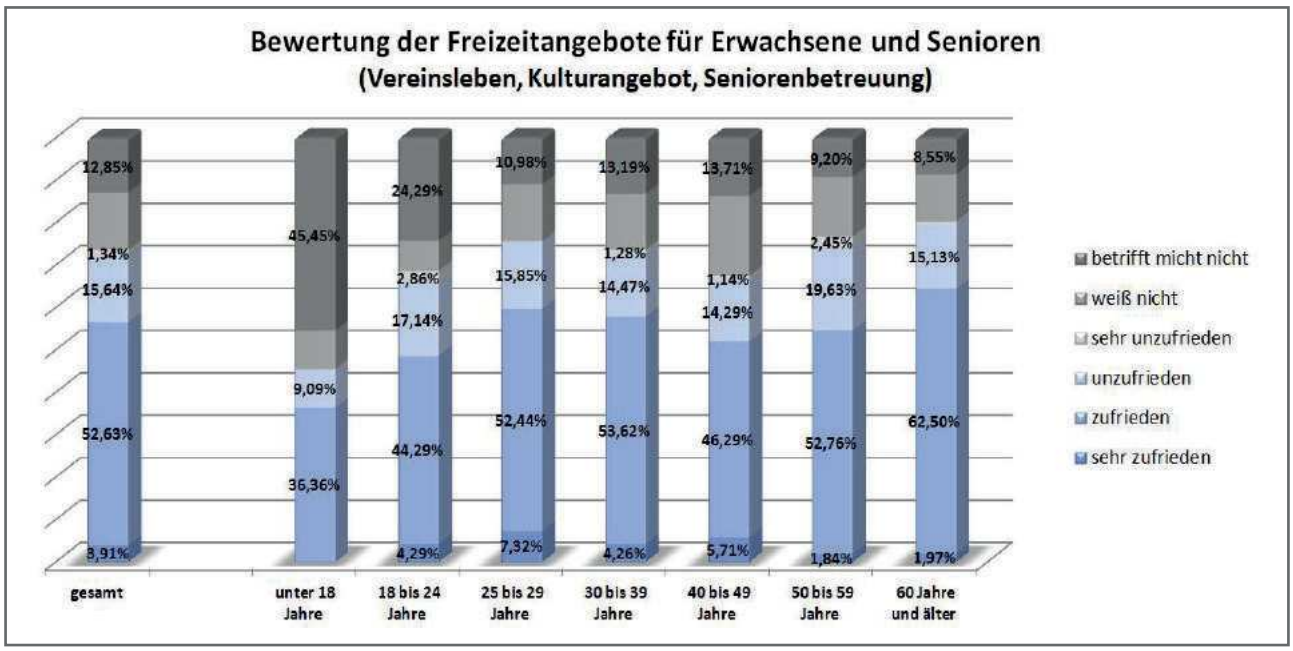


Abb. 77m: Auswertung der Frage 9aa
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Fehlende Freizeitmöglichkeiten im Kernort

n= 410

Am häufigsten genannte Antworten:

- *Gaststätten bzw. Restaurants*
- *Bademöglichkeiten (z.B. durch Freibad oder Badesee)*
- *Café in Ortsmitte*
- *Bar*
- *mehr Sportangebote*
- *mehr Veranstaltungen (z. B. Theater oder Feste)*
- *Bowlingbahn*
- *Yogaschule*
- *Turnverein für Kinder und Jugendliche*
- *„Trimm dich Pfad“*
- *Basketballplatz*
- *Tischtennisverein*
- *Naturbad*
- *Fitnessstudio*
- *mehr Sitzbänke*
- *Minigolfanlage*

Abb. 77n: Auswertung der Frage 9b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Auch bei Frage 9c hatten die Teilnehmer die Möglichkeit eigener Nennungen. Gefragt wurde was die Gemeinde tun kann, „um Wenzenbach dauerhaft lebenswert für alle Generationen zu halten“. Eine Zusammenstellung der zahlreichen Nennungen (**473 Antworten**) ist in Abbildung 77o dargestellt.

Ideen & Maßnahmen, um Wenzenbach dauerhaft lebenswert für alle Generationen zu halten

n= 473

Am häufigsten genannte Antworten:

- *mehr Restaurants bzw. Gaststätten*
- *Grünflächen sollen erhalten bleiben*
- *weniger Flächenverbrauch (keine neuen Baugebiete)*
- *mehr Angebote für Kinder/Senioren in der Freizeit*
- *Verkehrssituation verbessern*
- *gute Verkehrsanbindung sicherstellen (z. B. Bus)*
- *Ortskern erhalten bzw. stärken -> Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte im Ortskern belassen*
- *bezahlbare Wohnungen*
- *Bademöglichkeiten, z.B. durch Freibad oder Badesee*
- *Schaffung unterschiedlicher Arbeitsangebote im Gemeindebereich*
- *Vereine, wie z.B. die Feuerwehr weiter unterstützen und fördern*
- *Bau von sogenannten „Mehrgenerationenhäusern“*
- *mehr Fachärzte*
- *mehr Veranstaltungen bzw. Feste*
- *Errichten eines Kinos, Frei- bzw. Hallenbades…*
- *mehr Sitzbänke im Ortskern*

Abb. 77o: Auswertung der Frage 9c
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Frage 10 erkundigte sich nach dem **Angebot und Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde**: Konkret wurde nach der Zufriedenheit „mit dem aktuellen Angebot an Wohnraum in Wenzenbach“ gefragt (Frage 10a, s. Abb. 77p. Knapp die Hälfte ist hier „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“ mit dem aktuellen Angebot. Gleichzeitig gaben etwa 58 Prozent der Befragten bei der anschließenden Frage 10b (s. Abb. 77q) an, dass „Bedarf nach weiterem bezahlbaren Wohnraum in Wenzenbach“ besteht.

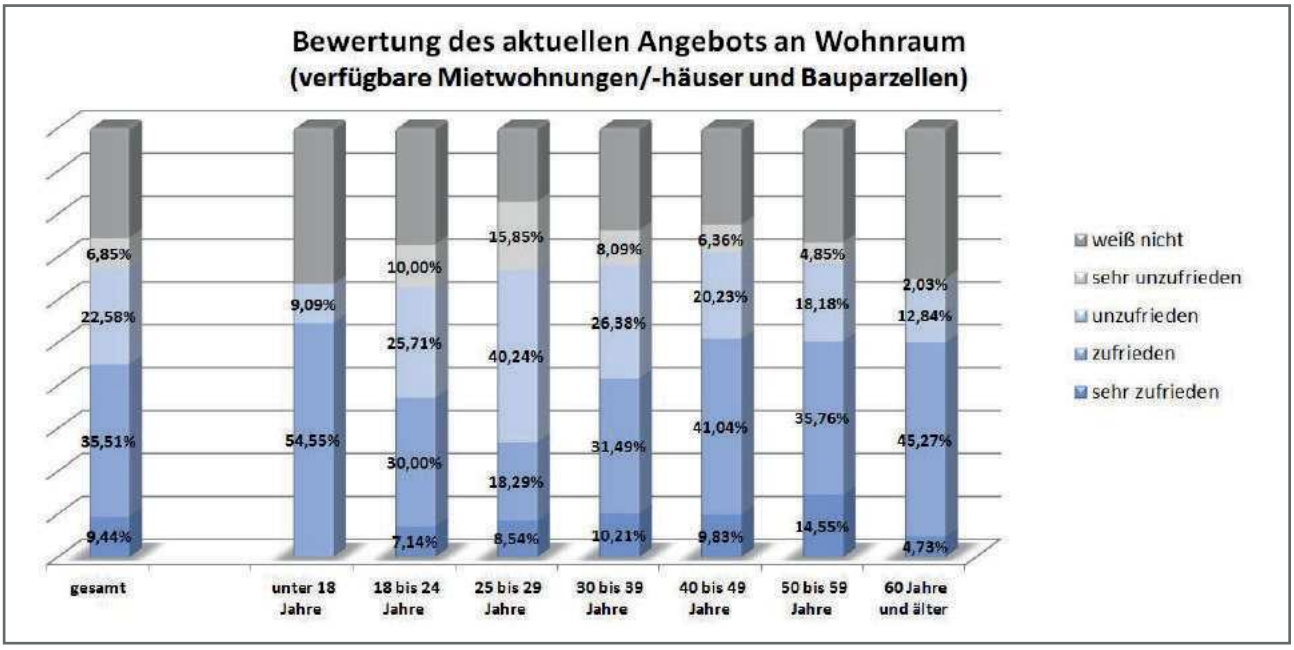


Abb. 77p: Auswertung der Frage 10a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

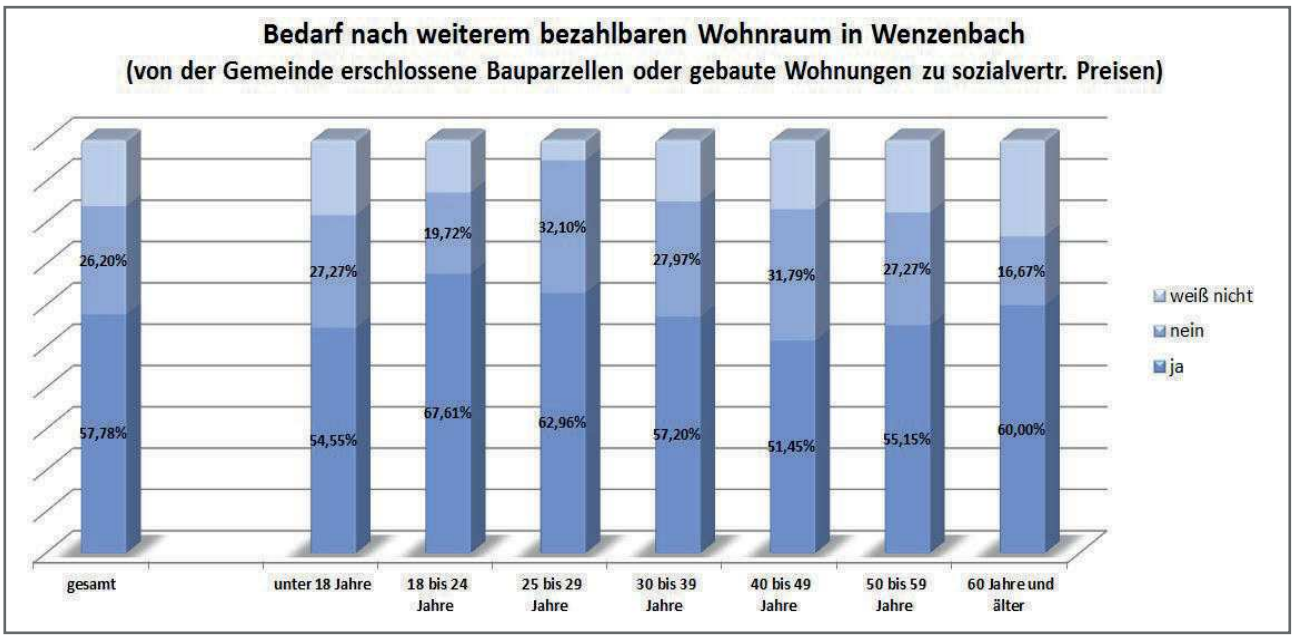


Abb. 77q: Auswertung der Frage 10b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Auch die Einschätzung der Bevölkerung zur **medizinischen Versorgung** im Gemeindegebiet wurde abgefragt, um mögliche Versorgungslücken zu ermitteln. In Frage 11a wurde zunächst nach der Zufriedenheit „mit der Art und Anzahl an medizinischen Einrichtungen (Allgemeinärzte, Fachärzte, Apotheken, Physiotherapie-Praxen o. ä.)“ gefragt und daraufhin in Frage 11b nach einer Einschätzung, „ob im Kernort Wenzenbach ein (weiteres) Ärztehaus mit Allgemein- und Fachärzten sowie Geschäften/ Dienstleistungen des medizinischen Bedarfs realisiert werden“ soll. Fast die Hälfte der Befragten und sind mit der derzeitigen medizinsichen Versorgung zufrieden

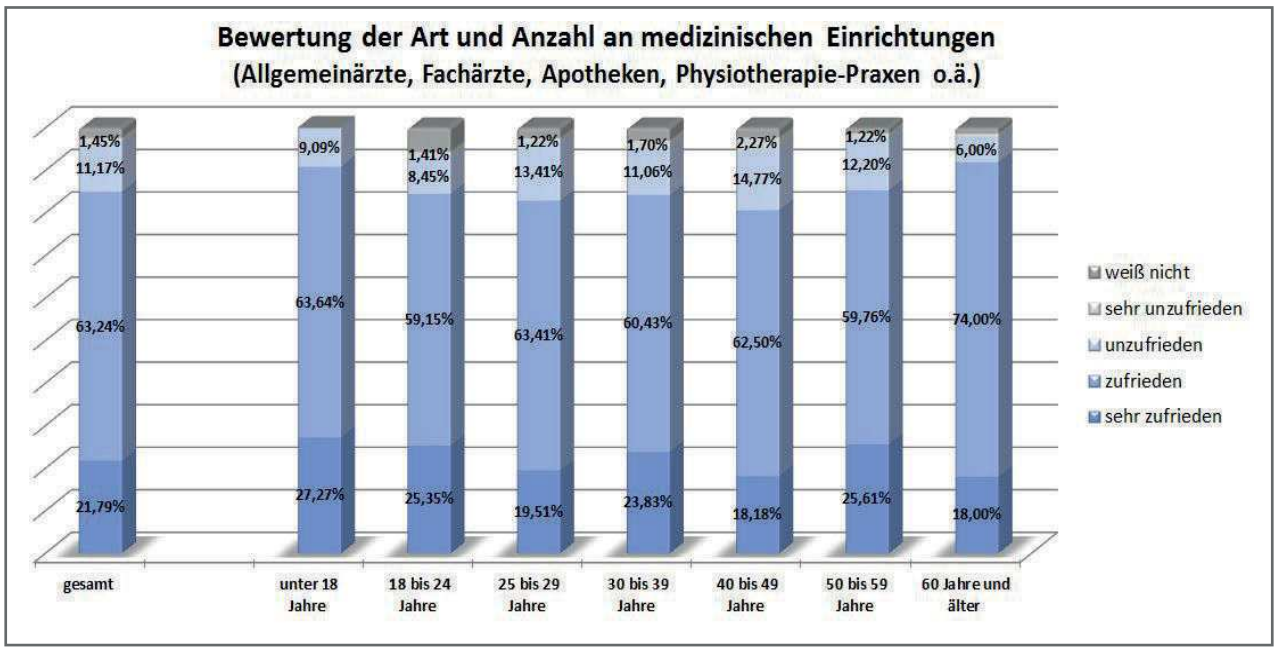


Abb. 77r Auswertung der Frage 11a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

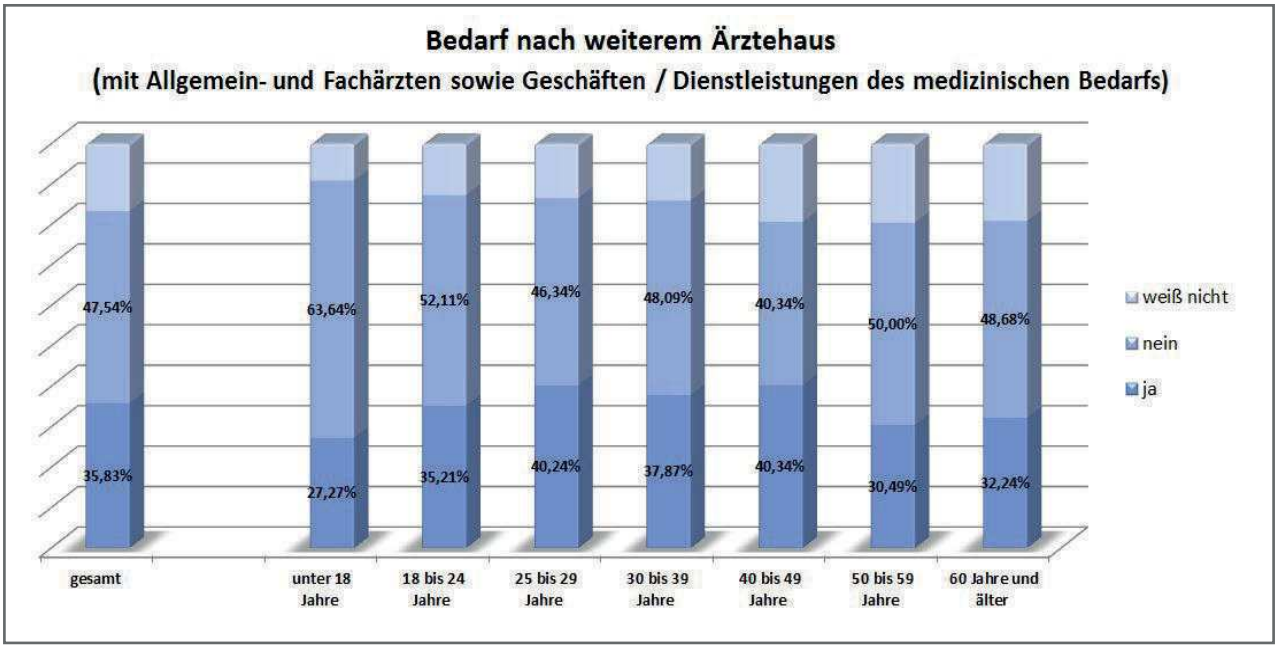


Abb. 77s: Auswertung der Frage 11b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Zukünftige Entwicklung in Wenzenbach
(aktuelle Großprojekte)

Die Frage 12 stellte die umfangreichste aller Fragen in der gesamten Umfrage dar, da hier die **Meinung der Bevölkerung zu diversen aktuellen (Groß-)Projekten innerhalb der Gemeinde** abgefragt wurde. Konkret wurde hier danach gefragt wie wichtig bzw. sinnvoll oder überflüssig bzw. nachteilig die Befragten die jeweiligen Projekte persönlich einschätzen. In den folgenden Abb. 77t bis 77ab sind die Einschätzungen der Teilnehmer zu jedem Projekt aufgeführt. Anhand der Grafiken ist zu erkennen, dass die Meinungen der Befragten zu den einzelnen Themen zwar sehr unterschiedlich ausfallen von „sehr wichtig“ zu „unwichtig“. Jedoch sind meist über 50 Prozent der Antworten den Kategorien „sehr wichtig“ oder „wichtig“ zuzuordnen, was zeigt, dass diese, von der Gemeinde initiierten, Projekte und Vorhaben auch für die Bürgerinnen und Bürger von hoher Relevanz oder Dringlichkeit sind und daher von diesen „befürwortet“ werden.

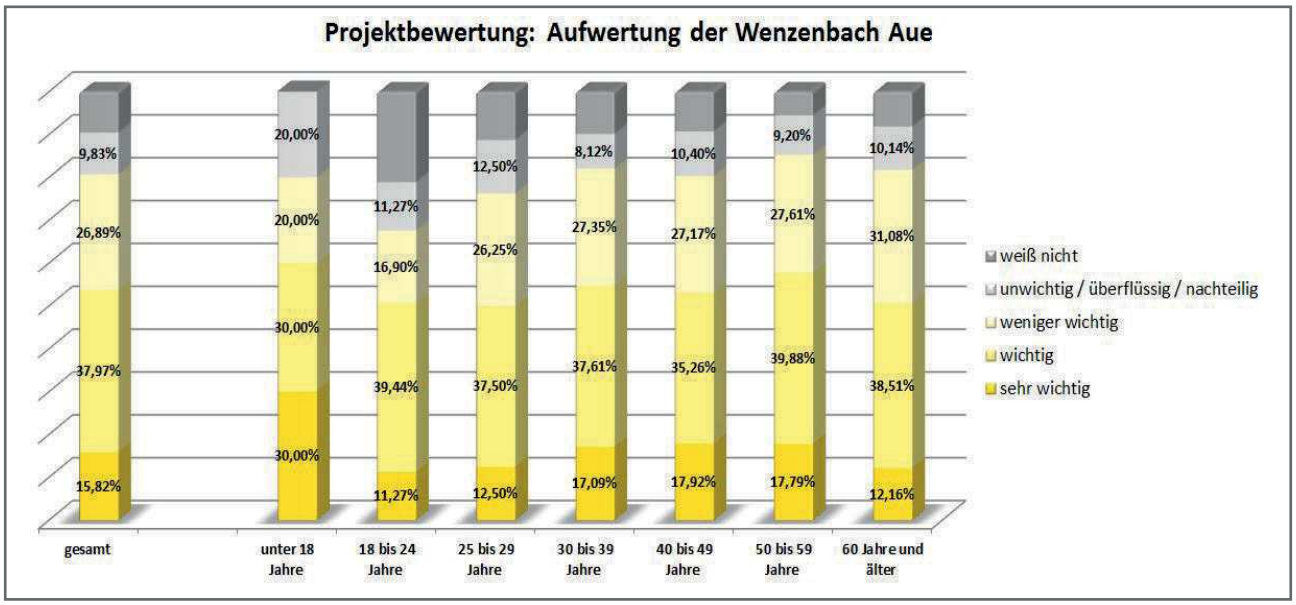


Abb. 77t: Auswertung der Frage 12a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

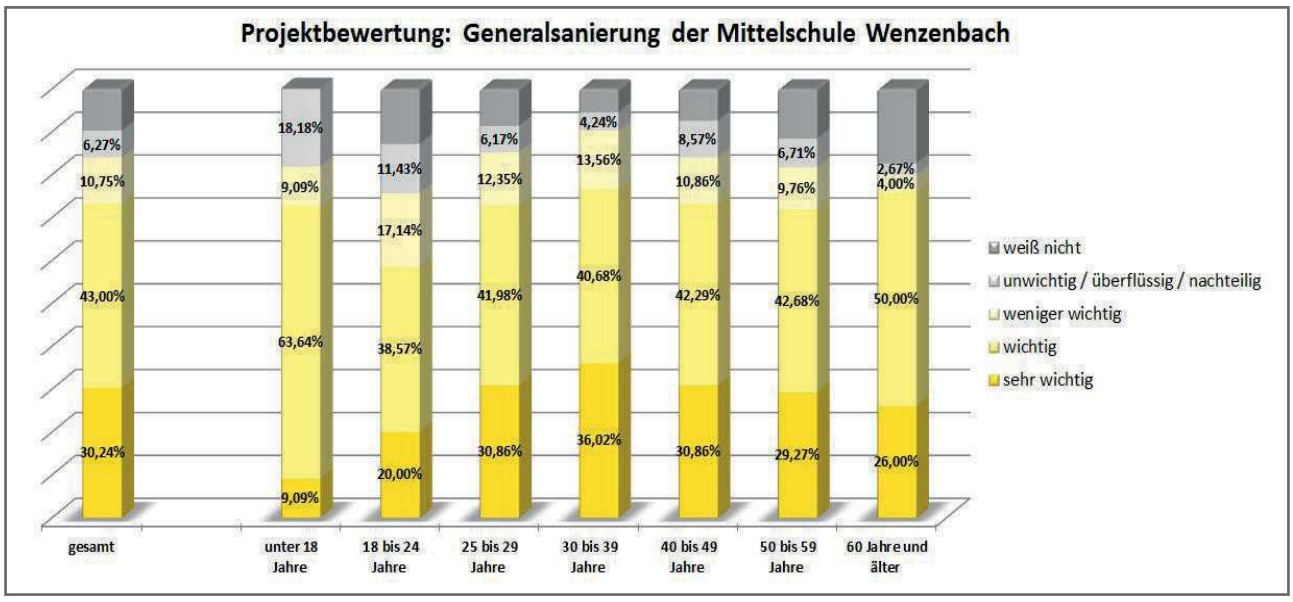


Abb. 77u: Auswertung der Frage 12b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

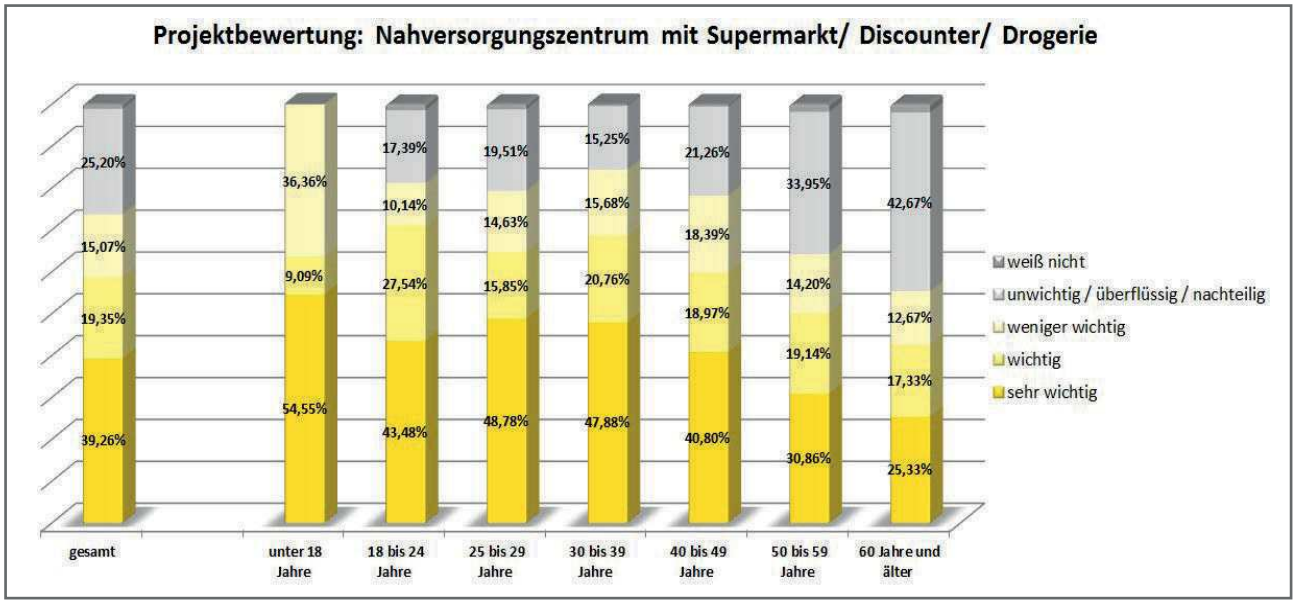


Abb. 77v: Auswertung der Frage 12c
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

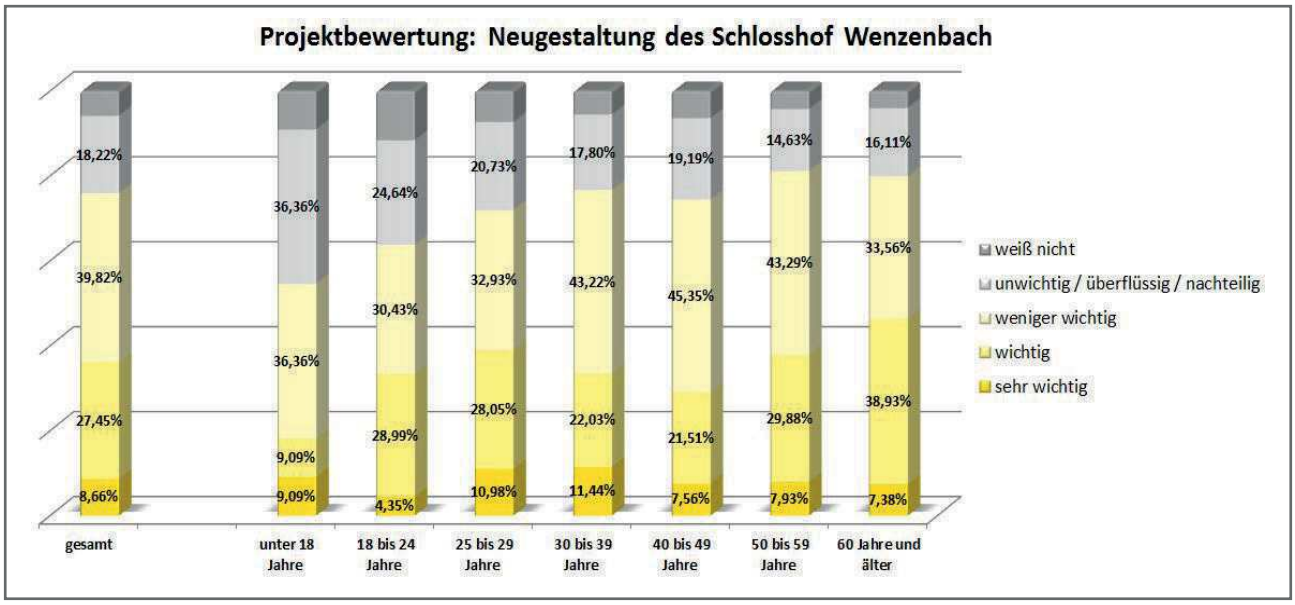


Abb. 77w: Auswertung der Frage 12d
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Neben der Generalsanierung der Mittelschule Wenzenbach, die von zwei Dritteln der Befragten als „sehr wichtig“ oder „wichtig“ erachtet wird (s. Abb. 77u), sticht besonders das Ergebnis der Projektbewertung des Grünthal-Radwegs heraus: Über 85 Prozent der Befragten empfinden die Verlängerung des Radwegs nach Regensburg als „sehr wichtig“ oder „wichtig“. Dies verdeutlicht das hohe Interesse der Bevölkerung an einer Optimierung dieses Radwegs als Pendlerstrecke für Berufstätige sowie für Freizeitsportler.

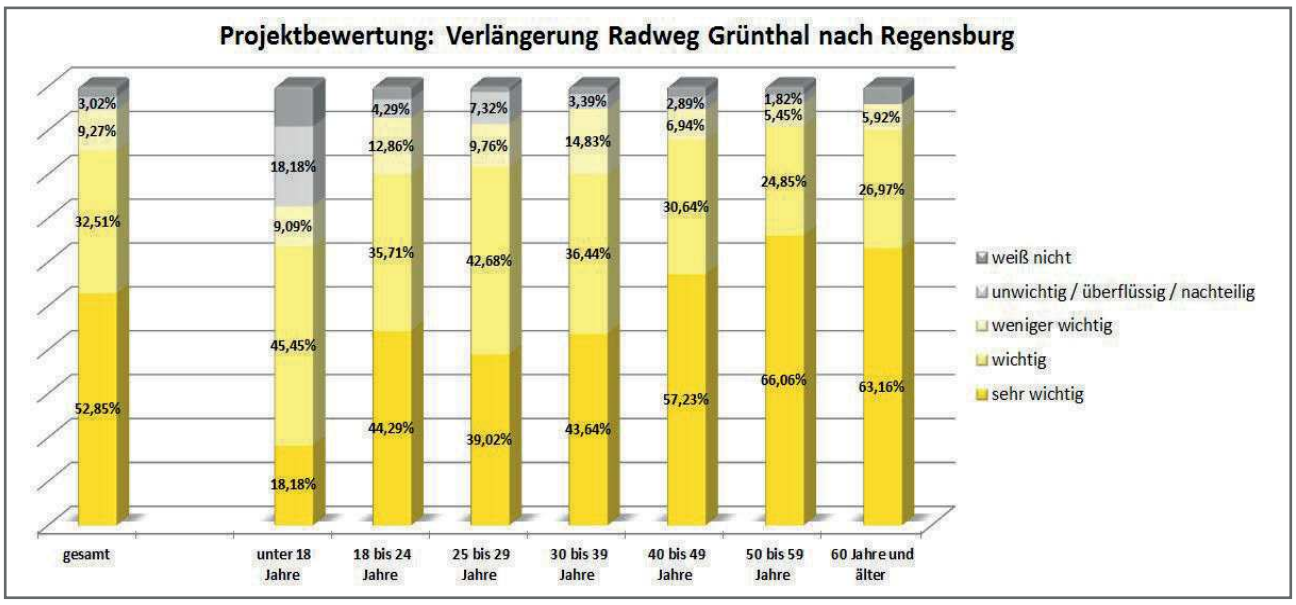


Abb. 77x: Auswertung der Frage 12e
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

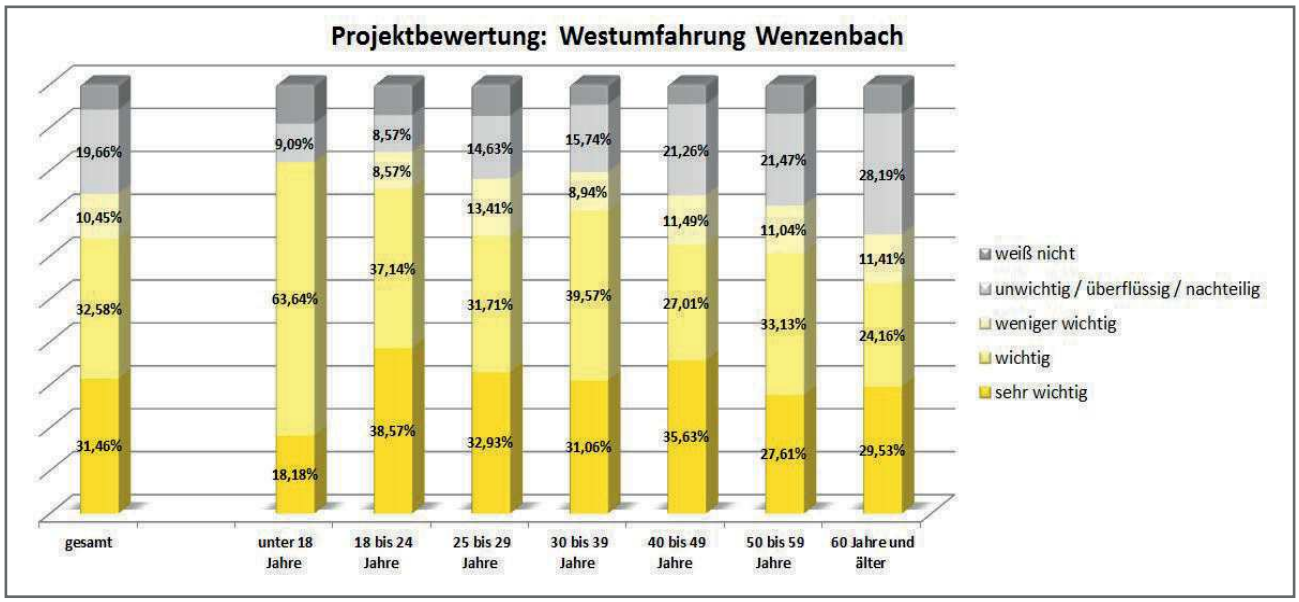


Abb. 77y: Auswertung der Frage 12f
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

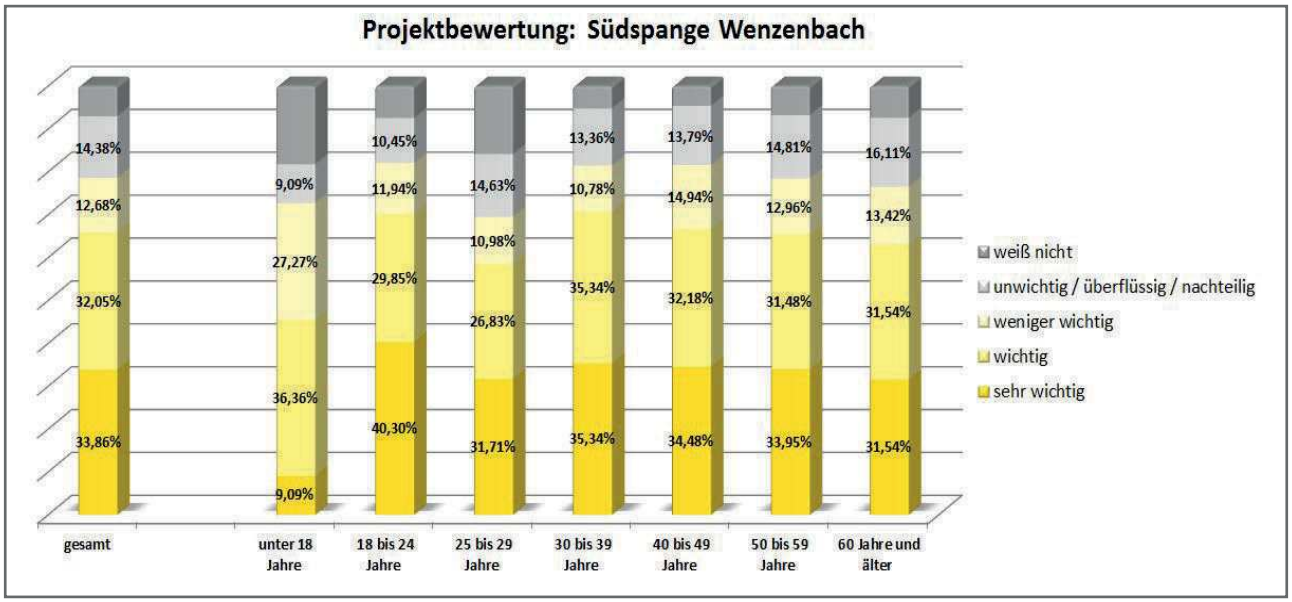


Abb. 77z: Auswertung der Frage 12g
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Obwohl große Verkehrsprojekte in der Bevölkerung häufig eher einen negativen Ruf genießen und von den Bewohnerinnen und Bewohnern abgelehnt werden, überrascht es, dass bei der Bewertung der Westumfahrung sowie der Südspange (s. Abb. 77y-77z) jeweils etwa zwei Drittel der Befragten diese Projekte als „sehr wichtig“ oder „wichtig“ empfinden (vermutlich in Erwartung dessen, dass sich die derzeitige Verkehrsbelastung in und um Wenzenbach dadurch beruhigen wird.)

Die Realisierung zusätzlicher gemeindeeigener Baugebiete sowie die Errichtung des Gewerbegebiets Thanhof wurden im Rahmen der Umfrage dagegen sehr unterschiedlich bewertet. Nur etwa die Hälfte der Befragten empfinden diese Projekte als „sehr wichtig“ oder „wichtig“ (s. Abb. 77aa-77 ab)

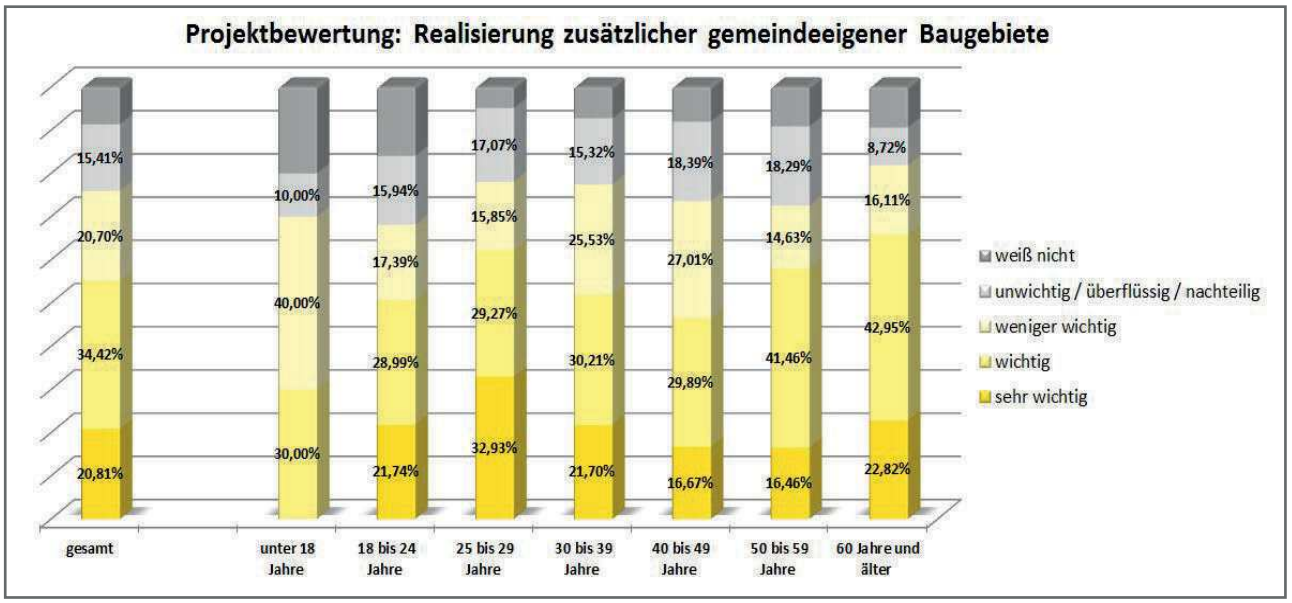


Abb. 77aa: Auswertung der Frage 12h
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

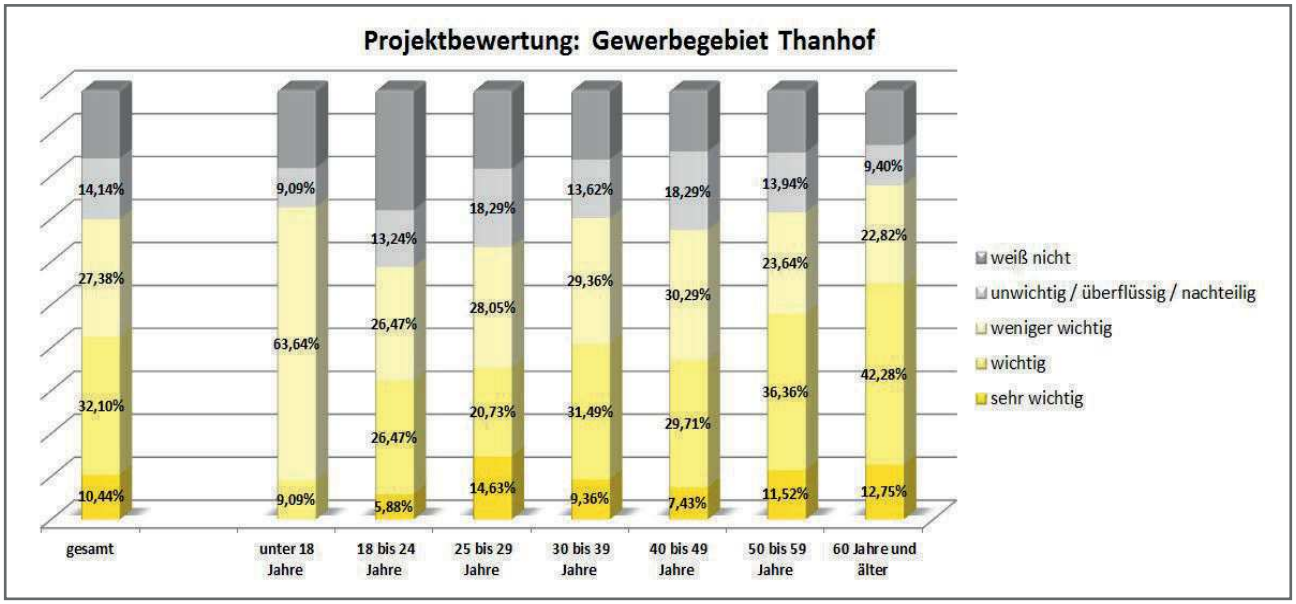


Abb. 77ab: Auswertung der Frage 12i
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Struktur und Arbeitsweise der Gemeindeverwaltung

Zuletzt wurden die Bürgerinnen und Bürger zu einigen die Gemeindeverwaltung betreffende Themen befragt. Die umfassende Frage 13 beschäftigte sich in einigen Unterfragen somit mit der Bürgerfreundlichkeit der Gemeindeverwaltung, der Zufriedenheit „mit der Arbeit der Gemeindeverwaltung im Allgemeinen“, der Homepage und dem monatlichen Amtsblatt sowie mit den digitalen Angeboten der Gemeinde wie das Ratsinformationssystem oder das Bürgerservice-Portal (s. Abb. 77ac-77aj). Außerdem wurde danach gefragt, ob sich die Teilnehmer „mehr Bürgerbeteiligung seitens der Gemeinde“ wünschen und falls ja, in welchen Bereichen (s. Abb. 77ak-77am). Zuletzt wurden die Teilnehmer gefragt, ob sie es für sinnvoll erachten, dass die Verwaltung ihren Internetauftritt in den sozialen Medien zukünftig weiter ausbaut und dort Informationen für die Bürgerinnen und Bürger bereitstellt.

Die Antworten zu den einzelnen Fragen finden sich in den nachfolgenden Abbildungen.

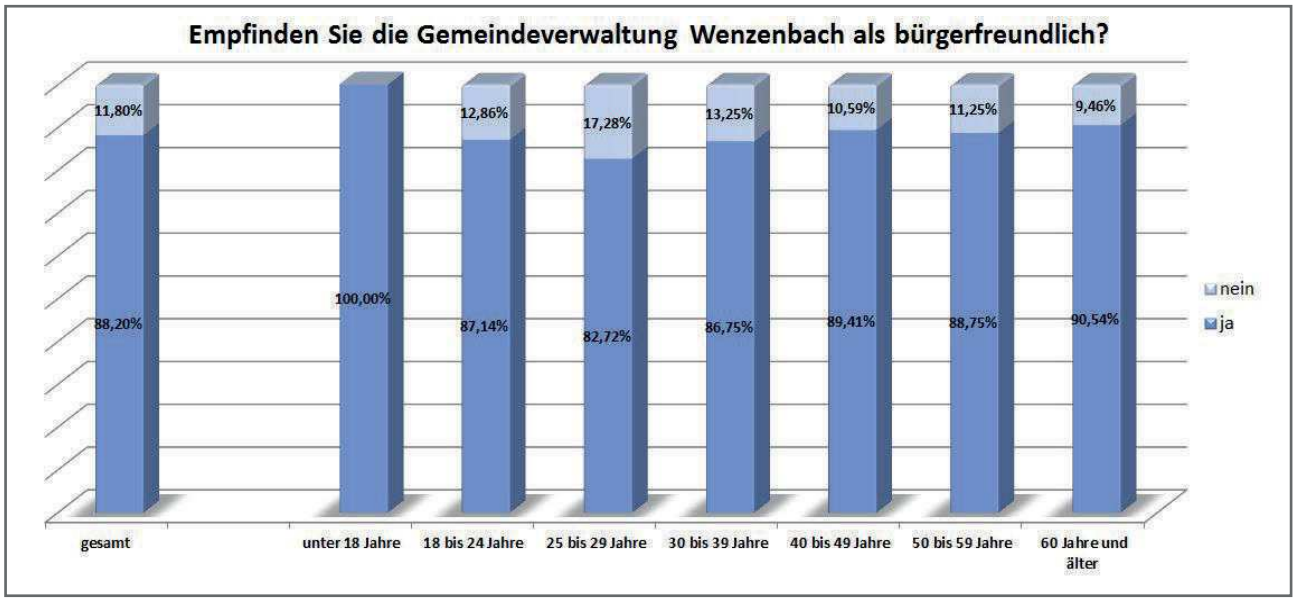


Abb. 77ac: Auswertung der Frage 13a
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

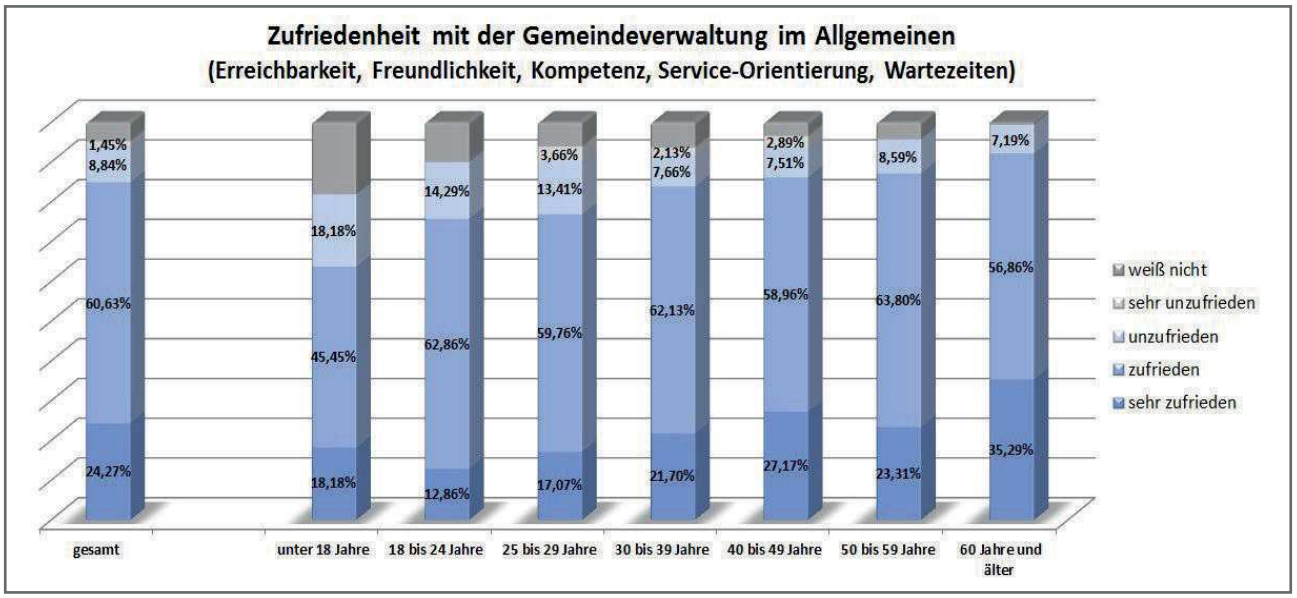


Abb. 77ad: Auswertung der Frage 13b
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Bei den Fragen nach der Bürgerfreundlichkeit und der allgemeinen Zufriedenheit mit der Gemeindeverwaltung Wenzenbach hat sich ein sehr positives Ergebnis gezeigt, da durchschnittlich über 88 Prozent der Teilnehmer die Gemeindeverwaltung als bürgerfreundlich empfinden und weitere circa 85 Prozent mit der Arbeit der Verwaltung „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“ sind.

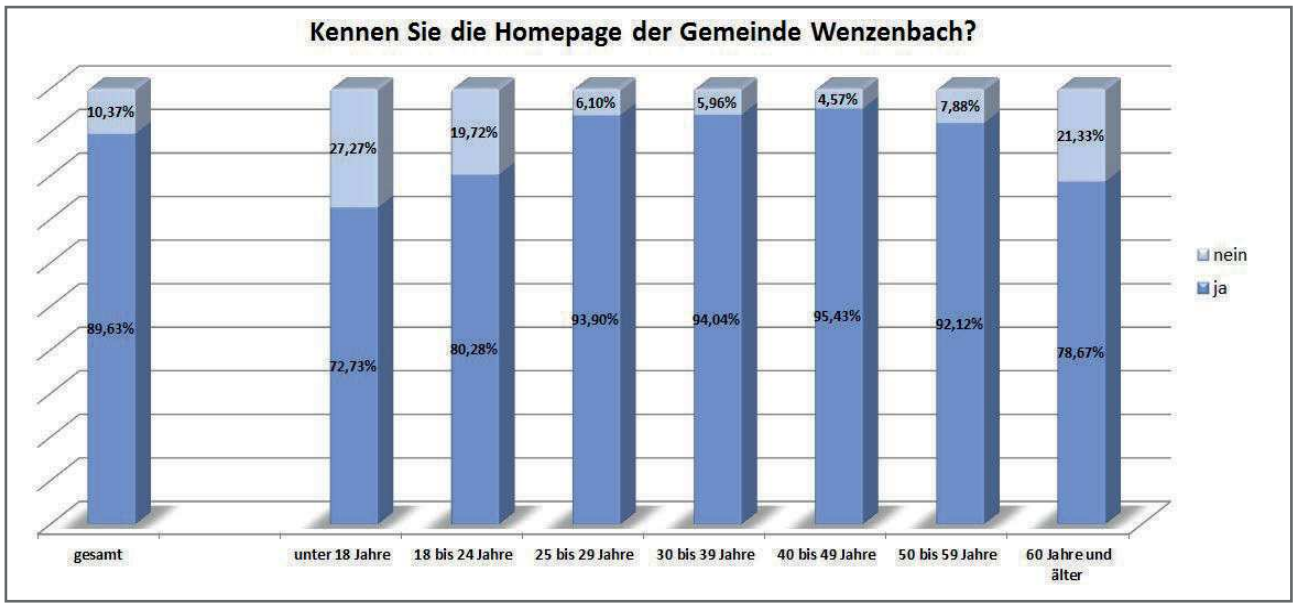


Abb. 77ae: Auswertung der Frage 13c
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

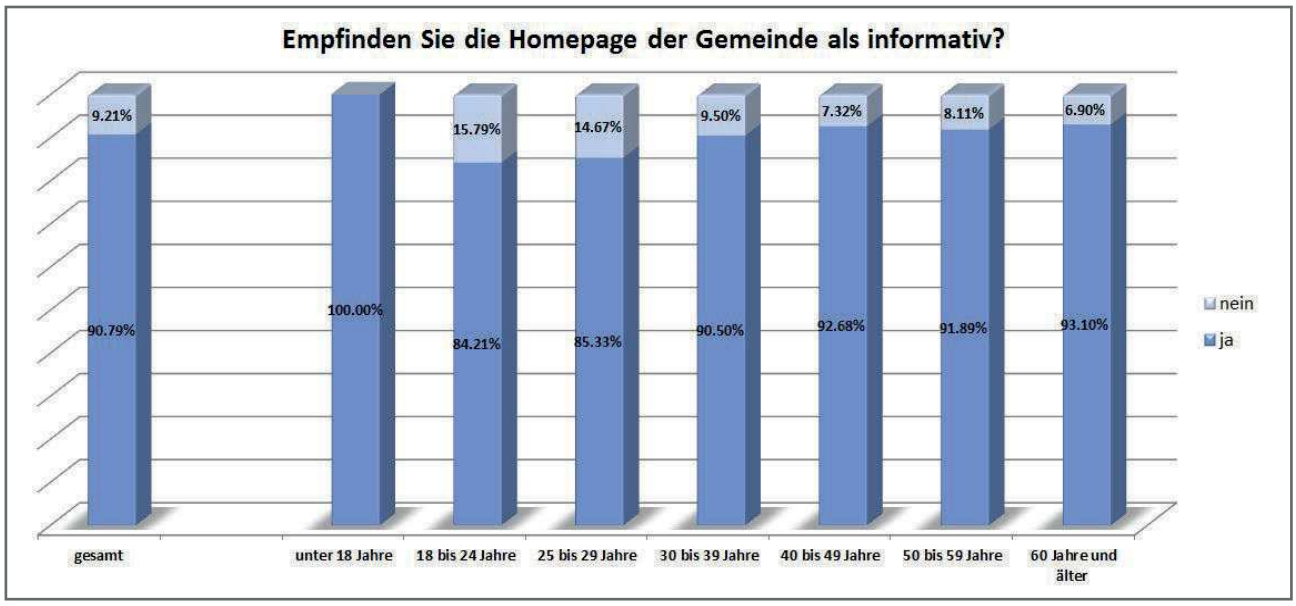


Abb. 77af: Auswertung der Frage 13d
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Etwa 90 Prozent der Befragten geben an, die Homepage der Gemeinde zu kennen. Dies ist daher nicht verwunderlich, da auch ein Großteil der Fragebögen von den Befragten online ausgefüllt worden ist (s. oben). Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Internet-/ Computer-Affinität dieser Teilnehmergruppe per se relativ hoch ist.

Die Frage 13d wurde nur den Teilnehmern angezeigt/ gestellt, die bei der vorherigen Frage c die Antwort „ja“ angeklickt/ angekreuzt haben. Auch bei dieser Frage ist die Zustimmung der Teilnehmer mit über 90 Prozent außerordentlich groß, was für den hohen Informationsgehalt der Homepage spricht.

Ähnlich verhält es sich beim monatlichen Amtsblatt der Gemeinde: Nahezu alle Befragten (ca. 96 Prozent) kennen das Amtsblatt und von diesen empfinden es knapp 87 Prozent als informativ.

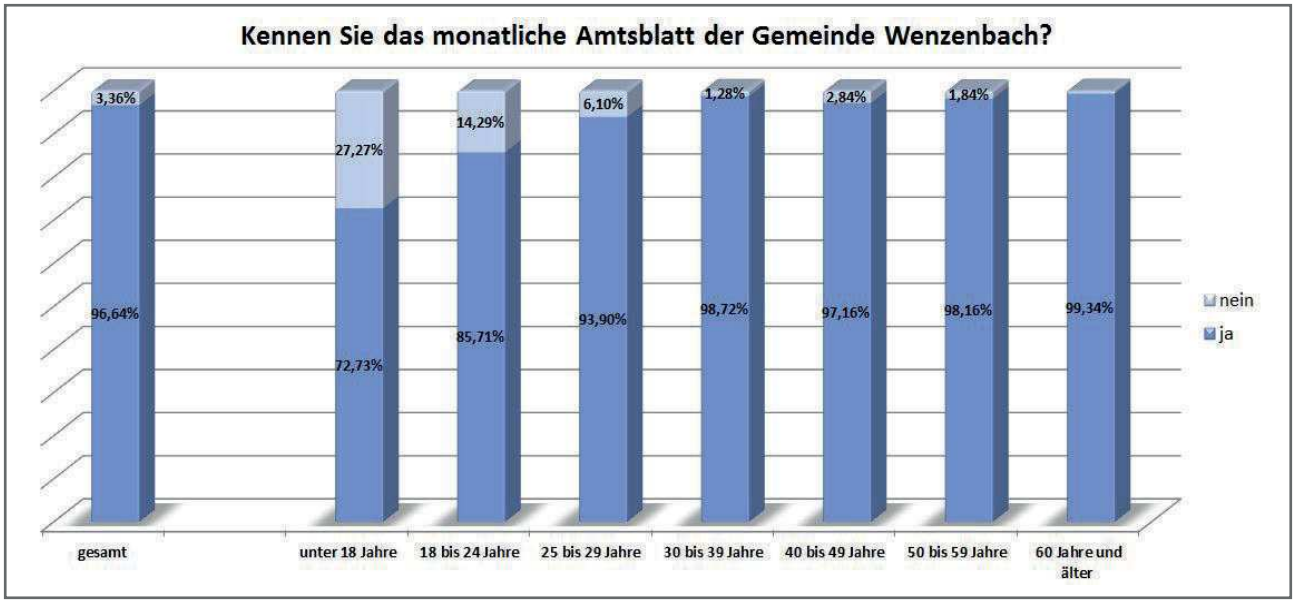


Abb. 77ag: Auswertung der Frage 13e
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

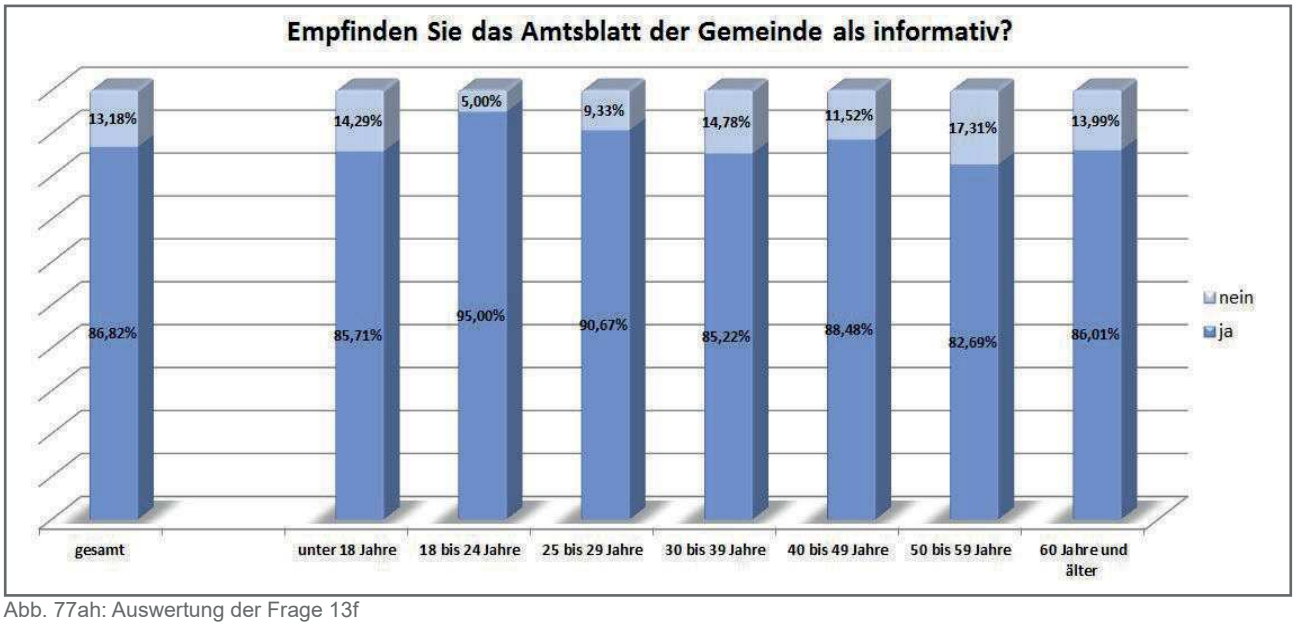


Abb. 77ah: Auswertung der Frage 13f
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Bei der Frage nach den digitalen Angeboten der Gemeindeverwaltung sieht es etwas anders aus: Weniger als die Hälfte der Befragten gibt an, die verschiedenen Angebote und Services zu kennen. Auch in diesem Fall wurde die Frage 13h nur den Teilnehmern gestellt, die in Frage 13g „ja“ angeklickt/ angekreuzt haben. Die Zufriedenheit dieses Personenkreises mit den digitalen Angeboten ist hier mit etwa 96 Prozent außerordentlich hoch und beträgt in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen sogar 100 Prozent.

Insgesamt kann hier festgestellt werden,dass der Bekanntheitsgrad der digitalen Angebote besonders bei der jüngeren Bevölkerung (bis 29 Jahre) trotz deren relativ hoher Internet-Affinität vergleichsweise gering ist, was daran liegen könnte, dass diese Bevölkerungsgruppe diese Angebote nicht benötigt oder sich nicht dafür interessiert.

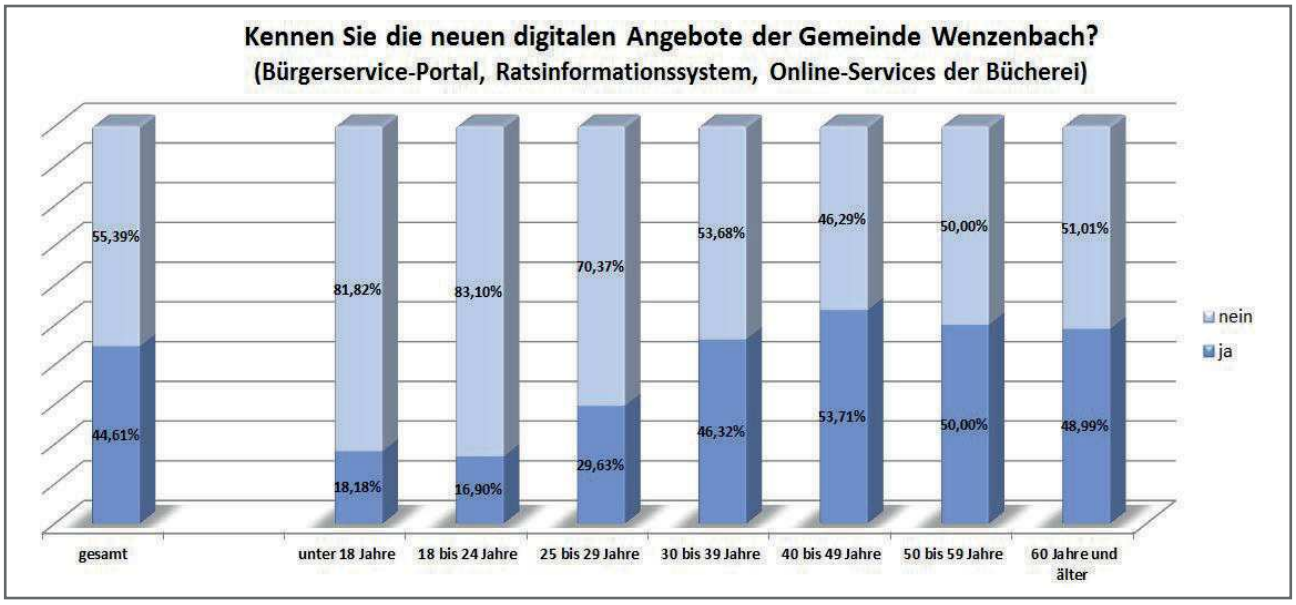


Abb. 77ai: Auswertung der Frage 13g
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

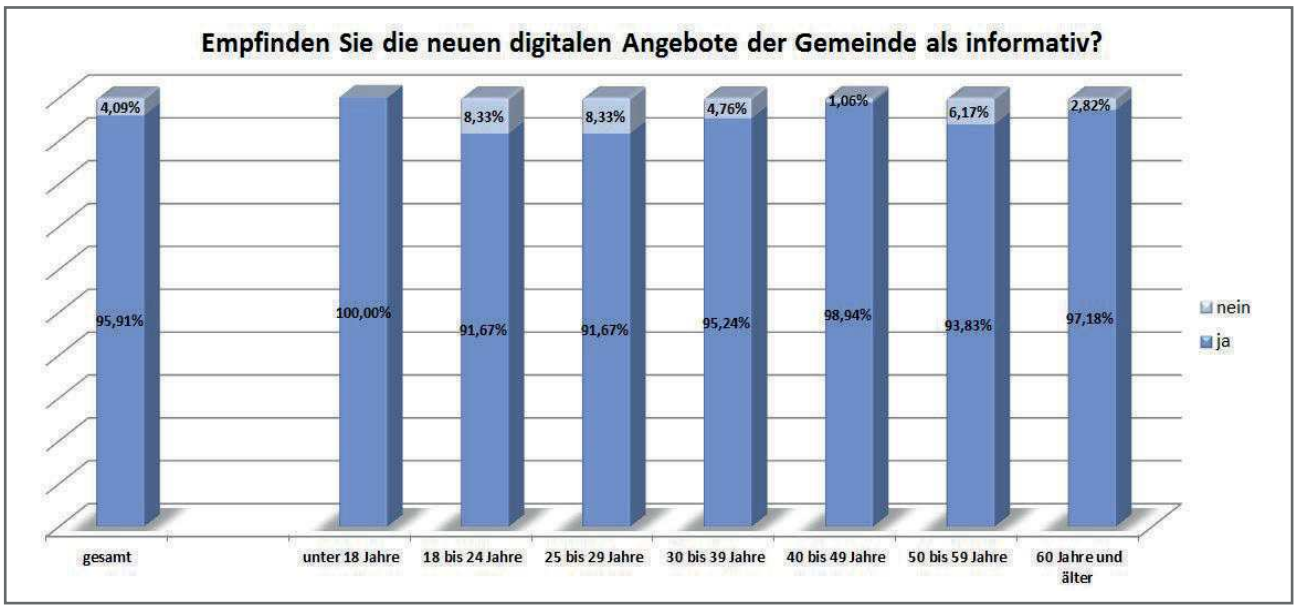


Abb. 77aj: Auswertung der Frage 13h
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Bei der Frage, ob sich die Befragten mehr Bürgerbeteiligung seitens der Gemeinde wünschen (s. Abb. 77ak), fällt das Ergebnis sehr geteilt aus, da nur knapp die Hälfte hier mit „ja“ antwortet. Diesen Personen wurde daraufhin die Frage gestellt, in welchen Bereichen und auf welche Art und Weise Bürgerbeteiligung zukünftig in Wenzenbach stattfinden soll. 225 Teilnehmer nutzten dieses Angebot, wobei sich die Nennungen häufig wiederholten, sodass die in Abb. 77ai gezeigten Antworten zwar kein breites Spektrum an Ideen abbilden, stattdessen jedoch vonseiten der Befragten ein **großer Konsens bezüglich der Inhalte und Partizipationsmöglichkeiten-/formen** besteht, sodass dies als sehr hilfreich für die Arbeit der Gemeindeverwaltung gewertet werden kann.

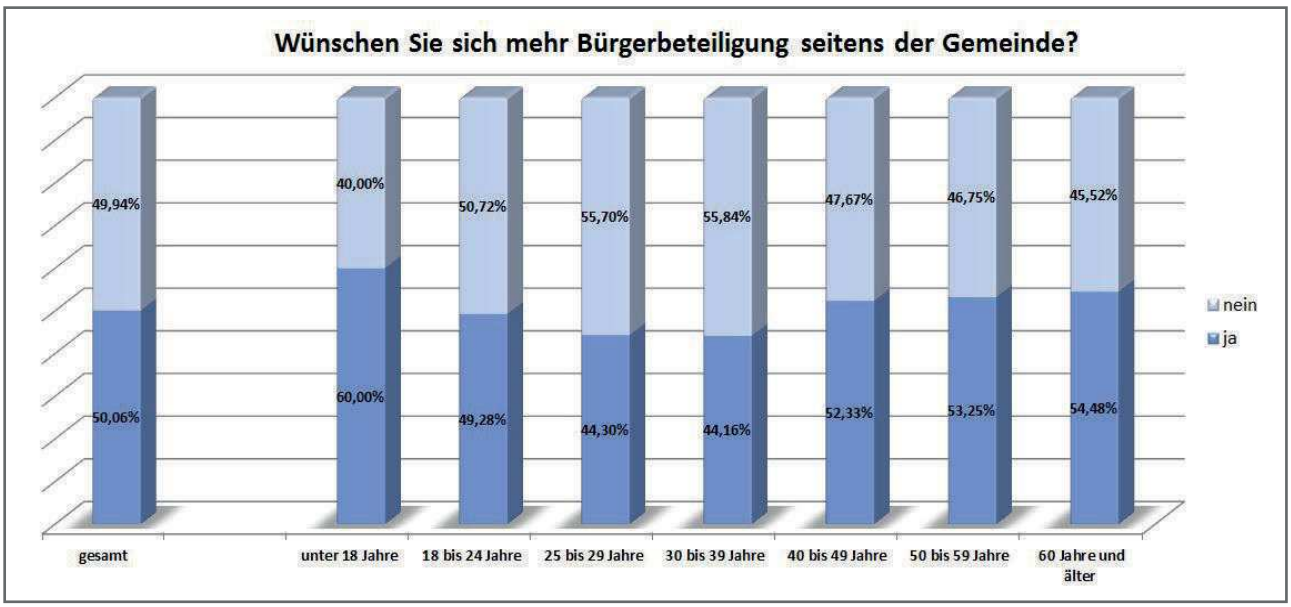


Abb. 77ak: Auswertung der Frage 13i
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Falls ja: n= 225

Gewünschte Bereiche sowie Art und Weise von Bürgerbeteiligung seitens der Gemeinde

Am häufigsten genannte Antworten:

- *Fragebögen bzw. Bürgerumfragen*
- *Verkehr*
- *Straßenbau*
- *im schulischen Bereich*
- *Ortsgestaltung, wie z. B. Supermärkte, Restaurants*
- *Onlineportal für Bürger (z. B. für Grillplatzreservierungen)*
- *Infrastruktur*
- *Klimaschutz bzw. Lärmschutz*
- *Baugebiete, Bebauung*

Abb. 77al: Auswertung der Frage 13ii
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

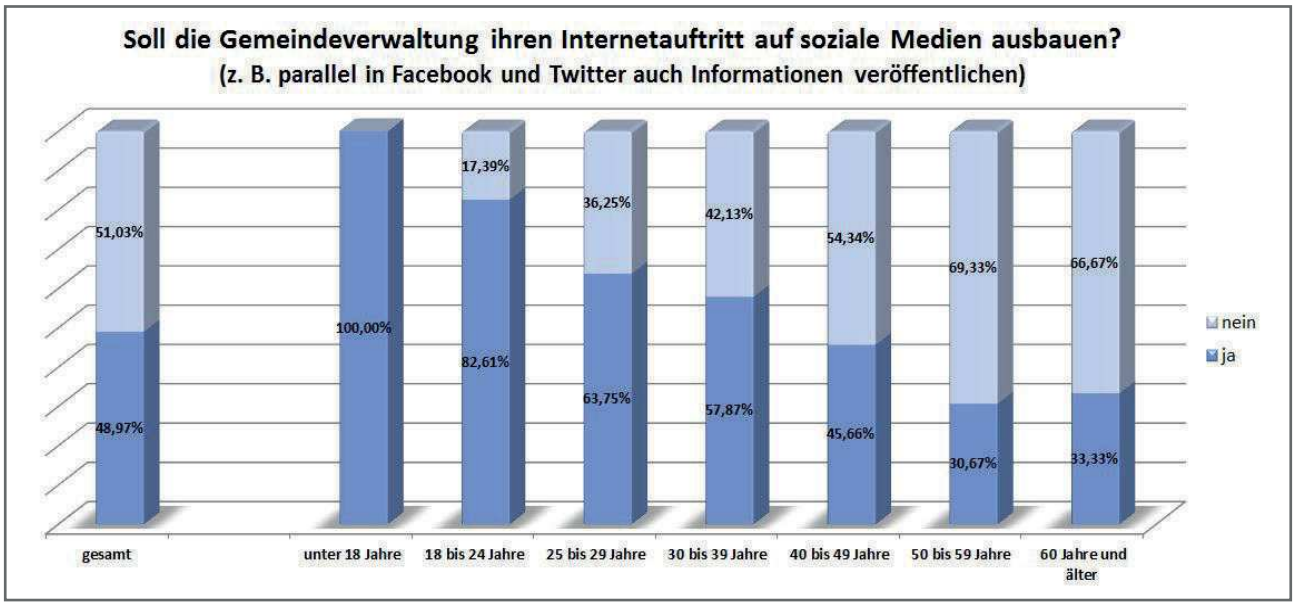


Abb. 77am: Auswertung der Frage 13j
Quelle: Gemeinde Wenzenbach, DSK

Die letzte Frage beschäftigte sich mit dem Internetauftritt der Gemeinde und ob die Präsenz der Gemeindeverwaltung auf soziale Medien erweitert werden soll: Während dies insgesamt knapp die Hälfte der Befragten bejaht, beträgt die Quote der Befürworter bei den unter 18-Jährigen ganze 100 Prozent und sinkt mit dem Alter der Befragten auf lediglich 33 Prozent in der Altersgruppe der über 60-Jährigen. Hier ist eine deutliche **Korrelation zwischen Alter und Internetaffinität** festzustellen, sodass ein breites Angebot an Informations- und Beteiligungsformaten empfehlenswert ist, um möglichst viele Bürger jeder Altersklasse zu erreichen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die überaus hohe Teilnahme an der Befragung repräsentative Ergebnisse hervorgebracht hat, sodass die Aussagen im Rahmen der Umfrage wichtige Erkenntnisse für die Gemeindeverwaltung sowie für die Planer liefern und eine Art „Weichenstellung“ für zukünftige Projekte und Entwicklungen darstellen.

SWOT-Analyse

	Bürgerbeteiligung	
	Chancen („Opportunities“)	Risiken („Threats“)
Stärken („Strenghts“)	**„Ausbauen“** Bürgernahe Planungsprozesse durch hohe Mitwirkungsbereitschaft aller Akteure (s. Umfrageerfolg im Rahmen des ISEK)	**„Absichern“** Umfassende Beteiligungsprozesse können höhere Aufwendungen im Planungsprozess erfordern (Zeit, Geld u.ä.)
Schwächen („Weaknesses“)	**„Aufholen“** Kostenintensive analoge Beteiligungsprozesse könne sukzessive durch effizientere digitale Lösungen ersetzt werden	**„Vermeiden“** Hohes Aufkommen an Einzelinteressen kann Planungsprozesse verzögern. Vermeidbar durch strukturierte und moderierte Partizipation.

Abb. 78: SWOT-Analyse des Handlungsfelds Bürgerbeteiligung
Quelle: Erarbeitung DSK

5.8 Zwischenfazit

Städtebau & Wohnen

Die Gemeinde Wenzenbach versteht sich als attraktiver Wohnstandort im Großraum Regensburg. Der heterogen gewachsene Wohnungsbestand wurde zum größten Teil nach 1948 errichtet. Die Eigentumsqoute liegt aktuell bei ca. 65,1 Prozent und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von knapp 52 Prozent.

Mit 115,8 m² Wohnfläche je Wohnung im Jahr 2016 lag Wenzenbach über dem bayerischen Durchschnitt von 97,3 m² Wohnfläche je Wohnung. Die Leerstandsquote in der Gemeinde entspricht im Zensusjahr 2011 mit 3,7 Prozent genau dem bayerischen Durchschnitt. Der durchschnittliche Kaltmietpreis je m² für Altbauten liegt bei etwa 7,00 Euro bis 8,00 Euro und für Neubauten bei etwa 9,00 Euro bis 10,00 Euro.

Zum 31.12.2017 wurden im Kernort insgesamt 100 unbebaute Grundstücke bzw. Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 48.000 m² erfasst. Von den potenziellen Bauflächen dient ein nicht unerheblicher Teil als Kapitalanlage oder wird für Familienmitglieder vorgehalten.

Technische Infrastruktur

Die Schaffung, der **Erhalt sowie die Weiterentwicklung von technischen Infrastruktureinrichtungen sowie Verkehrsinfrastruktur** sind unerlässlich für eine ausreichende Daseinsvorsorge und eine wettbewerbsfähige wirtschaftliche Entwicklung. Die Verkehrswege für den motorisierten Individualverkehr sind im Gegensatz zur Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer vergleichsweise gut ausgebaut. Gerade die gute Bundesstraßenanbindung nach Regensburg trägt zur Attraktivität Wenzenbachs als attraktiven Wohnstandort bei, aus dem viele Pendler täglich zur Arbeit fahren.

Das Fuß- und Radwegenetz dagegen bedarf dringend einer Sanierung, vor allem entlang der Hauptstraßen, da die Sicherheit für Fußgänger oder Radfahrer häufig nicht gegeben ist. Die Einbindung in das bestehende Verkehrsnetz sollte so geschehen, dass die Nutzung des Fahrrads als umweltfreundliches Verkehrsmittel attraktiver wird. Die Einrichtung eines **Gemeindebusses** ist als sehr positiv und als deutlicher Zugewinn für die persönliche Mobilität der Bevölkerung zu bewerten, jedoch ist der Betrieb des Gemeindebusses nicht wirtschaftlich/ rentabel, sodass eine – von den Bürgern gewünschte – weitere Frequenzsteigerung nicht realistisch erscheint. Außerhalb der Schul- und Pendleruhrzeiten nimmt die Taktung des Gemeindebusses rapide ab, sodass das Angebot in diesem Zeitraum sehr unattraktiv erscheint und besonders in den Abendstunden keine Verbindung mehr angeboten wird. Zu bemängeln sind die langen Reisezeiten im Vergleich zum PKW, insbesondere in die Innenstadt von Regensburg. Ob die derzeit probeweise Verlängerung der Linie 8 nach Irlbach langfristig nachhaltig erscheint und sogar eine weitere Verlängerung (bis nach Wenzenbach) umsetzbar ist, gilt es zu prüfen.

Der weit vorangeschrittene **Ausbau des Breitbandinternetanschlusses** mit Bandbreiten zwischen 300 Mbit/ s und 1.000 Mbit/ s ist als positiv zu bewerten. Die Versorgung mit Strom und Wärme wird über die o. g. Verteilernetzbetreiber flächendeckend sichergestellt. Der Anbieter ist für den Endkunden frei wählbar. Der nachhaltige Aspekt des dortigen Energieversorgungskonzepts (EVW) ist als positiv herauszustellen.

Gemeindeökonomie

Die Lage Wenzenbachs im wirtschaftlich prosperierenden Landkreis Regensburg sorgt dafür, dass zum einen die Arbeitslosigkeit in Wenzenbach sehr gering ist und zum anderen das Pendlersaldo negativ ausfällt, da ein Großteil der Beschäftigten einer Tätigkeit in Stadt oder Landkreis Regensburg nachgeht. Dennoch verfügt der Kernort von Wenzenbach selbst über eine **beträchtliche Anzahl an kleinen**

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen im Kernort kann als zufriedenstellend bezeichnet werden, da das Angebot relativ breit aufgestellt ist. Im **gastronomischen Bereich** ist das Angebot allerdings überschaubar, sodass hier eine Weiterentwicklung, zum Beispiel in Form eines zusätzlichen Mittags-/ Café-Angebots, denkbar wäre.

Die **Einzelhandelssituation** kann insgesamt als zufriedenstellend, aber verbesserungswürdig, bewertet werden. Dieses Thema wird derzeit jedoch aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums hitzig diskutiert, da es Befürworter und Gegner eines neu zu errichtenden Nahversorgungszentrums gibt.

Freizeit, Kultur & Tourismus

Die gleichzeitige Betrachtung der Bereiche Freizeit, Kultur und Tourismus ist notwendig, da sich in weiten Teilen Schnittmengen bilden bzw. Abhängigkeiten ergeben. So besteht beispielsweise eine starke Wechselbeziehung zwischen den Angeboten für Aktivurlauber und dem Bedarf an Freizeitmöglichkeiten der lokalen Einwohner. Hier profitieren beide Akteure von vielseitigen Angeboten (Wander- und Radwege). Das regionale Kultur- und Freizeitangebot ist dank der **breiten Vereinsstruktur** sehr gut ausgeprägt. Auch das Angebot für Kinder ist relativ umfangreich (Kinderfest, Spielplätze, Ferienprogramm), wogegen Angebote für Jugendliche, bis auf das Vorhandensein des Jugendtreffs, derzeit lediglich in geringem Maße bestehen und zukünftig einer Weiterentwicklung bedürfen.

Das **Schloss Schönberg** als historisches Aushängeschild Wenzenbachs verfügt über einen hohen Bekanntheitsgrad, sodass die demnächst beginnende **Neustrukturierung des Schlosshofs** dazu beitragen wird, diesen zukünftig als besonderen Veranstaltungsort zu etablieren und das kulturelle Angebot in der Gemeinde dadurch zu erweitern.

Der **Tourismusbereich** soll in der Gemeinde Wenzenbach aufgrund der Nähe zur Weltkulturerbe-Stadt Regensburg keinen Schwerpunkt darstellen, da sowohl die Bevölkerung als auch die Gemeindeverwaltung Wenzenbach als attraktiven Wohnstandort schätzen und als solchen beibehalten bzw. weiterentwickeln möchten .

Naturraum

Zwar ist das öffentliche Grün- und Freiflächenangebot innerhalb der bebauten Siedlungsräume im Kernort eher gering, dafür bestehen an den Rändern des Kernorts großräumige Grün- und Freiflächenareale, die Erholungszwecken dienen und von Spaziergängern, Fahrradfahrern sowie Wanderern genutzt werden. Hervorzuheben ist hier das zentrumsnahe **Dorfweiher-Areal**, auf dem sich nicht nur das Sportgelände befindet, sondern das durch das Vorhandensein von Dorfweiher, neugestaltetem Spielplatz sowie einem breiten Gehwegenetz über eine hohe Aufenthaltsqualität mit großem Erholungswert verfügt. Auch die derzeitige Neugestaltung und Aufwertung der **Wenzenbach Aue** im Ortsteil Irlbach ist als positiv zu bewerten, da sie den Bürgerinnen und Bürgern eine attraktive und erholsame Aufenthaltsmöglichkeit bietet.

Soziales, Bildung & Gesundheit

Im Bereich des **bürgerschaftlichen Engagements** ist die ehrenamtliche Tätigkeit zahlreicher Bürgerinnen und Bürger Wenzenbachs unter anderem im Rahmen der drei Freiwilligen Feuerwehren, dem Sportverein, der Nachbarschaftshilfe sowie der kirchlichen Gemeindearbeit als sehr positiv herauszustellen, da der gesellschaftliche Zusammenhalt in der Gemeinde dadurch gestärkt wird. Nicht nur im Hinblick auf das stetige Wachstum der Bevölkerung in Wenzenbach ist ein hohes Maß an sozialem Engagement wichtig, um Neubürger in das Gemeindeleben zu integrieren, sondern auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird es zukünftig unabdingbar sein generationenübergreifend Strukturen aufzubauen, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Gemeinde fördern bzw. festigen.

Im Bereich der Kinderbetreuung ist die Gemeinde bereits gut aufgestellt. Jedoch erfordert das Bevölkerungswachstum auch die **Aufstockung von Kindergarten- sowie Krippenplätzen**, sodass die kurzfristige Schaffung von 24 Krippenplätzen im Rahmen einer Interimslösung eine dringend notwendige Maßnahme auf Gemeindegebiet darstellt. Im Jahr 2020 sollen schließlich weitere 50 Kindergarten- und 24 Krippenplätze geschaffen werden, die den Familien in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die Sicherung Wenzenbachs als **Schulstandort** gilt es zukünftig zu sichern, da dies ein wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung bzw. den Verbleib junger Familien darstellt.

Bezüglich der **Bereitstellung von Pflegeplätzen** ist laut Prognose ein zusätzlicher Bedarf ermittelt worden, der auf den demographischen Wandel zurückzuführen ist und dem zeitnah begegnet werden muss. Die Prognose geht davon aus, dass die vorhandenen Kapazitäten um 15 Prozent erhöht werden müssen, um den in einigen Jahren gestiegenen Pflegebedarf decken zu können.

Bürgerbeteiligung

Entgegen der eher verhaltenen, aber dennoch zufriedenstellenden Teilnahme am **Bürger-Workshop** zu Beginn des ISEK-Prozesses im April 2018, zeugen die vergleichsweise hohen Besucherzahlen der eigens für den ISEK-Prozess eingerichteten **Homepage** davon, dass sich eine beträchtliche Zahl an Einwohnern für die zukünftige (Stadt-)Entwicklung Wenzenbachs interessiert.

Die überaus **hohe Beteiligung im Rahmen der Online-Befragung** im August 2018 hat dies bestätigt und zudem gezeigt, dass ein eher niedrigschwelliges partizipatives Angebot tendenziell mehr Bürgerinnen und Bürger erreicht als eine (informative oder interaktive) Vor-Ort-Veranstaltung. Der Zeitrahmen der Befragung lag zudem so, dass das von der Gemeinde in Auftrag gegebene ISEK in der Bevölkerung zwischenzeitlich bekannter geworden ist, sodass dies die Zahl der eingegangenen Fragebögen sicherlich erhöht hat.

Daraus kann geschlussfolgert werden, dass die Kombination aus verschiedenen partizipativen Formaten eine erfolgreiche Methode ist, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger zum einen zu informieren und zum anderen teilhaben zu lassen an den Überlegungen und Planungen zur Weiterentwicklung der Gemeinde.

Diese Erkenntnisse sind sowohl für die Gemeindeverwaltung als auch für die Planer von hoher Bedeutung, da so **zukünftig passgenaue Angebote** entwickelt werden können, um die Bewohner der Gemeinde aktiv in den integrierten Stadtentwicklungsprozess einzubinden.

6 Zielsystem & Schlüsselmaßnahmen

Leitlinien

Leitlinien in einem Stadtentwicklungskonzept sind systematisch erarbeitete Aussagen zur Unterstützung der Entscheidungsfindung. In der Regel orientieren sich die Leitlinien an einem übergeordneten Leitbild, welches wiederum einen angestrebten Zustand formuliert. Das **Leitbild** der deutschen Stadtentwicklungspolitik ist das einer **Nachhaltigen Stadtentwicklung** und versteht sich als Gemeinschaftsaufgabe der Gesellschaft. Nachhaltigkeit ist ein Handlungsprinzip zur Ressourcennutzung, bei dem die Bewahrung der wesentlichen Eigenschaften, der Stabilität und der natürlichen Regenerationsfähigkeit des jeweiligen Systems im Vordergrund steht.

Wie Nachhaltigkeit erreicht werden kann, wird in unterschiedlichen Theorien beschrieben. Das Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung impliziert beispielsweise, dass nachhaltige Entwicklung nur durch das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen erreicht werden kann. Nur auf diese Weise kann die ökologische, ökonomische und soziale Leistungsfähigkeit einer Gesellschaft sichergestellt und verbessert werden. Die drei Aspekte bedingen dabei einander. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ergänzt das Modell um die Säulen „kulturell“ und „institutionell“. Als Ressortforschungseinrichtung unterstützt es das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und andere Bundesressorts in den Politikbereichen Stadtentwicklung, Raumentwicklung, Städtebau, Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie Bauen und Baukultur auf nationaler und europäischer Ebene. Vor diesem Hintergrund hat sich im Forschungsbereich der nationalen Stadtentwicklung das Fünf-Säulen-Modell etabliert. Alle Theorien und Modelle der Nachhaltigkeit beschreiben das gemeinsame Ziel, den Bedürfnissen der jetzigen Generationen gerecht zu werden, ohne die Bedürfnisse künftiger Generationen zu beeinträchtigen.

Um explizite **Leitlinien für die künftige Stadtentwicklung der Gemeinde Wenzenbach** formulieren zu können, ist es notwendig, Rückschlüsse aus der örtlichen Bestandssituation hinzuzuziehen, sowie überörtliche Trends in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Im Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016 „Gutes Zusammenleben im Quartier“ werden in diesem Zusammenhang u.a. folgende Schlüsselthemen respektive aktuelle Zielvorstellungen für eine erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik definiert:

- *gesellschaftlicher Zusammenhalt in der Stadt*
- *Wohnungsangebot und Wohnungspolitik*
- *für ein Zusammenleben in der Stadt*
- *städtebauliche Qualifizierung der Städte und Gemeinden als Beitrag zur Innenentwicklung*
- *grüne und gesunde Städte*
- *auf dem Weg zur digitalen Stadt*

Die im Rahmen des Nachhaltigkeitsprinzips entwickelten Leitlinien für die künftige Stadtentwicklung der Gemeinde Wenzenbach stehen im Spannungsfeld von wirtschaftlichen, technologischen, gesellschaftlichen und politischen Veränderungen. Im Kontext dieser Dynamik ist eine **regelmäßige Evaluierung und Weiterentwicklung der Leitlinien** unabdingbar. Die nachfolgend dargestellten Leitlinien orientieren sich an den **kommunalen Handlungsfeldern „Städtebau & Wohnen“, „Technische Infrastruktur“, „Gemeindeökonomie“, „Freizeit, Kultur & Tourismus“, „Naturraum“, „Soziales, Bildung & Gesundheit“ sowie „Bürgerbeteiligung“.** Ziel der systematisch erarbeiteten Handlungsfelder ist es, die in der Bestandsaufnahme erhobenen Missstände zu beseitigen.

Ziele

Gleichzeitig sollen sich darin aber auch **aktuelle Themen und Trends wiederspiegeln**, um die Gemeinde Wenzenbach zukunftsgerecht entwickeln zu können:

- *bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherstellen*
- *klimaschonende Mobilität etablieren*
- *nachhaltige Stadtökonomie forcieren*
- *gesellschaftliche Stabilität fördern*
- *Freiraum- und Grünanlagen qualifizieren*

Nachdem aus dem Nationalen Leitbild „Nachhaltige Stadtentwicklung“ – unter Einbeziehung der Bestandssituation sowie aktuellen Trends – ortsspezifische Leitlinien entwickelt werden konnten, werden nun aus diesen Erkenntnissen **Ziele und Maßnahmen für die folgenden kommunalen Handlungsfelder** abgeleitet:

- *Städtebau & Wohnen*
- *Technische Infrastruktur*
- *Gemeindeökonomie*
- *Freizeit, Kultur & Tourismus*
- *Naturraum*
- *Soziales, Bildung & Gesundheit*
- *Bürgerbeteiligung*

6.1 Zielsystem

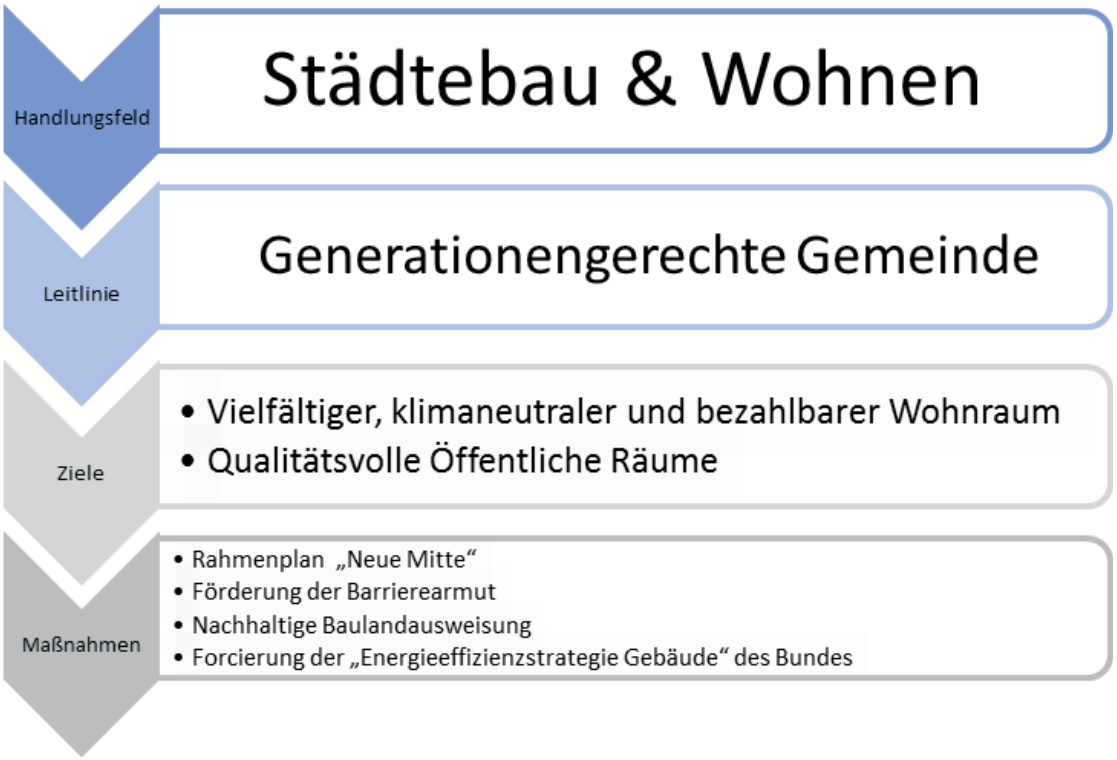


Abb. 79: Zielsystem des Handlungsfelds Städtebau & Wohnen
Quelle: Erarbeitung DSK

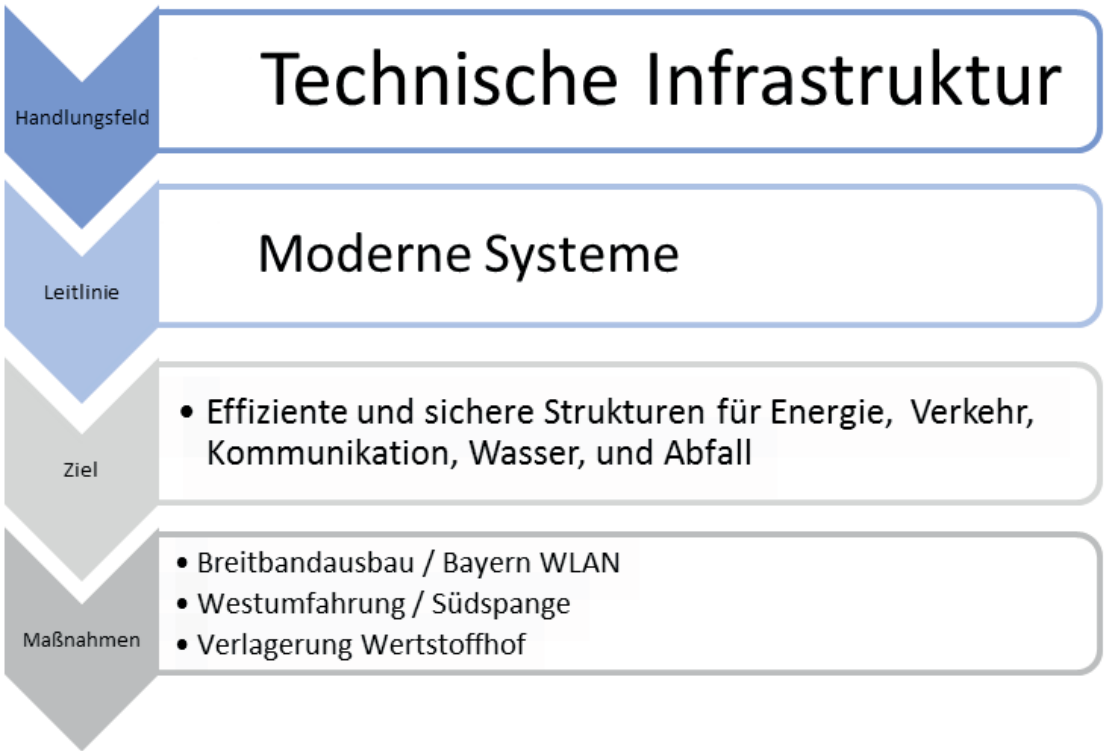


Abb. 80: Zielsystem des Handlungsfelds Technische Infrastruktur
Quelle: Erarbeitung DSK

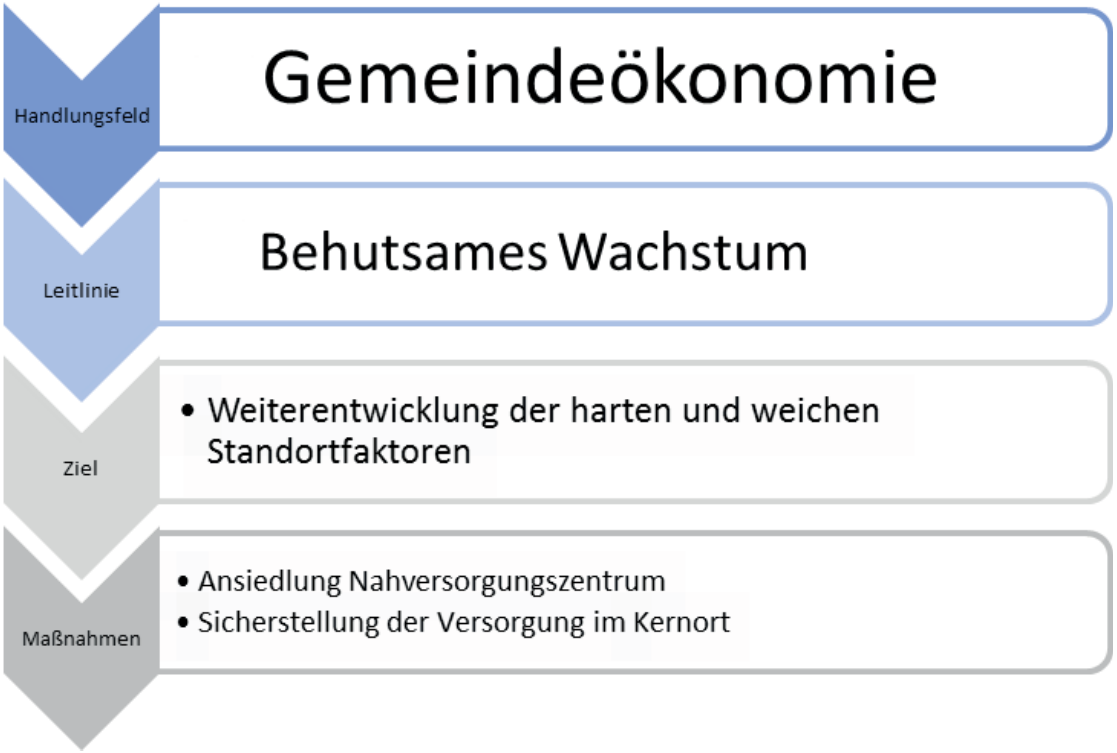


Abb. 81: Zielsystem des Handlungsfelds Gemeindeökonomie
Quelle: Erarbeitung DSK

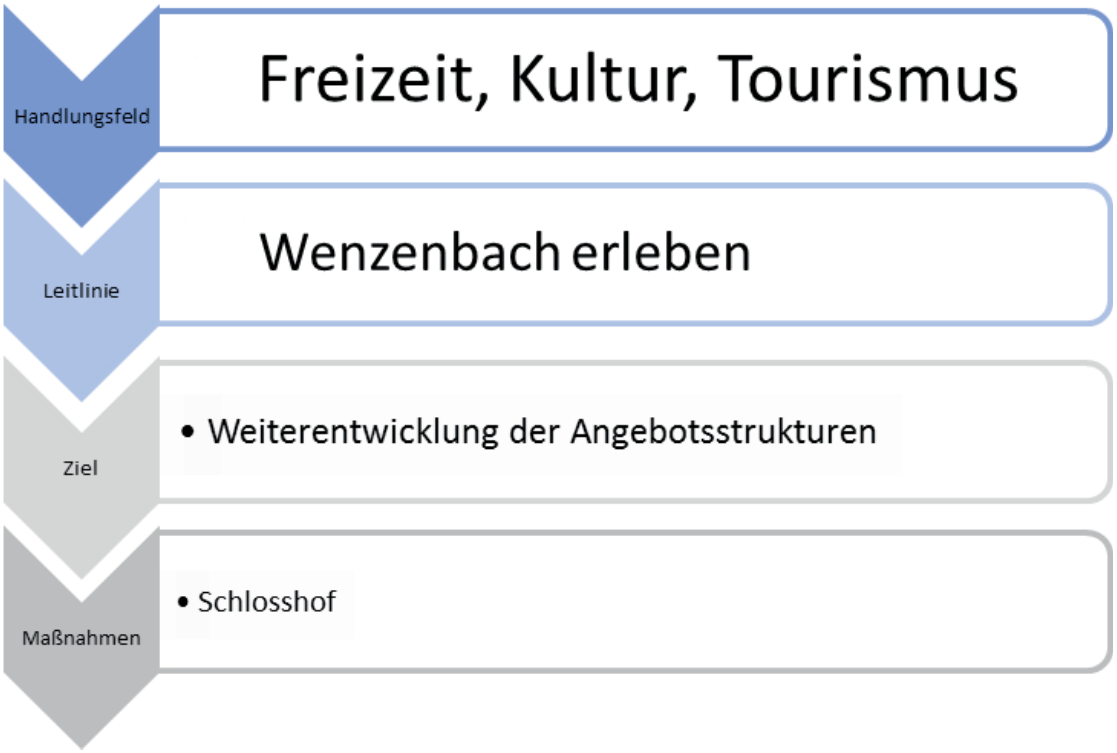


Abb. 82: Zielsystem des Handlungsfelds Freizeit, Kultur & Tourismus
Quelle: Erarbeitung DSK

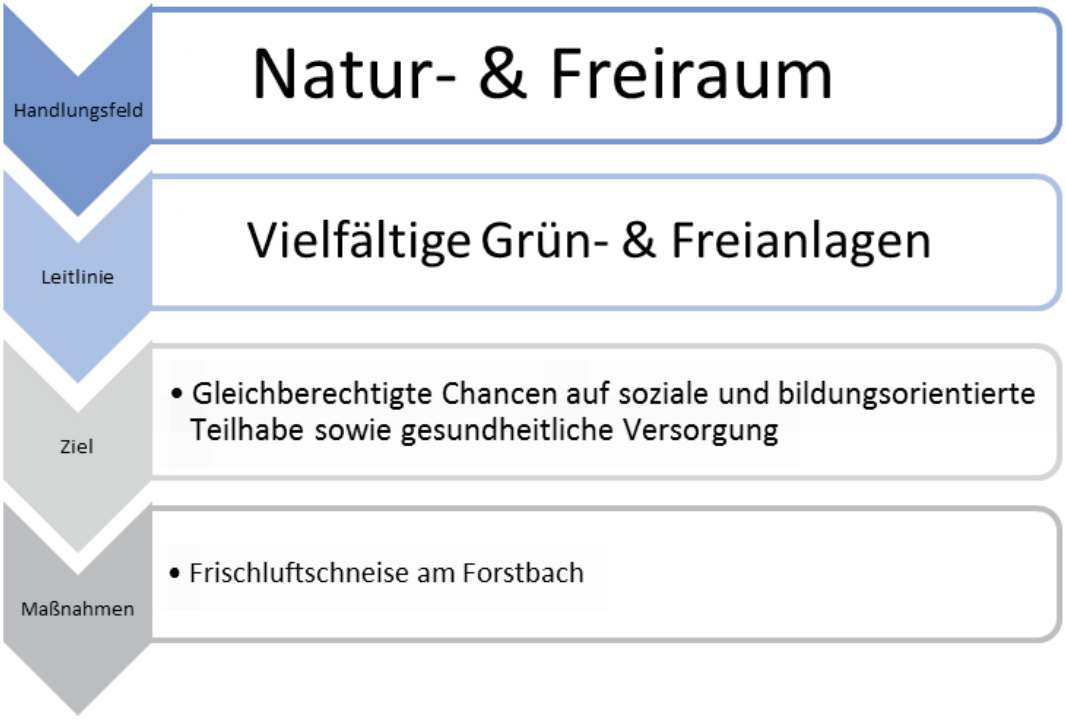


Abb. 83 Zielsystem des Handlungsfelds Natur- & Freiraum
Quelle: Erarbeitung DSK

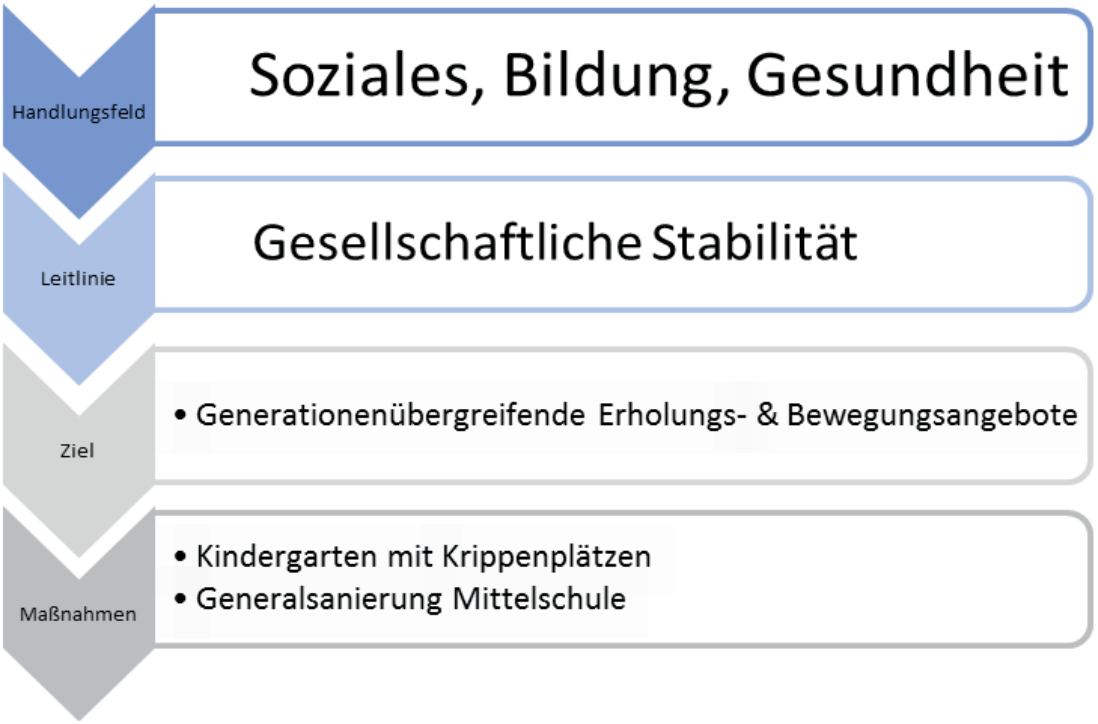


Abb. 84: Zielsystem des Handlungsfelds Soziales, Bildung & Gesundheit
Quelle: Erarbeitung DSK

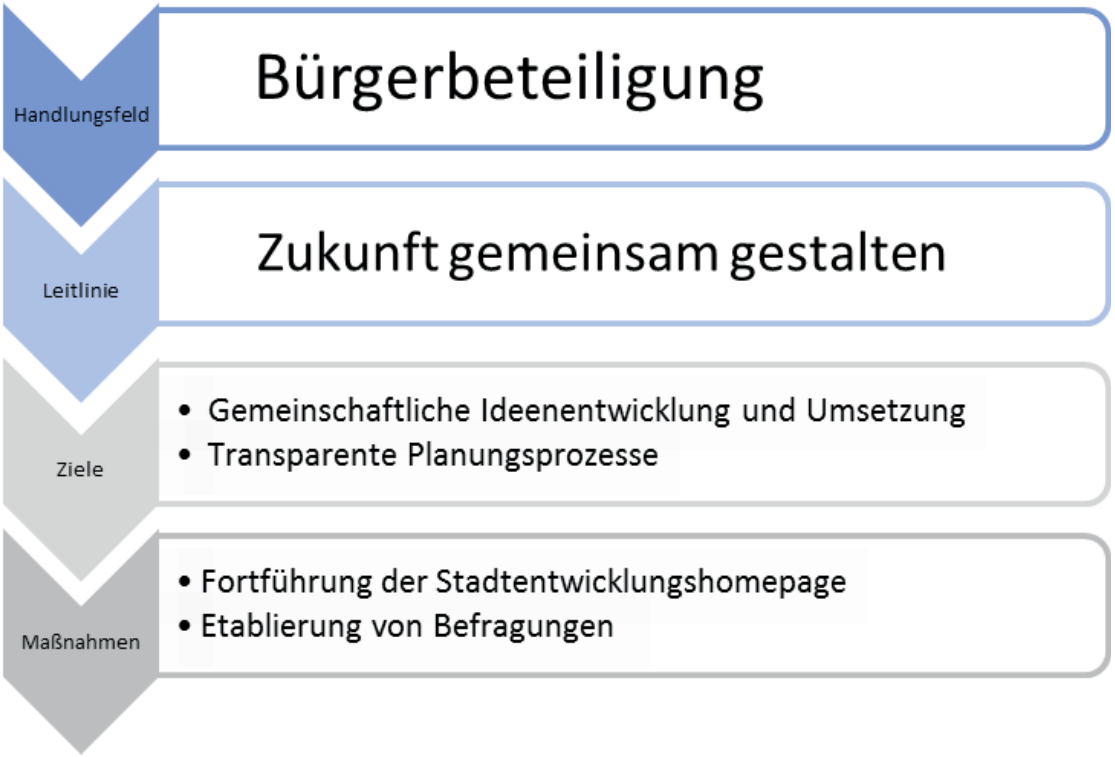


Abb. 85: Zielsystem des Handlungsfelds Bürgerbeteiligung
Quelle: Erarbeitung DSK

6.2 Schlüsselmaßnahmen

Nach eingehender Analyse der bestehenden städtebaulichen und sonstigen Strukturen im Kernort von Wenzenbach und darüber hinaus sowie der Auswertung der (Online-)Befragung und des Bürgerworkshops haben sich einige **Schlüsselmaßnahmen** herausgestellt, die allesamt **von hoher (prioritärer) städtebaulicher Bedeutung für die Weiterentwicklung Wenzenbachs** sind und daher in eigenen Maßnahmensteckbriefen im Folgenden vorgestellt werden.

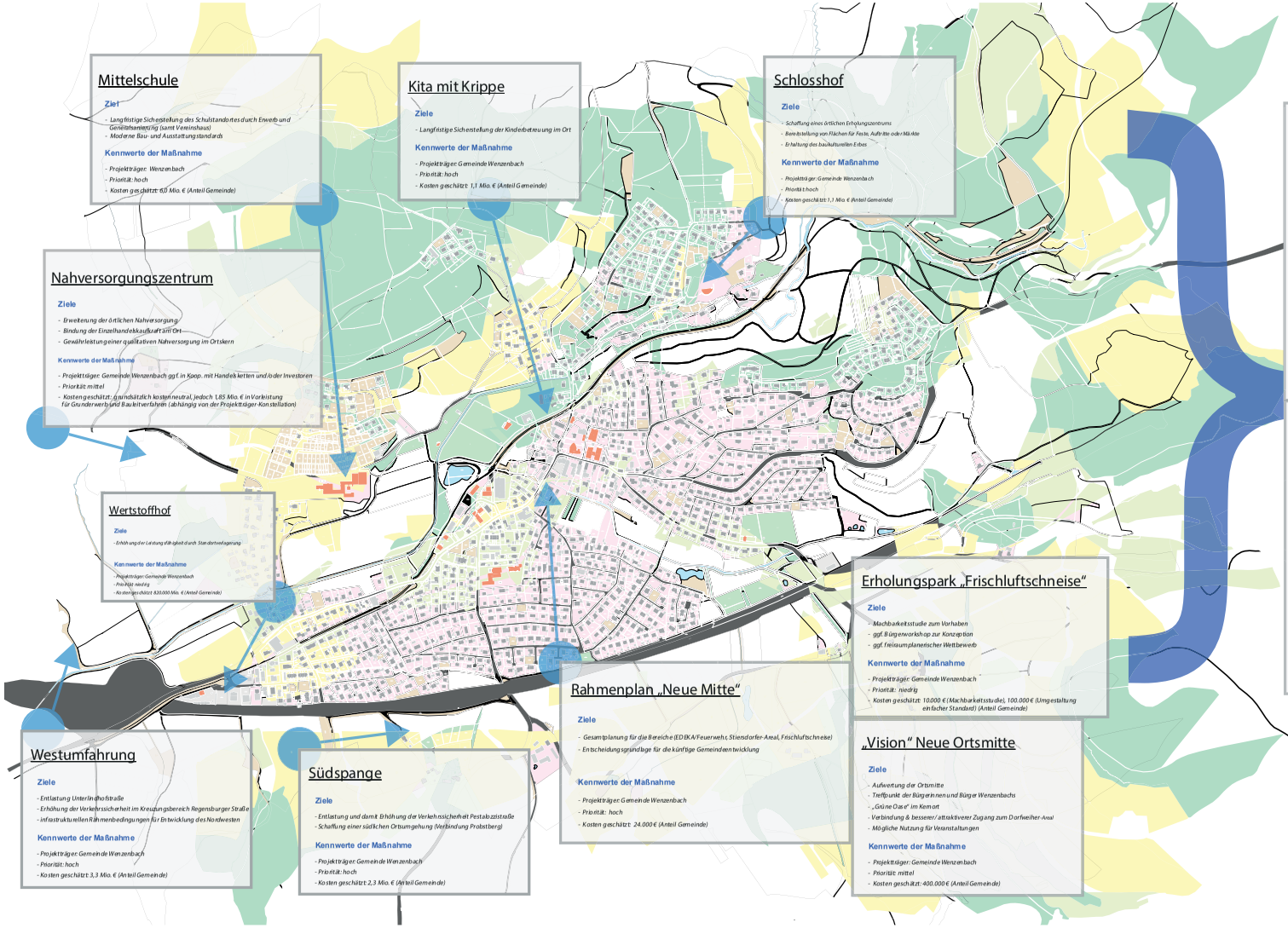
Die Reihenfolge der Maßnahmensteckbriefe richtet sich dabei nach der in Kapitel 5 befolgten Reihenfolge der einzelnen Handlungsfelder. Bei jeder der empfohlenen Maßnahmen wird zunächst die Ausgangssituation geschildert und anschließend die Ziele formuliert sowie – wenn möglich – geschätzte Kennwerte der Maßnahme angegeben. Untenstehend befindet sich zudem eine Übersicht aller verortbaren Maßnahmenvorschläge im Kernort von Wenzenbach.

ISEK Wenzenbach
(Stand 01/2019)

Kosten- und Finanzierungsübersicht
(Laufzeit 10 Jahre)

Ausgaben		Kosten Einzelpositionen	Summe Einzelpositionen	Anteil Städtebauförderung	Anteil sonstige Kostenbeteiligungen/ Förderungen	Eigenanteil Kommune
1	**Projektübergreifende Maßnahmen**		**300.000 €**			
1.1	Stadtumbaumanagement	**200.000 €**		120.000 €	0 €	80.000 €
1.2	Beteiligung 2.0	**100.000 €**		60.000 €	0 €	40.000 €
2	**Projekte**		**25.245.000 €**			
2.1	Rahmenplan "Neue Mitte" mit Abgrenzung Sanierungsgebiet	**60.000 €**		36.000 €	0 €	24.000 €
2.2	"Vision" Neue Ortsmitte (nur Platzgestaltung)	**1.000.000 €**		600.000 €	0 €	400.000 €
2.3	Gestaltungsfibel (falls Ausweisung eines Sanierungsgebiets erfolgt)	**20.000 €**		12.000 €	0 €	8.000 €
2.4	Kommunales Förderprogramm (Kosten p.a. falls Ausweisung eines Sanierungsgebiets erfolgt)	**500.000 €**		300.000 €	0 €	200.000 €
2.5	Bau Westumfahrung	**5.600.000 €**		0 €	2.300.000 €	3.300.000 €
2.6	Bau Südspange	**4.000.000 €**		0 €	1.700.000 €	2.300.000 €
2.7	Verlagerung Wertstoffhof	**1.120.000 €**		0 €	300.000 €	820.000 €
2.8	Ansiedlung Nahversorgungszentrum (für potenziellen Erwerb der Innerortsflächen samt Gebäude (noch nicht beschlossen)	**1.850.000 €**		0 €	1.850.000 €	0 €
2.9	Machbarkeitsstudie "Frischluftschneise"	**25.000 €**		15.000 €	0 €	10.000 €
2.10	Umgestaltung "Frischluftschneise"	**250.000 €**		150.000 €	0 €	100.000 €
2.11	Entwicklung Schlosshof	**1.820.000 €**		720.000 €	0 €	1.100.000 €
2.12	Kindertagesstätte mit Krippe	**2.400.000 €**		0 €	1.300.000 €	1.100.000 €
2.13	Erwerb für Generalsanierung Mittelschule inkl. Vereinshaus sowie Turnhalle und Schulgarten	**6.600.000 €**		0 €	600.000 €	6.000.000 €
	Summe Ausgaben (Laufzeit 10 Jahre)		**25.545.000 €**	**2.013.000 €**	**8.050.000 €**	**15.482.000 €**

Abb. 86: Kosten- und Finanzierungsübersicht potenzieller Projekte
Quelle: Erarbeitung DSK



Mittelschule

Ziel

- Langfristige Sicherstellung des Schulstandortes durch Erweiterung und Generalsanierung (samt Vereinshaus)
- Moderne Bau- und Ausstattungsstandards

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 6,0 Mio. € (Anteil Gemeinde)

Kita mit Krippe

Ziele

- Langfristige Sicherstellung der Kinderbetreuung im Ort

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 1,1 Mio. € (Anteil Gemeinde)

Schlosshof

Ziele

- Schaffung eines örtlichen Erholungszentrums
- Bereitstellung von Flächen für Feste, Auftritte oder Märkte
- Erhaltung des baukulturellen Erbes

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 1,1 Mio. € (Anteil Gemeinde)

Nahversorgungszentrum

Ziele

- Erweiterung der örtlichen Nahversorgung
- Bindung der Einzelhandelskaufkraft am Ort
- Gewährleistung einer qualitativen Nahversorgung im Ortskern

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach ggf. in Koop. mit Handelsketten und/oder Investoren
- Priorität: mittel
- Kosten geschätzt: grundsätzlich kostenneutral, jedoch 1,85 Mio. € in Vorleistung für Grunderwerb und Bauleiterfahren (abhängig von der Projektträger-Konstellation)

Wertstoffhof

Ziele

- Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Standortverlagerung

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: niedrig
- Kosten geschätzt: 830.000 Mio. € (Anteil Gemeinde)

Erholungspark „Frischluftschneise"

Ziele

- Machbarkeitsstudie zum Vorhaben
- ggf. Bürgerworkshop zur Konzeption
- ggf. freiraumplanerischer Wettbewerb

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: niedrig
- Kosten geschätzt: 10.000 € (Machbarkeitsstudie), 100.000 € (Umgestaltung einfacher Standard) (Anteil Gemeinde)

Rahmenplan „Neue Mitte"

Ziele

- Gesamtplanung für die Bereiche (EDEKA/Feuerwehr, Stiensdorfer-Areal, Frischluftschneise)
- Entscheidungsgrundlage für die künftige Gemeindeentwicklung

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 24.000 € (Anteil Gemeinde)

„Vision" Neue Ortsmitte

Ziele

- Aufwertung der Ortsmitte
- Treffpunkt der Bürgerinnen und Bürger Wenzenbachs
- „Grüne Oase" im Kernort
- Verbindung & besserer/attraktiverer Zugang zum Dorfweiher-Areal
- Mögliche Nutzung für Veranstaltungen

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: mittel
- Kosten geschätzt: 400.000 € (Anteil Gemeinde)

Westumfahrung

Ziele

- Entlastung Unterlindhofstraße
- Erhöhung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Regensburger Straße
- Infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Entwicklung des Nordwesten

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 3,3 Mio. € (Anteil Gemeinde)

Südspange

Ziele

- Entlastung und damit Erhöhung der Verkehrssicherheit Pestalozzistraße
- Schaffung einer südlichen Ortsumgehung (Verbindung Probstberg)

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 2,3 Mio. € (Anteil Gemeinde)

Stadtumbaumanagement

Ziele

- Steuerung, Organisation und Moderation von Projekten
- finanzielle und zeitliche Überwachung
- Aktivierung von Akteuren

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 8.000 € / Jahr (Anteil Gemeinde)

Beteiligung 2.0

Ziele

- Etablierung von Bürgerbeteiligung in unterschiedlichen Formaten
- Mitbestimmung der BürgerInnen zu Themen in ihrer Gemeinde
- Abschätzung bestimmter Bedarfe mittels Abfragen (z. B. KiTa-Plätze)

Kennwerte der Maßnahme

- Projektträger: Gemeinde Wenzenbach
- Priorität: hoch
- Kosten geschätzt: 4.000 € / Jahr (Anteil Gemeinde)

Maßnahmenplan (o. M.)

Wenzenbach (Kernort)

DSK | BIG Gruppe
Wir entwickeln Zukunft

Bearbeitung: Peter Großmann (Datengrundlage ALKIS 2018) Stand: 12/2018

Maßnahmensteckbrief

Rahmenplan „Neue Mitte“

Ausgangssituation

Um die Ortsmitte Wenzenbachs nachhaltig und bedarfsgerecht entwickeln zu können, wird die Erstellung eines Rahmenplans empfohlen. Der Rahmenplan sollte mindestens die Bereiche

- *Rathausplatz,*
- *EDEKA in der Ortsmitte,*
- *Feuerwehr,*
- *Stierstorfer-Areal*
- *und den östlichen Bereich der Frischluftschneise umfassen.*

Der beschriebene Gebietsumgriff ergibt sich insbesondere aus den Analysen im Rahmen der Vor-Ort-Begehung, den Erkenntnissen aus den Beteiligungsprozessen (Workshop, Umfrage) sowie den geplanten Stadtentwicklungsprojekten (z. B. Strukturveränderungen in der Ortsmitte durch geplantes Nahversorgungszentrum).

Städtebauliche Rahmenpläne sind informelle Planungsinstrumente. Das bedeutet, dass sie keinen rechtsverbindlichen Charakter haben und in der Erstellung keinem festgelegten Verfahren unterliegen. Trotzdem bilden sie Leitlinien für das Verwaltungshandeln. Städtebauliche Rahmenpläne werden als Mittler zwischen großmaßstäblichen, gesamtstädtischen Planungen (Leitbild, Strukturplan, Flächennutzungsplan) und detaillierten Planungen (Gestaltungsplan, Bebauungsplan) eingesetzt. Regelmaßstäbe sind 1:5000 oder 1:2000. Sie bilden einen Orientierungsrahmen für das Handeln von Akteuren wie z. B. der Stadtverwaltung und für die Entwicklung konkreter Maßnahmen. Rahmenpläne zeigen Entwicklungspotenziale auf und stellen Perspektiven für die Zukunft dar. Sie sind städtebauliche Pläne und kommunizieren klar ablesbare, räumliche Ordnungsmuster für einen Stadtbereich. Diese dienen als Grundlage für auf den Rahmenplan aufbauende Planungen. Rahmenpläne beschreiben zudem die Bildung von Räumen oder Raumeinheiten und städtebaulichen Zusammenhängen, bauen Beziehungen der Stadtstruktur auf und klären das Verhältnis zwischen Bestand und Planung, z. B. städtebauliche Aufwertungen, Baulückenschließung, Neubau, Abriss etc. Rahmenpläne integrieren oftmals auch die Fachplanungen, so dass sich aus einem primär städtebaulichen Rahmenplan auch Aussagen zur Freiraumplanung oder zur Verkehrssituation ableiten lassen.

Rahmenpläne werden für bestimmte Teilräume einer Stadt (oder Gemeinde wie Wenzenbach) erstellt und treffen grundsätzlich Aussagen für die zukünftige Entwicklung des städtischen Raums. Sie können auch Hinweise zu konkreten Handlungsoptionen enthalten oder Vorschläge für konkrete Umsetzungsmaßnahmen, Entwicklungsschwerpunkte oder Zeitabläufe machen. Eine Stärke der Rahmenpläne ist ihr Informationscharakter. Begünstigt durch die gestalterischen Freiheiten können „lesbare“ Pläne für Bürger, Gewerbetreibende, Handel oder andere Interessengruppen erstellt werden, die nicht an die Anforderungen von Bauleitplänen (z. B. Planzeichenverordnung) gebunden sind.

Maßnahmensteckbrief

Rahmenplan „Neue Mitte“

Da Rahmenpläne nicht innerhalb eines normierten Planungsverfahrens wie der Bauleitplanung entstehen und sie keine verbindlichen Abstimmungsschritte in der Stadtverwaltung oder der Öffentlichkeit durchlaufen, haben sie ein gewisses Maß an Flexibilität. Es entstehen keine rechtlichen und inhaltlichen Bindungen, gleichwohl Rahmen, die für die Entwicklung einer Stadt handlungsleitend sind. Bürgerbeteiligungen und Diskussionsrunden in der Verwaltung sind Prozesselemente, die bei der Erarbeitung eines Rahmenplans oftmals zum Einsatz kommen, um somit das Ergebnis möglichst konsensfähig zu gestalten. Für Kommunen sind das Gründe für eine verbreitete Nutzung dieses Planungsinstruments. Beim überwiegenden Teil der städtebaulichen Rahmenpläne stehen die Bebauungsstruktur und deren Charakter sowie die Nutzung im Mittelpunkt. Inhalte können sein:

- *Leitziele*
- *Lage und Charakter von Bestand und neuen Bebauungsstrukturen*
- *Baulückenschließung*
- *Künftige Nutzungen*
- *Entwicklungsvorstellungen für Freiraum und Landschaft*
- *Erneuerungsbereiche im Bestand*
- *Infrastrukturen mit räumlichen Auswirkungen*
- *Dringlichkeiten, Schwerpunkte, Umsetzungsphasen*

Ziele

- *Nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung der Ortsmitte*
- *Abgrenzungsvorschlag für ein mögliches Sanierungsgebiet*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach / Planungsbüro*
- *Priorität: mittel*
- *Kosten geschätzt: 24.000 € (Anteil der Gemeinde)*

Maßnahmensteckbrief

„Vision“ Neue Ortsmitte

Ausgangssituation

Der Steckbrief „Vision“ Neue Ortsmitte versteht sich als mögliche Idee für eine Weiterentwicklung des Zentrums Wenzenbachs und soll beispielhaft zeigen, mit welchen Fragestellungen sich eine Rahmenplanung auseinandersetzen kann und soll.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen der Gemeindeverwaltung und des Wunsches des Edeka-Betreibers, die eine Umsiedlung des bestehenden Edeka-Marktes in ein neu zu entstehendes Nahversorgungszentrum vorsehen, entstehen am alten Edeka-Standort Potenzialflächen, die zur Schaffung einer neuen Ortsmitte aus städtebaulicher Sicht ideal geeignet sind. Je nachdem ob die - von der Gemeindeverwaltung angesprochene - mögliche Umsiedlung der Freiwilligen Feuerwehr in den nächsten Jahren umgesetzt wird oder nicht, steht in der Ortsmitte eine Fläche von 4.700 qm bzw. insgesamt 7.300 qm zur Verfügung, die es zu entwickeln gilt. Aus planerischer Sicht besteht auf dieser Fläche das große Potenzial eine sogenannte „Neue Ortsmitte“ zu gestalten, die als attraktiver Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürgern Wenzenbachs und als zentraler Ort zum Verweilen einläd, gleichzeitig aber auch der Nahversorgung dient.

Ziel soll es daher sein, durch verschiedene grüne und blaue Maßnahmen eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen und allen Generationen damit zugänglich zu machen. Die Idee ist hier, auf den Flächen, die durch eine angedachte Reduktion oder Umgestaltung des dortigen Nahversorgers frei werden, einen Gemeindeplatz zu entwickeln, der zum einen Platz für ein gastronomisches Angebot, zum anderen aber auch Sitzmöglichkeiten im Grünen bietet. Durch Bepflanzung der „Ränder“ bis vor zur Hauptstraße entsteht zum einen ein „grünes Band“, das sich vom Dorfweiher und den umgebenden Grünflächen „in das Zentrum hineinzieht“ und diesen attraktiven Erholungsraum so in den Kernort „rückt“.

Zum anderen dient die grüne Umrandung des Platzes der Beschaulichkeit (und deutlichen Begrenzung). Als entschleunigendes „blaues Element“ sind in der Mitte des Platzes Wasserelemente geplant, die beispielsweise in Form eines Springbrunnens ebenfalls zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Sofern die Möglichkeit besteht, das gesamte Areal (inklusive Feuerwehr-Fläche) neu zu entwickeln, bietet es sich an das „Mehr“ an Fläche zu nutzen und die gastronomischen Angebotsflächen zu vergrößern und mit kleineren bis mittleren Wohneinheiten in zwei bis drei darüberliegenden Stockwerken zu verknüpfen. Die weiteren, erwähnten Sitz- und Wasserelemente umspielen dann den „bebauten“ Bereich und stellen eine offene (Wege-/ Platz-)Verbindung zwischen diesen, dem Dorfweiher-Areal, der Kirche, dem Rathaus sowie der Hauptstraße dar.

Ziele

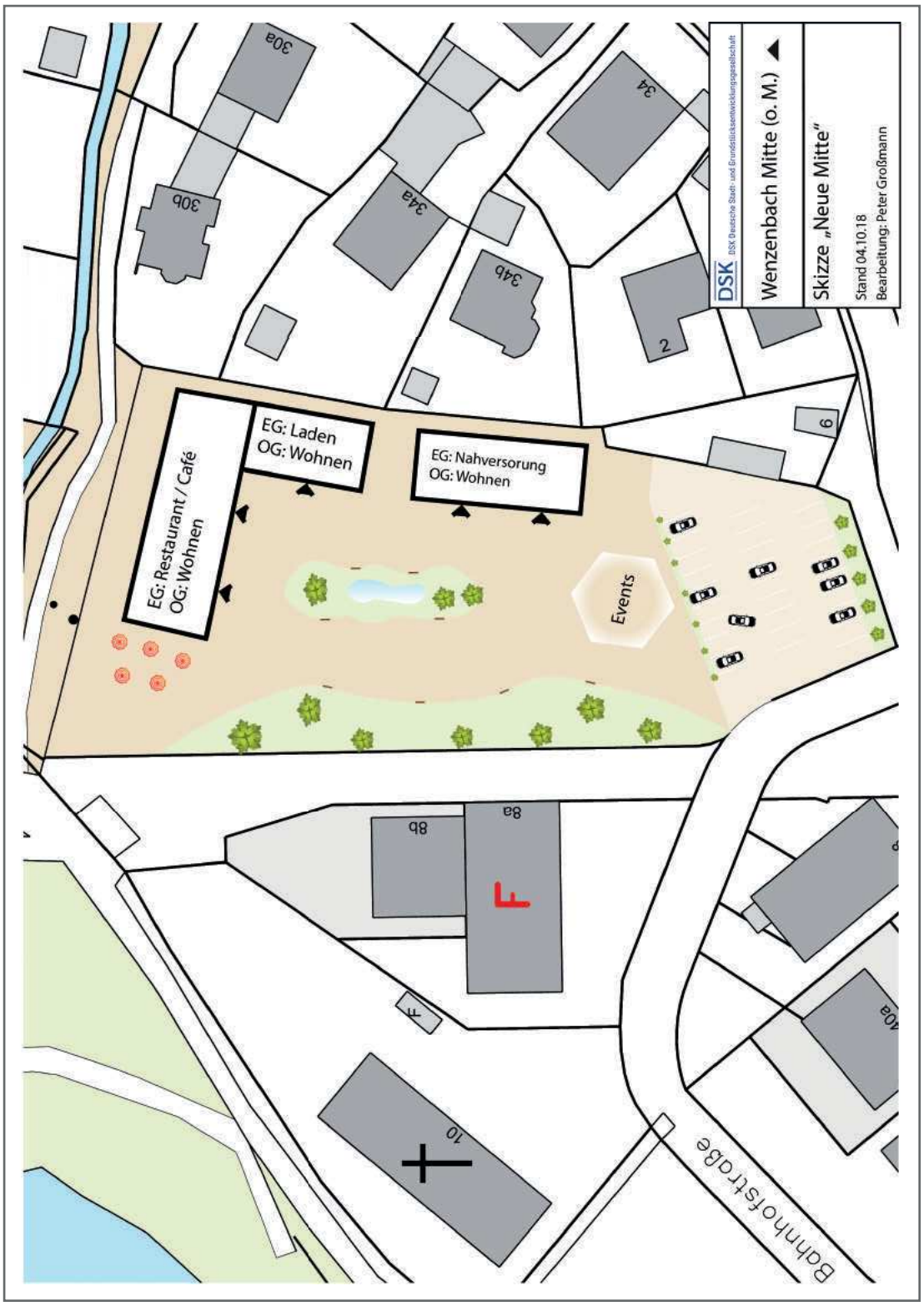
- *Aufwertung der Ortsmitte*
- *Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger Wenzenbachs*
- *„Grüne Oase“ im Kernort*
- *Verbindung & besserer/ attraktiverer Zugang zum Dorfweiher-Areal*
- *Mögliche Nutzung für Veranstaltungen*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach*
- *Priorität: mittel*
- *Kosten geschätzt: 400.000 € (Anteil der Gemeinde)*

Maßnahmensteckbrief

„Vision“ Neue Ortsmitte



Steckbrief: Skizze „Neue Mitte Wenzenbach“
Quelle: Erarbeitung DSK

Maßnahmensteckbrief

Westumfahrung

Ausgangssituation

Parallel zur Errichtung einer Südspange ist eine Anbindungsstraße der (identischen) B16-Anschlussstelle mit dem Roither Weg mittels einer westlichen Ortsumfahrung geplant. Eine solche Westumfahrung würde insbesondere die schon heute stark frequentierte Unterlindhofstraße entlasten und zu mehr Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich zur Regensburger Straße führen. Dies trifft insbesondere mit einer fortschreitenden Bebauung des Roither Bergs und einem damit einhergehenden zunehmenden Fahrzeugverkehr in dem betroffenen Areal zu. Daneben würde eine Westumfahrung deutliches Entwicklungspotenzial für den nordwestlichen Teil Wenzenbachs hervorrufen, da eine weitere Ausdehnung auf verfügbare Flächen derzeit an der mangelhaften verkehrlichen Anbindung scheitert. Der Grunderwerb des für den Straßengrund benötigten Areals wurde bereits notariell durchgeführt und wird nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans zur Zahlung fällig. Hierfür werden für das Jahr 2020 gesamt 750.000,- Euro an Grunderwerbskosten eingeplant.

Im Jahr 2019 soll die Bauleitplanung des Projekts begonnen werden, wozu vorbereitende Untersuchungen und Ingenieurleistungen notwendig waren. Der effektive Eigenanteil der Gemeinde mitsamt allen Planungs- und Nebenkosten und nach Abzug einer möglichen Förderung würde sich für die etwa 830 Meter lange Straße samt Brückenbauwerk über den Wenzenbach auf voraussichtlich 3,3 Millionen Euro belaufen.

Ziele

- *Entlastung Unterlindhofstraße*
- *Erhöhung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Regensburger Straße*
- *Schaffung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen für eine mögliche Entwicklung des nordwestlichen Teil Wenzenbachs (Wohnbebauung, Nahversorgungszentrum)*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach*
- *Priorität: hoch*
- *Kosten geschätzt: 3,3 Mio. € (Anteil Gemeinde)*

Maßnahmensteckbrief

Westumfahrung

Steckbrief: Skizze der geplanten Westumfahrung
Quelle: Gemeinde Wenzenbach

MAßNAHMENSTECKBRIEF

SÜDSPANGE

Ausgangssituation

Zur Entlastung des hohen Verkehrsaufkommens auf der Pestalozzistraße (insbesondere für die Kindergartenkinder und Grundschüler), aber auch zur Schaffung einer südlichen Ortsumgehungsstraße, möchte die Gemeinde eine Südspange zur Anbindung des östlichen B16-Anschlussstellenasts mit der Verbindungsstraße zum Probstberg realisieren. Die Errichtung einer solchen Straße ist insbesondere parallel zum dreispurigen B16-Ausbau um Wenzenbach zu empfehlen, da im Zuge dessen deutliche Synergie- und Kosteneinsparungseffekte erzielt werden können und andererseits eine dann bestehende Südspange als Baustraße für den B16-Ausbau fungieren könnte, sodass eine Sperrung der B16 während der Bauphase nicht notwendig wäre.

Für den Bau der Südspange samt Planungs- und Nebenkosten werden 720.000,- Euro für das Jahr 2019 und weitere 2,6 Millionen Euro für das Jahr 2021 eingeplant, wobei die förderfähigen Baukosten zu etwa 55 Prozent gefördert werden. Der effektive Eigenanteil der Gemeinde für die insgesamt etwa 1.250 Meter lange Umgehungsstraße wird bei voraussichtlich ca. 2,3 Millionen Euro liegen. Der Baubeginn der Südspange wird aller Voraussicht nach Anfang 2019 sein.

Ziele

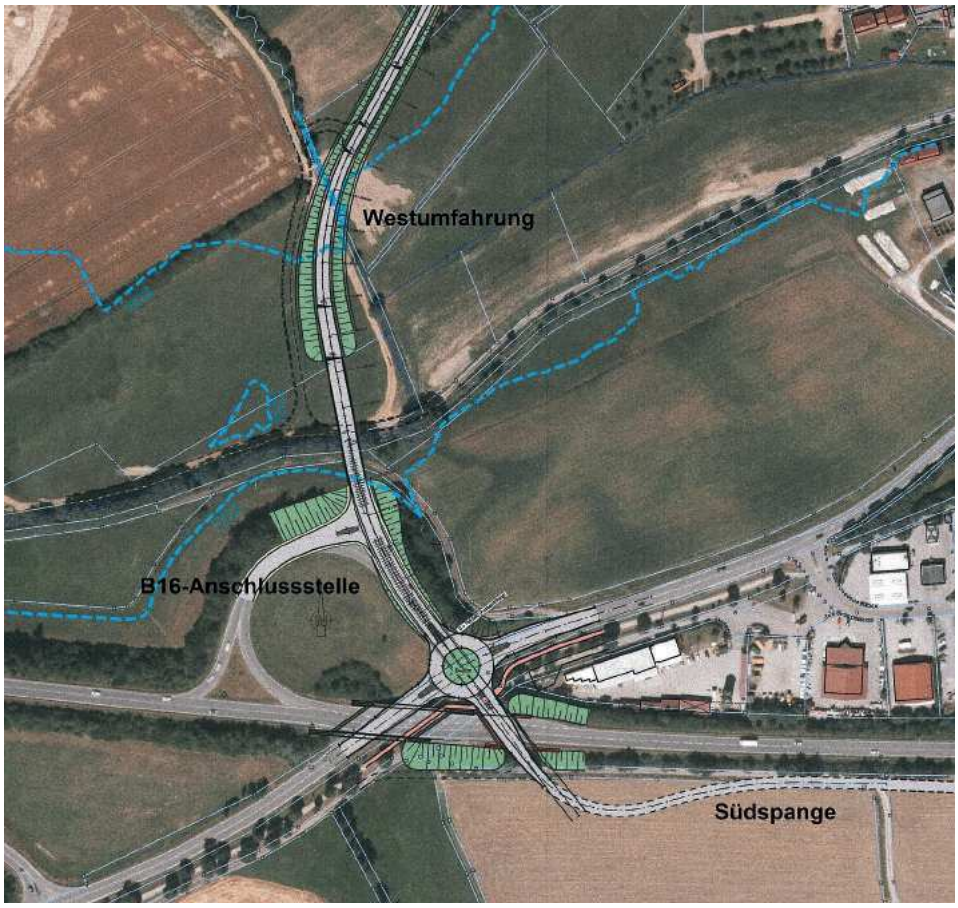
- *Entlastung und damit Erhöhung der Verkehrssicherheit Pestalozzistraße*
- *Schaffung einer südlichen Ortsumgehung (Verbindung Probstberg)*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach*
- *Priorität: hoch*
- *Kosten geschätzt: 2,3 Mio. € (Anteil Gemeinde)*

MAßNAHMENSTECKBRIEF

SÜDSPANGE



Steckbrief: Skizzen der geplanten Südspange in Kombination mit der Westumfahrung
Quelle: Gemeinde Wenzenbach

MAßNAHMENSTECKBRIEF

NAHVERSORGUNGSZENTRUM

Ausgangssituation

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der neu zu entstehenden Westumfahrung und der bestehenden Bebauung entlang der Unterlindhofstraße weisen ein hohes Entwicklungspotenzial auf. So könnte auf dem insgesamt etwa 42.000 m² großen Areal ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt entstehen. Daneben wäre weiterer Platz für etwa 45 bis 50 Wohnparzellen vorhanden, wodurch die bestehende Bebauung entlang der Unterlindhofstraße ergänzt werden könnte. Bereits getätigte Vorgespräche mit der Regierung der Oberpfalz und dem Landratsamt Regensburg sind positiv verlaufen und lassen auf eine Realisierbarkeit der Maßnahme hoffen.

Ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes, unabhängiges Einzelhandelsgutachten kam zu dem Fazit, dass der Bevölkerungsstand und Einzugsbereich von Wenzenbach es durchaus erlauben würde, einen weiteren Discounter samt kleinerem Drogeriemarkt im Kernort von Wenzenbach nachhaltig anzusiedeln, ohne dass hierdurch zu stark in bestehende Strukturen eingegriffen werden würde. Durch eine verbesserte Nahversorgung in Wenzenbach könnte ein großer Teil der derzeit abfließenden Kaufkraft wieder zurückgewonnen und an Wenzenbach gebunden werden, zeitgleich würde natürlich auch das Angebot für die Bewohner massiv verbessert werden. In diesem Zusammenhang hat sich der Gemeinderat Wenzenbach in einer Grundsatzentscheidung im Mai 2018 für die Umsetzung eines Nahversorgungszentrums an der Westumfahrung ausgesprochen, welches mindestens einen (Hard-)Discounter mit etwa 1.000 bis 1.200 m² an Verkaufsfläche sowie einen Drogeriemarkt mit 600 bis 800 m² an Verkaufsfläche enthalten sollte. Sofern es für den Ort verträglich erscheint und im Ortskern weiterhin eine leicht fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (max. 750 m Fußweg für >1.500 Bewohner) mit mind. 400 m² Verkaufsfläche langfristig zur Verfügung steht, soll in dem Nahversorgungsgebiet zusätzlich ein Vollsortiment-Supermarkt mit etwa 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche plus optional zusätzlichen Bestandteilen (wie Bäckereiproduktion, Café, Bistro o.ä.) verwirklicht werden. Eine finale politische Meinungsfindung ist zu dieser Grundsatzfrage noch nicht erfolgt. Im Rahmen des ISEKs wird empfohlen, dem Handelsgutachten von SK zu folgen (Variante 1, s. ISEK Seite 54). Gleichzeitig sollte eine städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte (jetziger Edeka-Standort) forciert werden. Bei allen Überlegungen sollte auch der jetzige NKD-Standort als perspektivischer Nahversorgungsstandort in Betracht gezogen werden. Vor den genannten Hintergründen plant die Gemeinde Wenzenbach in 2019 und 2020 Haushaltsmittel von knapp 2 Mio. Euro für den erforderlichen Grunderwerb der Gewerbeflächen und für die Vorbereitungen eines Bauleitverfahrens ein. Die Gemeinde könnte die in Frage kommenden Flächen komplett selbst entwickeln und an die gewünschten Handelspartner im baureifen Zustand veräußern. Alternativ stünde auch im Raum, die Flächen nach der erfolgreichen Durchführung des Bauleitverfahrens an eine Entwicklungsgesellschaft bzw. einen externen Investor zum Zwecke der Durchführung der Erschließung und Vermarktung zu verkaufen.

Ziele

- *Erweiterung der örtlichen Nahversorgung und Gewährleistung einer qualitativen Nahversorgung im Ortskern sowie Bindung der Einzelhandelskaufkraft am Ort*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach ggf. in Kooperation mit potenziellen Handelsketten und/oder Investoren*
- *Priorität: mittel*

Maßnahmensteckbrief

Schlosshof

Ausgangssituation

Die angedachte Umgestaltung des Schlosshofs, der das Schloss Schönberg umgibt, sieht ausgedehnte Parkflächen, eine Freilichtbühne sowie eine Teeküche mit kleinerem gastronomischen Betrieb, sanitären Anlagen und Parkplätzen vor. Das Areal soll zukünftig den Bürgerinnen und Bürgern als kleineres Erholungs-/ Veranstaltungszentrum zur Verfügung stehen und insbesondere für Feste, Auftritte oder Märkte genutzt werden können. Verschiedene Stellen haben ihr Einverständnis zu der angedachten Verschönerung des einstigen Aushängeschilds Wenzenbachs signalisiert. Die Kosten der teils sehr aufwendigen Sanierung und Umgestaltung belaufen sich (insbesondere auch aufgrund des Denkmalschutzes) auf etwa 1.820.000,- Euro inklusive Planungs- und Nebenkosten, von welchen bereits etwa 420.000,- Euro in den letzten Jahren verausgabt worden sind. Die restlichen Ausgaben für die Bebauung des Schlosshofs, welche im Laufe des Jahres 2019 fertiggestellt werden soll, wurden mit 1,4 Millionen Euro für das Jahr 2019 angesetzt. Ein bedeutsamer Teil dieser restlichen Ausgaben befindet sich aktuell in der Bauausschreibung. Von Seiten der Regierung der Oberpfalz wurde eine Städtebauförderung in Höhe von 720.000,- Euro im Rahmen des Programms „Zukunft Stadtgrün“ bewilligt, sodass sich der Eigenanteil der Gemeinde auf etwa 1,1 Millionen Euro beziffern wird.

Die Realisierung der Bühne, der Parkplätze und der Teeküche ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Mit finalen Restarbeiten im Jahr 2020 soll das Projekt dann der Öffentlichkeit im fertigen Zustand zur Verfügung stehen, was damit weitestgehend synchron mit der durch den Privateigentümer durchgeführten Sanierung des Schlosses selbst ist.

Um den künftigen Veranstaltungsbetrieb sicherstellen zu können, ist die Einrichtung eines Shuttle-Services (zwischen Jahnweg und Schlosshof) bei größeren Veranstaltungen notwendig, da die geplanten Stellplätze im Bereich des Schlosshofs begrenzt sind. In diesem Zusammenhang ist die Einbindung des vorhandenen Gemeindebusses zielführend.

Ziele

- *Schaffung eines örtlichen Erholungszentrums*
- *Bereitstellung von Flächen für Feste, Auftritte oder Märkte*
- *Erhaltung des baukulturellen Erbes*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach*
- *Priorität: hoch*
- *Kosten geschätzt: 1,1 Mio. € (Anteil Gemeinde)*

MAßNAHMENSTECKBRIEF

SCHLOSSHOF

Steckbrief: Skizze Umgestaltung des Schlosshofes des Schlosses Schönberg
Quelle: Gemeinde Wenzenbach

Maßnahmensteckbrief

Erholungspark „Frischluftschneise“

Ausgangssituation

Um die Lebensqualität in Wenzenbach zu steigern und dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, ist es sinnvoll, den Anteil an innerörtlichen Grünflächen weiter zu qualifizieren. Grünflächen innerhalb eines Ortes bestimmen in wesentlicher Form die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Bewohner. Neben ihrer Funktion als Erholungsraum erfüllen sie auch eine Reihe weiterer wichtiger Funktionen, die im Zuge des Klimawandels stetig an Bedeutung gewinnen. Siedlungen sind aufgrund der zahlreichen versiegelten Oberflächen erhebliche Hitzespeicher. Straßen und Gebäude speichern die Hitze stärker als bewachsene Flächen. Hinzu kommt die Abwärme von Betrieben und Autos. Städtische Wärmeinseln, die in der Nacht kaum auskühlen, sind die Folge. Mehr Grünflächen in der Stadt bedeuten kühlere Temperaturen und eine höhere Lebensqualität. Insbesondere Alleen, Parks und Wasserelemente bewirken Kühleffekte und können die Temperatur im innerstädtischen Bereich wesentlich reduzieren.

Im Rahmen des durchgeführten Bürgerworkshops im Frühjahr 2018 wurde von mehreren Bürgern angeregt, zu prüfen, ob sich der Bereich „Frischluftschneise“/ Ecke im Weihertal für einen innerörtlichen Park eignet. Eine erste Vorprüfung des Standorts seitens der Gemeinde Wenzenbach ergab, dass dieser Bereich möglicherweise durch Altlasten verunreinigt ist. Da dieser Sachverhalt auch nicht nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg final geklärt werden konnte, empfiehlt sich die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie inkl. Bodengrunduntersuchungen.

Potenzialbereich „Frischluftschneise“
Quelle: Luftbild Google Maps 2018

Ziele

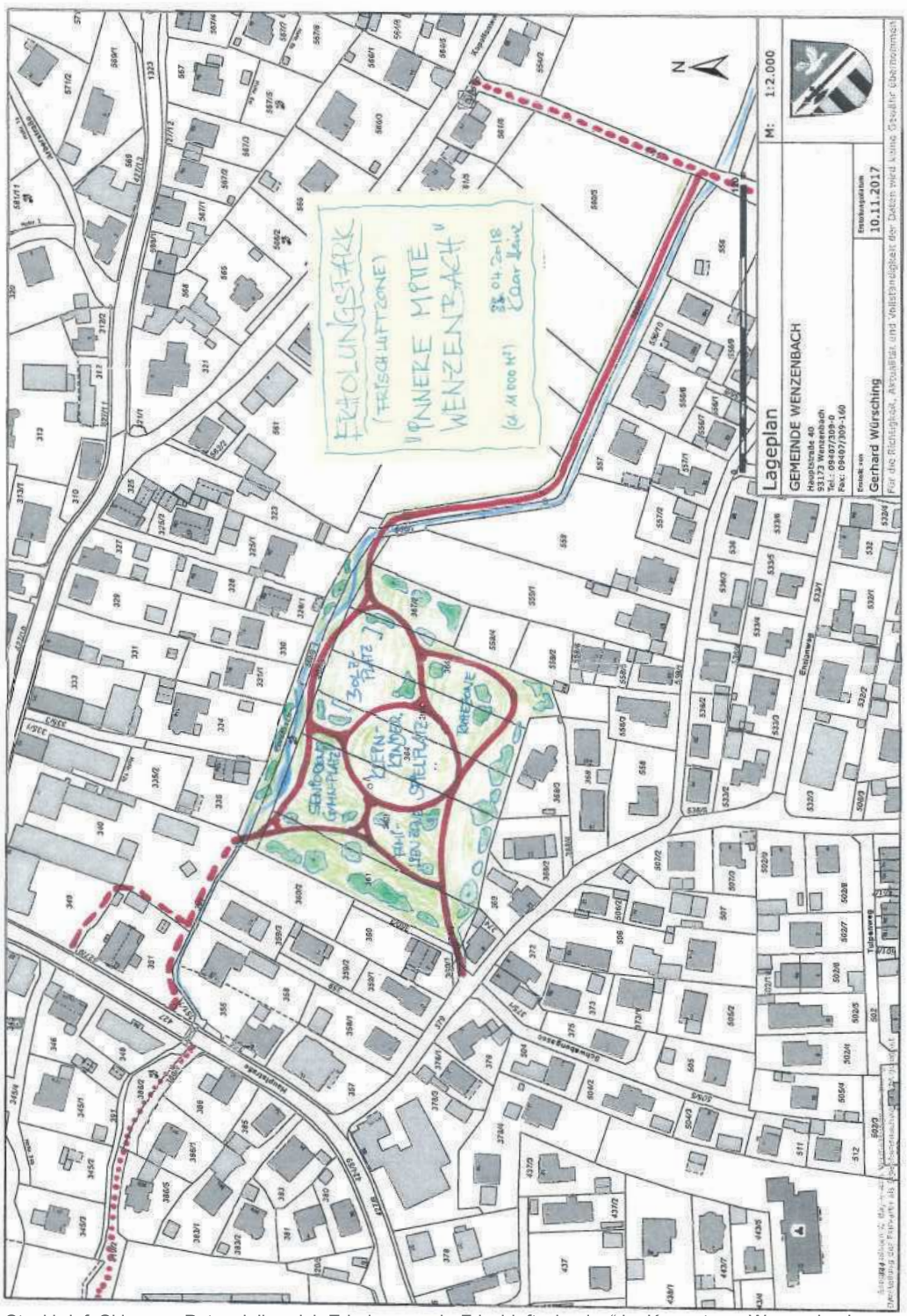
- *Machbarkeitsstudie zum Vorhaben*
- *ggf. Bürgerworkshop zur Konzeption*
- *ggf. freiraumplanerischer Wettbewerb*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach*
- *Priorität: niedrig*
- *Kosten geschätzt: 10.000 € (Machbarkeitsstudie), 100.000 € (Umgestaltung einfacher Standard) (Eigenanteil Gemeinde)*

MAßNAHMENSTECKBRIEF

ERHOLUNGSPARK „FRISCHLUFTSCHNEISE“



Steckbrief: Skizze zu Potenzialbereich Erholungspark „Frischluftschneise“ im Kernort von Wenzenbach
Quelle: G. Würsching 2017 (vorgelegt bei Bürgerworkshop im Juli 2018)

Maßnahmensteckbrief

Kindertagesstätte mit Krippe

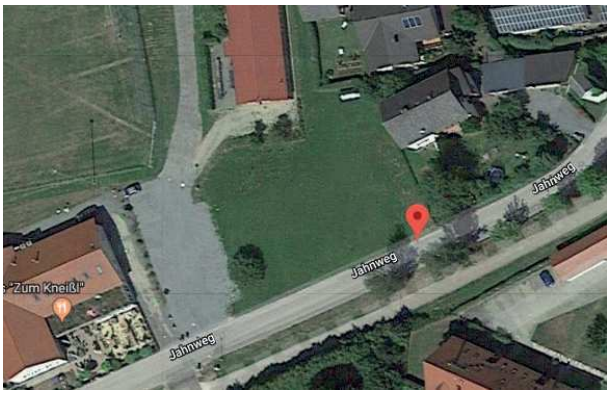
Ausgangssituation

Die Gemeinde Wenzenbach kann hinsichtlich der Bereitstellung von Kindergartenplätzen derzeit noch einen Versorgungsgrad von 105 Prozent erzielen. Angesichts der Vielzahl an in der Vergangenheit geschaffenen oder in naher Zukunft zu schaffenden Bauparzellen zu Wohnzwecken bleibt es allerdings fraglich, wie lange dieser Versorgungsgrad noch über der Zielmarke von 100 Prozent gehalten werden kann.

Auf Anraten der Träger der Kinderbetreuungseinrichtungen und weiterer Behörden plant die Gemeinde Wenzenbach daher die Schaffung eines weiteren Kindergartens. In diesem sollten dringend auch Kinderkrippenplätze vorgehalten werden, wovon derzeit nur 36 Stück im gesamten Gemeindegebiet vorhanden sind, was einem Versorgungsgrad von 18,65 Prozent entspricht. Zielwert sollte ein Versorgungsgrad von mindestens 30 Prozent sein, um über verschiedene Jahrgänge hinweg stets die Nachfrage nach Kinderkrippenplätzen befriedigen zu können. In einer durchgeführten Elternbefragung beläuft sich der aktuelle Bedarf bereits auf 38 Plätze, welcher sich durch die verschiedenen Neubaugebiete noch weiter erhöhen wird.

Das Kinderhaus soll nach heutigen Erkenntnissen im Jahnweg nahe des Sportplatz-Areals realisiert werden, wobei diese Standortwahl noch nicht final festgelegt worden ist. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Wenzenbach für das Jahr 2020 daher auch vorsorglich Grunderwerbskosten für einen möglichen Alternativstandort im Wert von 700.000 Euro eingeplant. Zudem stehen 2019 gesamt 90.000,- Euro für die Fortführung der bereits begonnenen Vorplanungen bereit. Der Bau selbst wird inkl. Planungs- und Nebenkosten etwa 1,2 Millionen Euro in 2020 und weitere 1,1 Millionen Euro in 2021 verursachen, wobei gesamt etwa 1,3 Millionen Euro im Rahmen einer Förderung zurückerstattet werden.

Ziel ist es, bis Ende des Jahres 2020 insgesamt 50 Kindergartenplätze sowie 24 Kinderkrippenplätze an einem geeigneten Standort neu zu errichten. Eine vielversprechende Lokalität für eine solche Kindertagesstätte wäre eine aktuell im Jahnweg verfügbare Fläche unterhalb des Schützenheims.



Potenzialfläche für Kindertagesstätte am Jahnweg
Quelle: Luftbild Google Maps 2018

Ziele

- *Langfristige Sicherstellung der Kinderbetreuung im Ort*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach*
- *Priorität: hoch*
- *Kosten geschätzt: 1,1 Mio € (Anteil Gemeinde)*

MAßNAHMENSTECKBRIEF

KINDERTAGESSTÄTTE MIT KRIPPE

Steckbrief:: Skizze zu geplanter Kindertagesstätte am Jahnweg
Quelle: Gemeinde Wenzenbach

Maßnahmensteckbrief

Generalsanierung Mittelschule

Ausgangssituation

Die seit Jahren dringend notwendige Generalsanierung der Mittelschule Wenzenbach stellt eine grundsätzliche Aufgabe des Schulverbands Wenzenbach (bestehend aus den Gemeinden Bernhardswald und Wenzenbach) dar und würde nach neuesten Schätzungen Kosten von etwa 4.400.000 Euro inklusive Planungs- und Nebenkosten für den zu sanierenden Schultrakt (ohne Turnhalle) verursachen, welche durch den Schulverband Wenzenbach als Träger der Mittelschule alleine allerdings nicht getragen werden können.

Eine mögliche Finanzierungsoption dieser Sanierung stellt insofern der Verkauf von einzelnem Vermögen aus dem Schulverband an die Gemeinde Wenzenbach dar, wodurch die Verkaufserlöse anteilig zur Durchführung der Sanierung verwendet werden könnten. Konkret bestünde die Möglichkeit, dass die Gemeinde Wenzenbach den zukünftig nicht mehr benötigten Gebäudeteil West, den unbebauten Schulgarten (mit etwa 8.000 m² Entwicklungsfläche) sowie die Turnhalle der Mittelschule ankaufen, sanieren und im Anschluss für schulische sowie für eigene kommunale Zwecke betreiben könnte. Als möglichen Kaufpreis für alle drei Bestandteile wurden 2,5 Millionen Euro im Haushalt 2019 der Gemeinde Wenzenbach eingeplant.

Zusammen mit zu generierenden Fördermitteln und einem dann noch verbleibenden Eigenanteil der Mitgliedsgemeinden in Form einer Investitionsumlage über voraussichtlich 400.000,- Euro wären diese Verkaufserlöse ausreichend, um die Schule grundlegend zu sanieren und den bestehenden Investitionsstau zu beheben. Den angekauften Gebäudeteil West könnte die Gemeinde Wenzenbach für gesamt 1,5 Millionen Euro inkl. Planungskosten sanieren und den örtlichen Vereinen sowie der VHS als dringend benötigtes Vereins- und Veranstaltungsgebäude zur Verfügung stellen. Auch die Turnhalle der Mittelschule wäre in diesem Kontext durch die Gemeinde Wenzenbach zu gesamt 2,6 Millionen Euro zu sanieren, wofür wiederum Fördermittel in Höhe von etwa 600.000,- Euro generiert werden können.

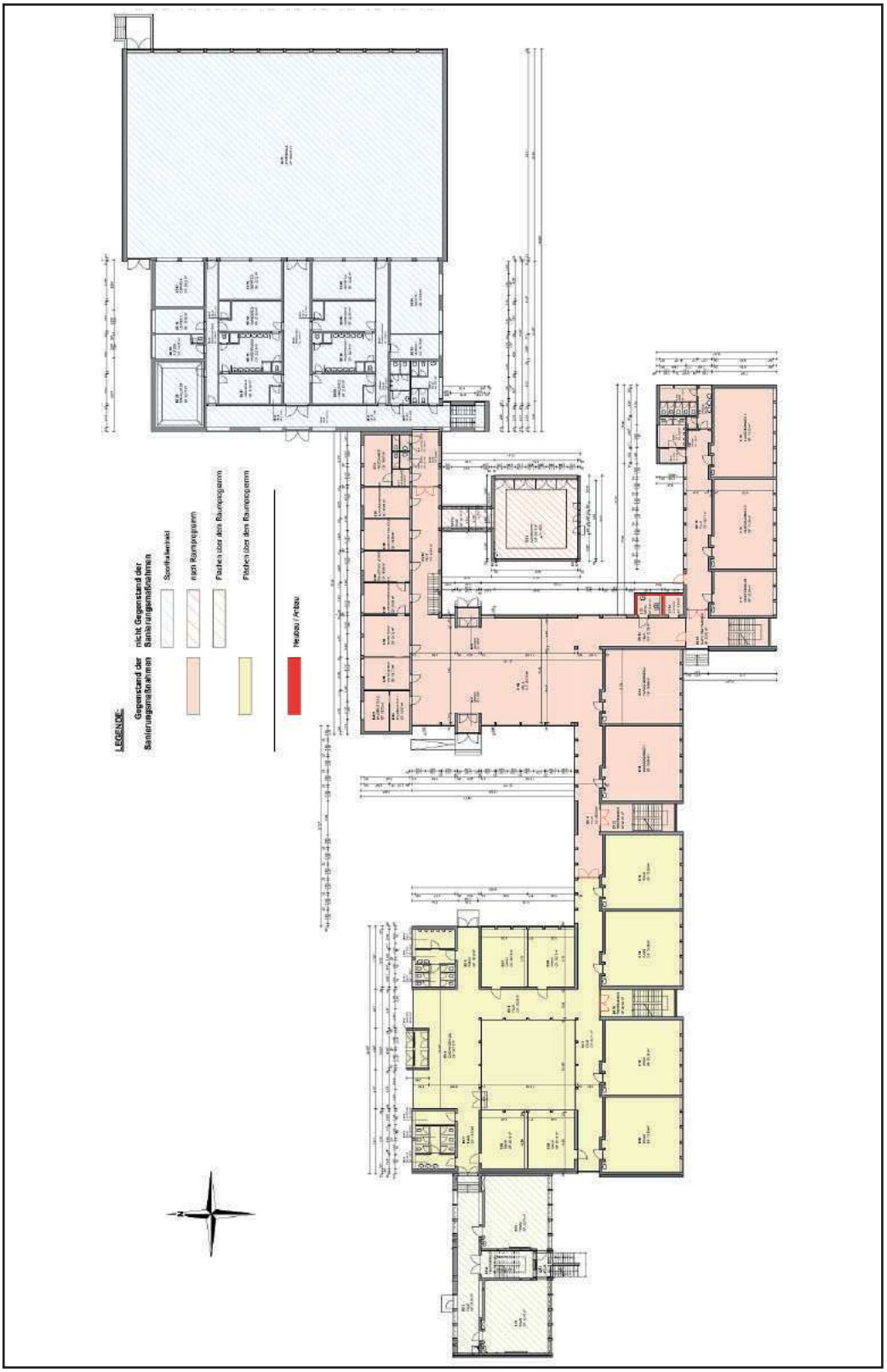
Alternativ bestünde auch die Möglichkeit, den Schulverband Wenzenbach aufzulösen, das vorhandene Finanz- und Realvermögen fair auf die bisherigen Träger zu verteilen und die Generalsanierung der Mittelschule in Eigenverantwortung und auf Kosten der Gemeinde Wenzenbach als neuen Sachaufwandsträger durchzuführen. Hierbei müsste sich die Gemeinde Bernhardswald, nachdem der Schulsprengel hierdurch nicht tangiert wird und auch weiterhin Schüler/innen aus Bernhardswald die Mittelschule besuchen werden, adäquat an den Kosten einer Generalsanierung beteiligen.

Ziele

- *Langfristige Sicherstellung des Schulstandorts durch Generalsanierung*
- *Moderne Bau- und Ausstattungstandards*

MAßNAHMENSTECKBRIEF

GENERALSANIERUNG MITTELSCHULE



Steckbrief: Skizze zu geplanter Generalsanierung der Mittelschule Wenzenbach
Quelle: Gemeinde Wenzenbach

Maßnahmensteckbrief

Beteiligung 2.0

Ausgangssituation

Obwohl die Bürgerinnen und Bürger Wenzenbachs durch ihre gewählten Repräsentanten im Stadtrat vertreten sind, gibt es dennoch Entscheidungen oder Themen, die außerhalb des Stadtrats möglichst direkt mit den Bewohnern der Gemeinde kommuniziert und diskutiert werden können bzw. sollen. Da Informationsveranstaltungen und Vor-Ort-Termine erfahrungsgemäß nur mittelmäßig von der Bevölkerung angenommen werden, gilt es neue partizipative Konzepte und Strategien zu erarbeiten, die einen möglichst großen Anteil der Bevölkerung in allen Altersklassen ansprechen und die Bürgerinnen und Bürger zum Mitreden und Mitentscheiden motivieren.

Vor dem Hintergrund der Digitalisierung entstehen nicht nur im Arbeits- und Alltagsleben, sondern auch im Bereich der Partizipation immer mehr Möglichkeiten zur aktiven Beteiligung interessierter Mitbürgerinnen und Mitbürger zu verschiedenen Themen des Gemeindelebens.

Bereits im Rahmen des vorliegenden ISEKs konnte eine Befragung und ein Bürgerworkshop durchgeführt werden, die gezeigt haben, dass das Interesse der Bevölkerung an Themen der zukünftigen (Stadt-)Entwicklung generell sehr groß zu sein scheint, sich jedoch gezeigt hat, dass die Partizipation via Internet um ein Vielfaches höher ist als die Vor-Ort-Teilnahme an Veranstaltungen. Gezeigt hat sich zudem, dass die Online-Fragebögen – entgegen der Vermutung vieler – nicht nur von der Generation der „digital natives“ ausgefüllt wurden, sondern von Bürgerinnen und Bürgern in einem sehr breiten Altersspektrum zwischen unter 18 und über 60 Jahren, sodass man aufgrund dieses Querschnitts von einer hohen Repräsentativität sprechen kann.

Ziele

- *Etablierung von Bürgerbeteiligung in unterschiedlichen Formaten*
- *Mitbestimmung der BürgerInnen zu Themen in ihrer Gemeinde*
- *Abschätzung bestimmter Bedarfe mittels Abfragen (z. B. KiTa-Plätze)*

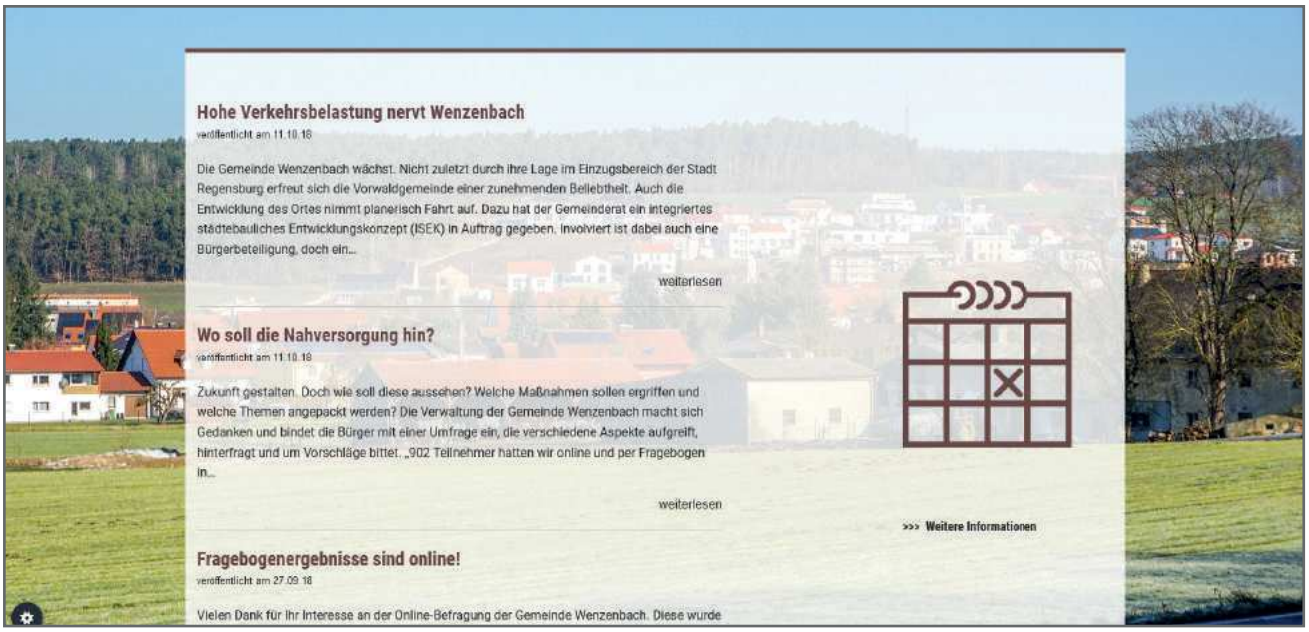
Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach*
- *Priorität: hoch*
- *Kosten geschätzt: 4.000 € / Jahr (Anteil der Gemeinde)*

MAßNAHMENSTECKBRIEF

BETEILIGUNG 2.0

Steckbrief:: Ansicht der Startseite der Homepage www.zukunft-wenzenbach.de
Quelle: DSK



Steckbrief:: Blog mit Kommentarfunktion der Homepage www.zukunft-wenzenbach.de
Quelle: DSK

Maßnahmensteckbrief

Stadtumbaumanagement

Ausgangssituation

Um die formulierten Ziele und umfangreichen Maßnahmen des ISEKs wirkungsvoll und zeitnah umsetzen zu können, wird der Einsatz eines Stadtumbaumanagements zur Steuerung und Abwicklung der Projekte empfohlen. Grundsätzlich ist das Stadtumbaumanagement im Rahmen der Förderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ sowie der anderen Programmkulissen der Städtebauförderung förderfähig, da die baulichen Anpassungen der Stadt- und Siedlungsstrukturen sowie der Gebäude und Infrastrukturen an die durch den demographischen und den wirtschaftsstrukturellen Wandel hervorgerufenen Veränderungen im Fokus des Stadtumbaus stehen. Die zentralen Aufgaben des Stadtumbaumanagements umfassen die Organisation, Steuerung und Moderation der im ISEK entwickelten Projekte durch:

- *die Koordinierung aller Beteiligten (Entscheidungsträger, Fachbehörden, Planer, Bürger, Investoren)*
- *Betriebswirtschaftliches Controlling & Fördermittelmanagement (Kosten- und Finanzierungsübersicht etc.)*
- *Termincontrolling (Zeit- und Maßnahmenplanung etc.)*
- *Begleitung formeller Planungsprozesse (Bauleitplanung etc.)*
- *Steuerung von Städtebaulichen Wettbewerben (z. B. zur Erstellung Rahmenplanung) und klassischen Vergabeprozessen (z. B. VgV)*
- *Aktivierung, Beratung und Betreuung von Eigentümern und lokalen Akteuren*
- *Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Interessen im Stadtumbau*
- *Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung*

Ziel

- *Organisation, Steuerung und Moderation der im ISEK entwickelten Projekte (s.o.)*

Kennwerte der Maßnahme

- *Projektträger: Gemeinde Wenzenbach / Stadtumbaumanager/-in*
- *Priorität: hoch*
- *Kosten geschätzt: 8.000 € / Jahr (Anteil der Gemeinde)*

7 Monitoring & Evaluierung

Im Jahr 2017 begannen Bürger und Vertreter aus Politik und Verwaltung sich im ersten Bürgerdialog intensiv mit der Zukunft Wenzenbachs auseinanderzusetzen. Das ISEK als erstes wichtiges Ergebnis dieser gemeinsamen Anstrengung bietet mit seinem Ansatz und den damit formulierten grundlegenden Zielsetzungen mittel- bis langfristig die Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Es ist für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren ausgelegt. Bis dahin ist das ISEK jedoch nicht als statischer Plan, sondern als Grundlage für einen kontinuierlichen Prozess der ressortübergreifenden Zusammenarbeit für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu verstehen.

In diesem Sinne ist das ISEK Ausgangspunkt für weiterführende respektive konkretisierende räumliche Teilplanungen, die sich besonders mit den Herausforderungen der aufgezeigten thematischen und räumlichen Fokusbereiche auseinandersetzen sollen. Hierfür gilt es, Ziele zu konkretisieren, Handlungsfelder zu präzisieren und somit die planerischen Grundlagen des ISEKs weiterzuentwickeln. In der weiteren Präzisierung und Umsetzung des ISEKs ist die Gemeinde auf die Mitwirkung vieler verschiedener Akteure angewiesen. Um die Bürger nachhaltig in die Stadtentwicklung mit einzubeziehen ist eine Fortführung und „Institutionalisierung“ der gut angenommenen (Online-)Befragung sowie eine umfassende Informationspolitik über anstehende Planungen und Maßnahmen von großer Bedeutung. Ebenso sind die gewachsenen Verknüpfungen zwischen Politik, Verwaltung, sozialen Trägern und Bürgervereinen wie der Nachbarschaftshilfe weiterhin zu pflegen und zu intensivieren.

Das ISEK ist einerseits auf Basis der Ergebnisse der zukünftigen Bürgerdialoge und der teilräumlichen Planungen, aber auch mittels regelmäßig stattfindenden Evaluationen in seinen Zielsetzungen und räumlichen Handlungsschwerpunkten weiterzuentwickeln und an aktuelle Bedürfnisse und Problemstellungen anzupassen.

Zu diesem Zweck wird empfohlen, dass die Verwaltung alle 10 Jahre eigens statistische Daten zur sozio-demographischen sowie wirtschaftlichen Entwicklung und zum Wohnungs- und Gebäudeleerstand einholt bzw. erfasst und das ISEK überprüft bzw. ergänzt. Nicht quantifizierbare Daten sollen im Dialog mit den Bürgern gewonnen werden.

Damit der Prozess der Entwicklung im Kernort und darüber hinaus gelingt, sollen die im ISEK aufgezeigten Strategien und Maßnahmen priorisiert und zeitnah umgesetzt werden, dass es sowohl kurzfristig und realistisch umsetzbare Erfolge (Leuchtturmprojekte) gibt, die den Bürgern die in der Gemeinde vorgehende Entwicklung vor Augen führen und zu weiterem Engagement motivieren, als auch „Langläufer“, die in der Regel eher kostenintensiv sind und bei Planung und Umsetzung eine längere Zeit in Anspruch nehmen. Auch hier gilt: Neuaufkommende Ideen und potenzielle Engagements sollen kritisch geprüft und ggf. in den Prozess integriert werden.

Bei der Durchführung der Maßnahmen ist die Stadt, genauer gesagt Politik und Verwaltung, nicht auf sich allein gestellt. Die EU, der Bund, das Land Bayern sowie weitere Institutionen stellen eine ganze Reihe an themenbezogenen Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung. Vor allem aber das große Engagement der Bürger, der sozialen Träger, die bestehende Vereinslandschaft und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit stellen eine wichtige Voraussetzung für eine positive Entwicklung in Wenzenbach in den nächsten 10 Jahren und weit darüber hinaus dar.

8 Fazit

Wie im Zwischenfazit (siehe S. 100f) bereits ausführlich beschrieben, ist Wenzenbach im Jahr 2018 eine prosperierende Umlandgemeinde von Regensburg. Aus Sicht der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen eben diese Orte Lebensräume der Vielfalt, der Begegnung und der Innovation sein. Sie zeichnen sich durch ein enges Mit- und Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen, Handel, Freizeit, Verkehr, von Arm und Reich, Alt und Jung, Eingesessenen und Zugewanderten aus. Gelingt dieses Zusammenspiel der Bewohnerschaft und Nutzungsansprüche, dann entsteht dem modernen Planungsverständnis zu Folge „Urbanität". Die mit der Urbanität einhergehende „Lebendigkeit" von Siedlungsräumen ist heute ein maßgeblicher Standortfaktor bei der Wahl des Wohn- und Arbeitsorts.

In der Gesamtschau hat sich Wenzenbach in allen relevanten Stadtentwicklungsbereichen positiv entwickelt, sodass die Bedeutung der Kommune insbesondere als regionaler Wohnstandort weiterhin zunimmt. „Wenzenbach wächst" ist Erkenntnis und Anspruch zugleich, da auch gesundes Wachstum eine Gemeinde vor zahlreiche Herausforderungen stellt:

Auf welche Bevölkerungsklientel muss sich eingestellt werden und welche Wohnraumbedarfe ergeben sich daraus?

Welche Auswirkungen hat das Wachstum auf die technische Infrastruktur und die Nahversorgung?

Sind die vorgehaltenen Plätze in den Betreuungseinrichtungen ausreichend?

Es gilt die Attraktivität Wenzenbachs als Wohn- und Gewerbestandort bei zunehmender Bevölkerungszahl langfristig zu erhalten. Dies erfordert eine vorausschauende Stadtplanung, die alle Aufgabenbereiche in den Blick nimmt. In diesem Zusammenhang wurden grundsätzliche strategische Überlegungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet und in dem vorliegenden Abschlussbericht zusammengefasst. Darüber hinaus beinhaltet das Dokument Leitlinien und Schlüsselmaßnahmen zur Erreichung der Ziele innerhalb eines Planungshorizonts von etwa 15 Jahren.

Ziel der Gemeinde Wenzenbach ist es, dass die Quartiere je nach Prägung auch künftig lebenswerte, gesunde, sozial gerechte und familienfreundliche, nachhaltige und gute Wirtschaftsstandorte bleiben. Vorhandene Defizite, wie in diesem Konzept beschrieben, gilt es in diesem Zusammenhang aufzuarbeiten. Dabei verfolgt Wenzenbach eine soziale und nachhaltige Stadtpolitik, die den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft stärken und ihre wirtschaftliche, soziale, ökologische Leistungsfähigkeit und kulturelle Vielfalt sichern will. Auch im globalen Maßstab hat sich gezeigt, dass die zunehmenden Herausforderungen eine enge Abstimmung erfordern. Hier sind insbesondere zu nennen: Klimawandel und -schutz, Zunahme von Krisen- und Kriegsregionen (sowie damit einhergehende Flüchtlingsströme) und technologische Entwicklungen wie die Digitalisierung.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept versteht sich folglich als Einstieg in einen längerfristigen Stadtentwicklungsprozess und als Grundlage für die Nutzung von weiteren Städtebauförderungsmitteln, die eine erfolgreiche Bewältigung der Herausforderungen unterstützen können.

Impressum

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Regionalbüro Nürnberg | Ötterichweg 7 in 90411 Nürnberg

Projektleitung: Peter Großmann M.Sc., Projektbearbeitung: Sarah von Poblocki M.A.

Februar 2019