

Ortsteil Großhartpenning – Künftige Entwicklung im Bereich Schulhaus

30.05.2016

Planungsbüro Skorka, Ortsentwicklung



Bevor das Grundstück selbst behandelt wird, werden einige Überlegungen zum Gesamtort dargestellt, um die möglichen Planungen auf dem Grundstück einordnen zu können und im Zusammenhang zur Entwicklung des Ortes insgesamt zu sehen.

Aufbau des Ortes

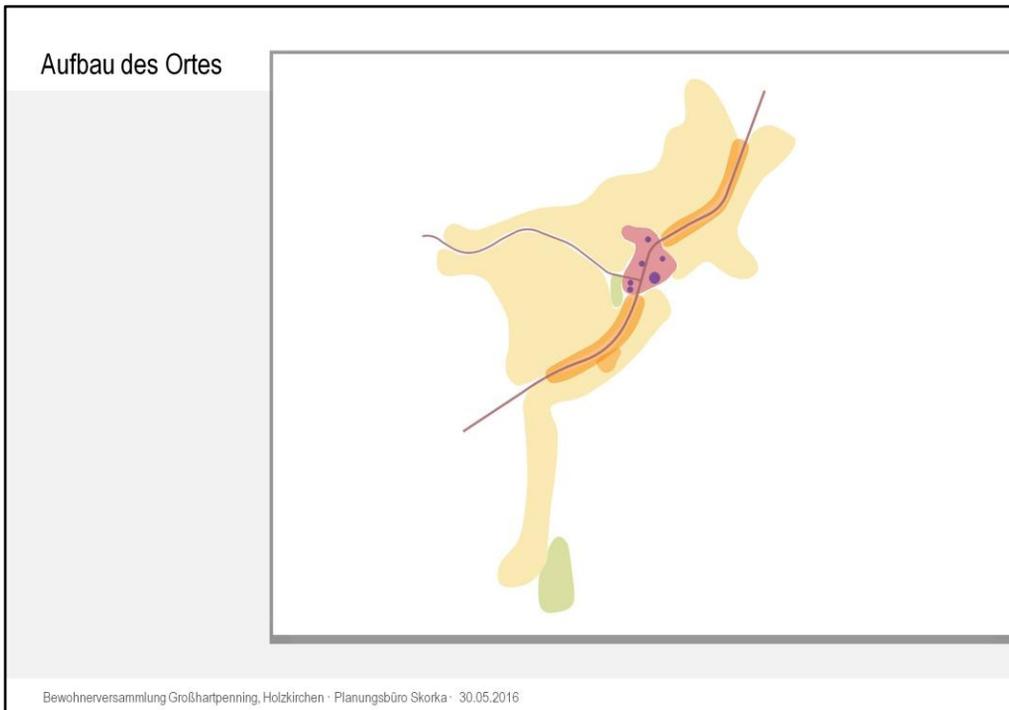


Bewohnerversammlung Großhartpenning, Holzkirchen · Planungsbüro Skorka · 30.05.2016

2

Darstellung: Historische Karte (Quelle Geoportal Bayern)

- Der Ort ist entlang der Straße entstanden
- Auf der Süd-Ostseite die landwirtschaftlichen Höfe mit rückwärtigen Garten- und Wiesenflächen – noch heute Grundlage für den schönen Übergang zur Landschaft
- An der Nord-Westseite viele Weiher (heute ist noch der Weiher bei der Feuerwehr erhalten)
- Diese Grundstruktur hat sich bis heute erhalten.

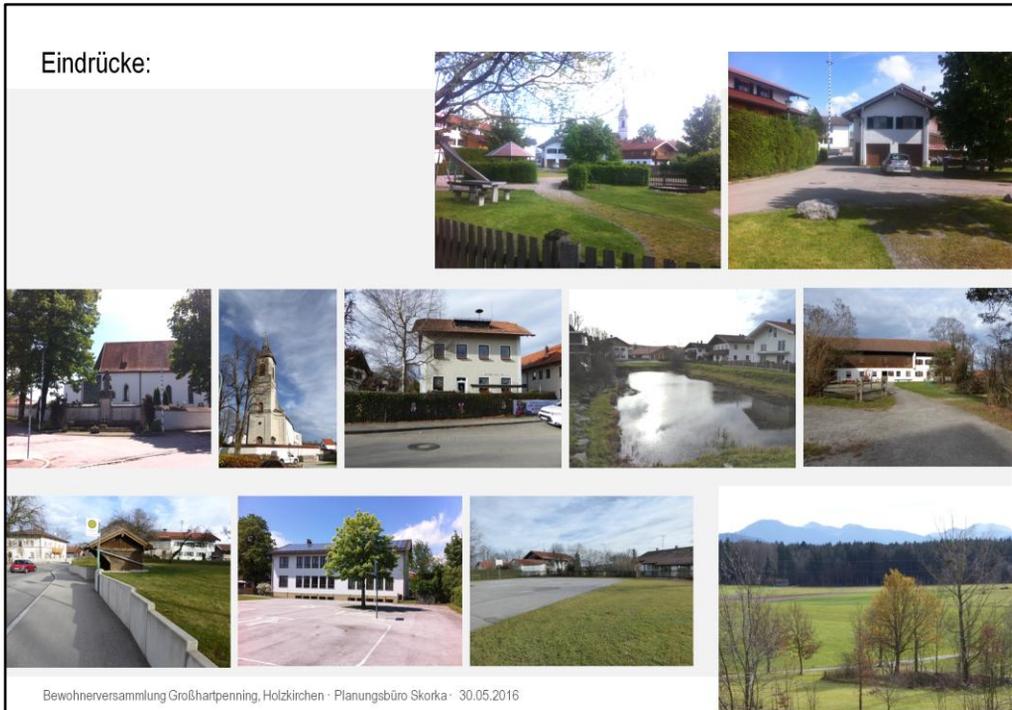


Es wird eine abstrakte Darstellung gezeigt, wie der Ort aufgebaut ist:

- Entlang der Hauptstraße haben sich gemischte Nutzungen entwickelt (orange), in den rückwärtigen Bereichen ist vor allem Wohnbebauung und Landwirtschaft vorhanden (gelb). Dargestellt ist auch der Bereich am Weiher und der Sportplatz als größere Freibereiche (grün).
- Vor Ort nicht sofort klar ablesbar ist der Ortskern/ der Ortsmittelpunkt (dunkelrot mit lila Punkten) > Hier liegen alle wichtigen, öffentlichen Funktionen in direkter Nachbarschaft (Kirche, Gasthaus, Feuerwehr, Kindergarten, Bäckerei und Schulgelände). Dies stellt eine gute Voraussetzung dar, auf Dauer ein lebendiges Zentrum zu erhalten und dieses weiterzuentwickeln. Dieser Bereich ist vor Ort deswegen nicht sofort ablesbar, weil die Straße eine starke dominierende und damit trennende Wirkung hat und die Gebäude als besondere Gebäude teilweise nicht sehr stark in Erscheinung treten, der Kindergarten, das Feuerwehrhaus, die Schule und der Bäcker sind erst „auf den zweiten Blick“ erkennbar.



- Der Ort ist entlang der Straße entstanden, daher ist die Hauptstraße ein wichtiges, zentrales Element im Ort. Früher war es ein Vorteil, direkt an die Straße anzubauen, heute liegen die historischen Gebäude und wichtigen Funktionen an der inzwischen stark befahrenen Straße, die zentralen Bereiche, die Lebensqualität und das Ortsbild werden durch die negativen Auswirkungen des Verkehrs beeinträchtigt.
- Großhartpenning als Ortschaft hat ca. 1.100 Einwohner (von insgesamt 17.500 in ganz Holzkirchen), es sind einige wichtige Angebote wie Gasthaus, Bäcker und Kindergarten vorhanden.
- Es gibt viel wertvollen Gebäudebestand, v.a. die historischen Hofstellen. Das Ortsbild ist insgesamt intakt, einzelne Bereiche, vor allem die Hauptstraße weisen gestalterische Mängel auf und sollten aufgewertet werden.



Für den Ort werden neben den Gebäuden auch wichtige Freiflächen benötigt:

- Es sind der „Dorfplatz“ mit Spielplatz an der Moosstraße vorhanden, der kleine Bereich vor der Kirche, der Friedhof, der Freibereich vom Kindergarten, der Löschweiher, der Sportplatz aber auch die Freibereiche der landwirtschaftlichen Hofstellen und private Gärten.
- Bei der Schule liegt ein Freibereich vor und einer hinter dem Gebäude (früher Schulhof).
- Die sehr schöne Landschaft um Großhartpenning ist an vielen Stellen zu sehen, die Übergänge von der Siedlung zur Landschaft sind sehr qualitativ.

Schulgrundstück

- Das Schulgrundstück liegt in zentraler Lage als Teil des Kernbereiches
- Es ist mit fast 3.000 qm relativ groß und bietet daher einen guten Handlungsspielraum
- Die Fläche gehört der Gemeinde
- Es ist wichtig zu Beginn der Planungen abzuklären, ob die Fläche oder Teile davon für wichtige Funktionen im Ort benötigt wird - und wie die Entwicklung auf dem Grundstück mit der Entwicklung im Gesamort zusammenhängt.

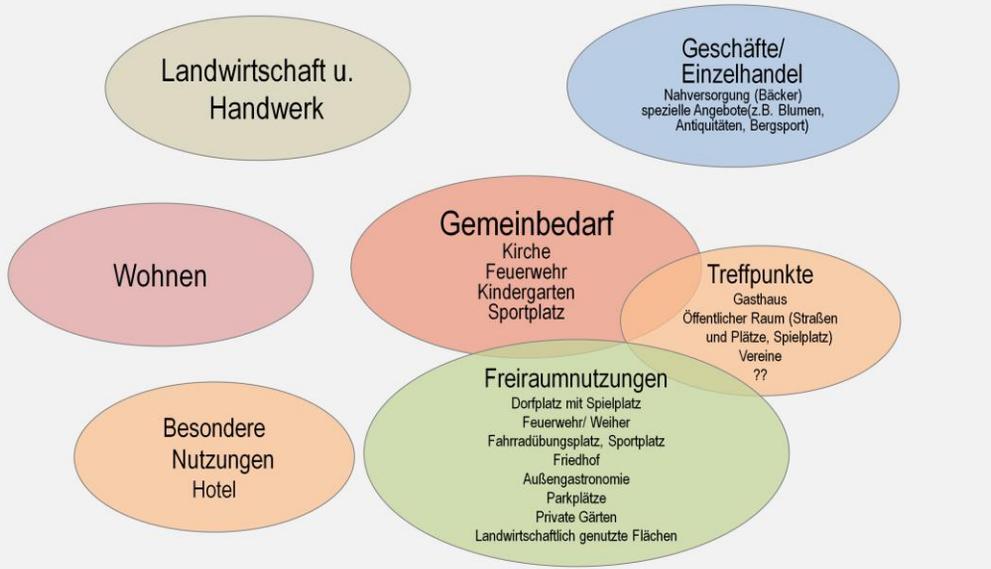


Quelle: Geoportal Bayern

<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5301020.83&Y=4476061.42&zoom=13&lang=de&topic=ba&bgLayer=luftbild&catalogNodes=122>

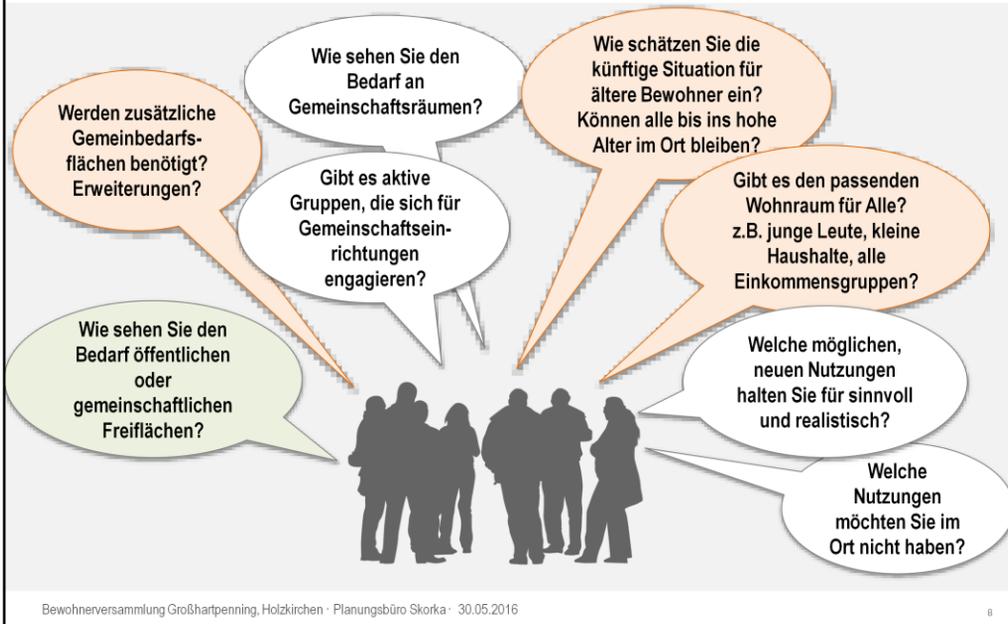
Bewohnerversammlung Großhartpenning, Holzkirchen · Planungsbüro Skorka · 30.05.2016

Nutzungen im Ort



Bewohnerversammlung Großhartpenning, Holzkirchen · Planungsbüro Skorka · 30.05.2016

Gespräch über wichtige Nutzungen im Ort (nicht nur Schulgrundstück)



Ortsmitte



Quelle: Geoportal Bayern
<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?x=5301020.83&y=4476061.42&zoom=13&lang=de&toPic=ba&bgLayer=luftbild&catalogNodes=122>

Ortsmitte



Bewohnerversammlung Großhartpenning, Holzkirchen - Planungsbüro Skorka - 30.05.2016

10

- Historische Karte (Quelle Geoportal Bayern)
Früher gab es einen platzartigen Vorbereich an der Kirche.



- Der Bereich ist in seiner Wirkung stark vom Verkehr geprägt, auch wenn -wie hier auf den Fotos- gerade kaum Autos fahren. Dies liegt an der aktuellen Gestaltung (viel Asphalt und „Verkehrsmarkierungen“).
- Die umliegenden Gebäude (Kirche und die anderen Gebäude in diesem Bereich) sind attraktiv und bilden einen angenehmen Raumabschluss. In Verbindung mit dem geschwungenen Straßenverlauf und dem Baumbestand sind hier gute Voraussetzungen für eine künftige, attraktive Gestaltung gegeben.

Schulgrundstück



Mögliche Nutzungen, die aus unserer Sicht für das Grundstück in Frage kommen:

- Gemeinschafts- oder Versammlungsraum (mittlere Größe), für Vereine und aktive Gruppen zugänglich
- Zugehörige Lagerflächen
- Raum für andere „Anbieter“, z.B. Volkshochschule, Anbieter von Aktivitäten für Senioren, gemeinsamer Mittagstisch, Vorträge, Beratung, Kurse, Hausaufgabenbetreuung, Fortbildung für Flüchtlinge o.ä.
- Kindergarten (Verlegung des bestehenden Kindergartens??)
- Wohnprojekte:
Wohnen für ältere Bewohner
Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf (ggf. als „Ableger“ vorhandener Einrichtungen)
Mehrgenerationenwohnen
o.ä.
- Gefördertes Wohnen:
für bestimmte Einkommensgruppen oder Auszubildende o.ä.

Die Nutzungen lassen sich im Sinne eines baulichen Ensembles auch miteinander kombinieren!

Bewohnerversammlung Großhartpenning, Holzkirchen · Planungsbüro Skorka · 30.05.2016

13

- Da es sich um ein wichtiges Grundstück handelt, sollte man zunächst prüfen, welche Nutzungen hier sinnvoll sind, welche gebraucht werden, welche die Ortsmitte stärken könnten, bevor man Nutzungen ansiedelt, die auch an anderer Stelle gut untergebracht werden können
 - Über eine so relativ große und wichtige Flächen wird man u.U. so schnell nicht wieder verfügen können
- > die künftige Entwicklung muss wohlüberlegt sein.

Innovative Projekte aus anderen Kommunen

Bei der Präsentation wurden umgesetzte Projekte aus anderen Kommunen vorgestellt:

Roßhaupten- Generationsübergreifendes Angebot
(Alte Schule)

Langquaid-Seniorenservicehaus

Langenfeld- Mehrgenerationenhaus „Dorflinde“

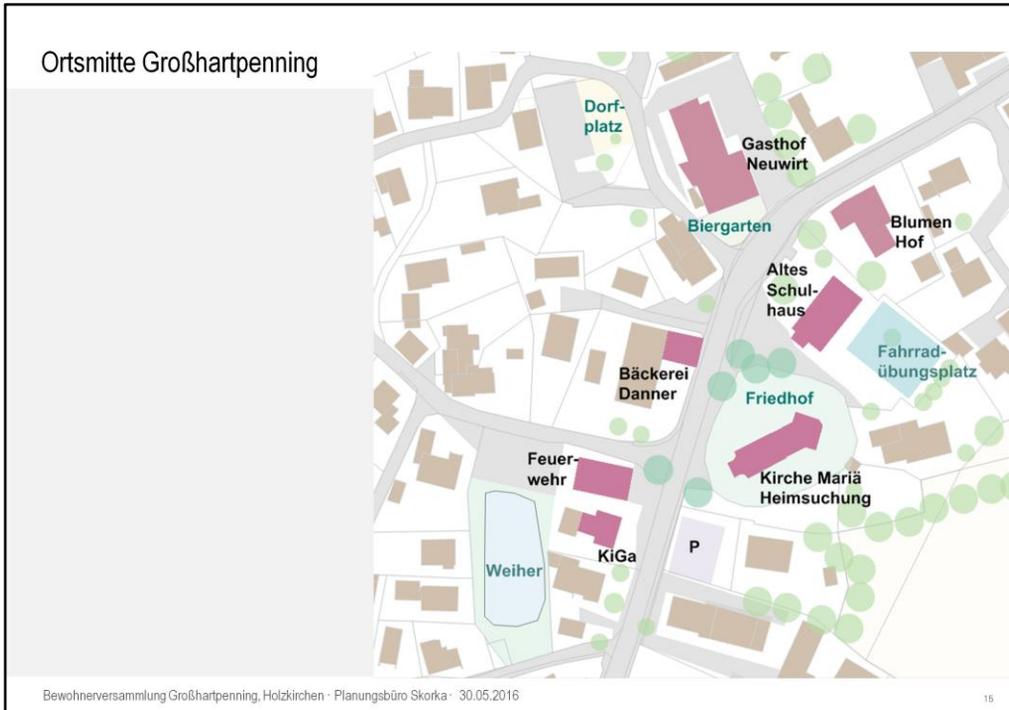
Krauthausen- Neues Dorfzentrum

Hahnstätten Ortsteil Netzbach - KuKuNat e.V (Kunst/Kultur)

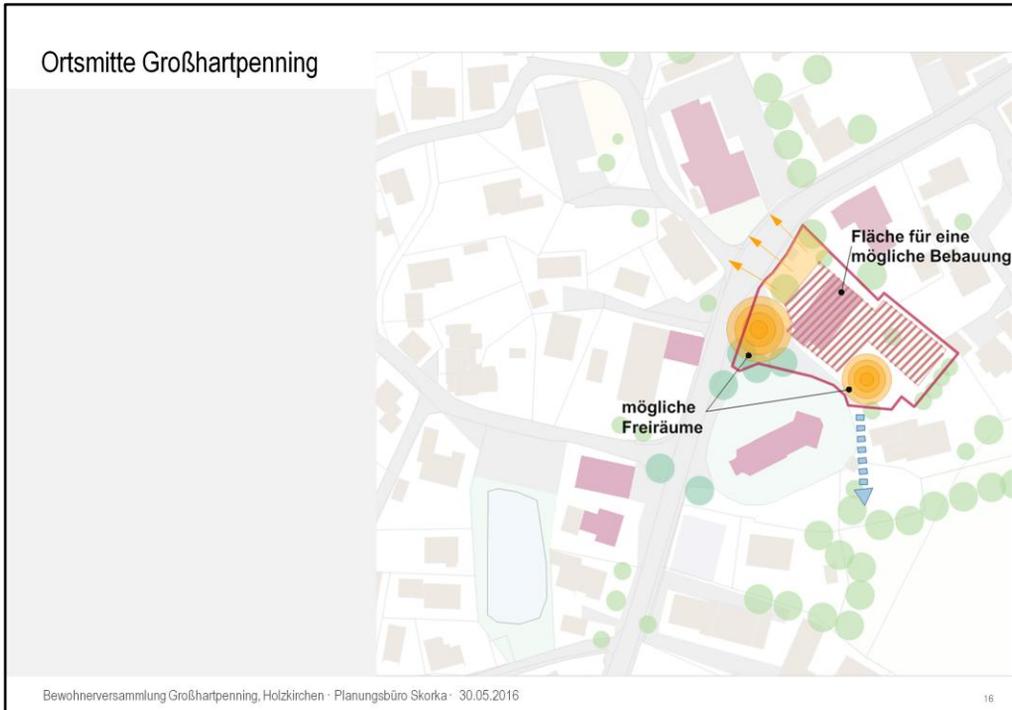
Die Beispiele zeigen, wie durch eine Kombination und Bündelung verschiedener Nutzungen Treffpunkte geschaffen werden, Angebote für die Bewohner geschaffen und erhalten werden und wirtschaftlich tragbare Konzepte entstehen können.

Für jeden Ort müssen von den Bewohnern und der Gemeinde passende Konzepte entwickelt werden.

Weitere Infos zu ähnlichen Projekten, auch mit Dorfläden, können bei Interesse gern weitergegeben werden.

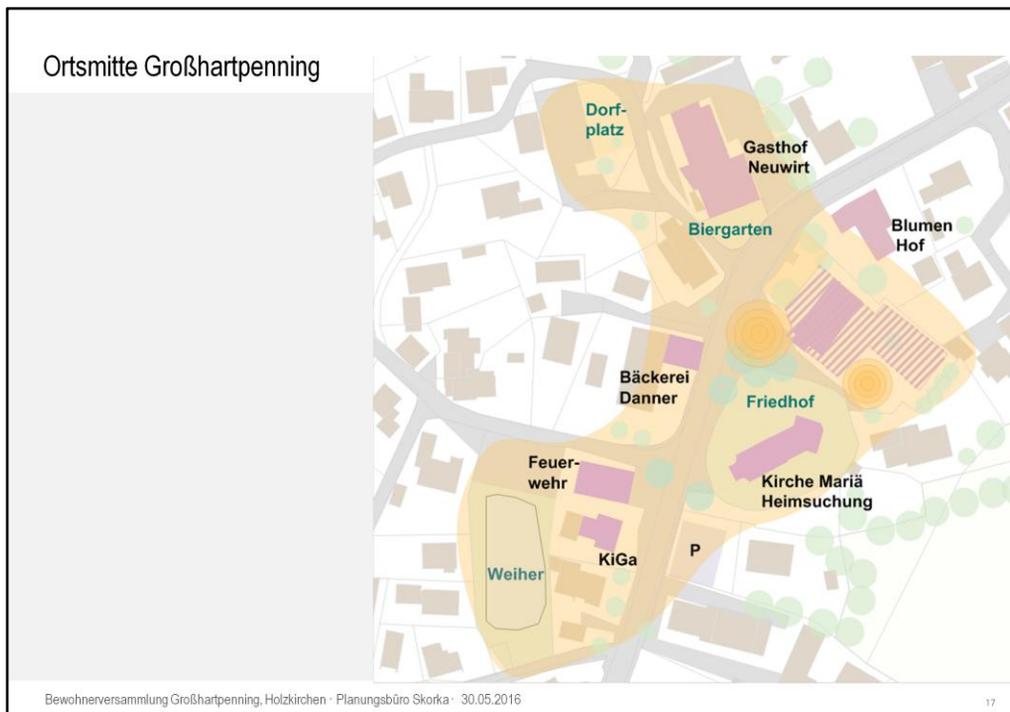


- Bestehende Situation mit Darstellung der Nutzungen, Freiräume und der asphaltierten Flächen.

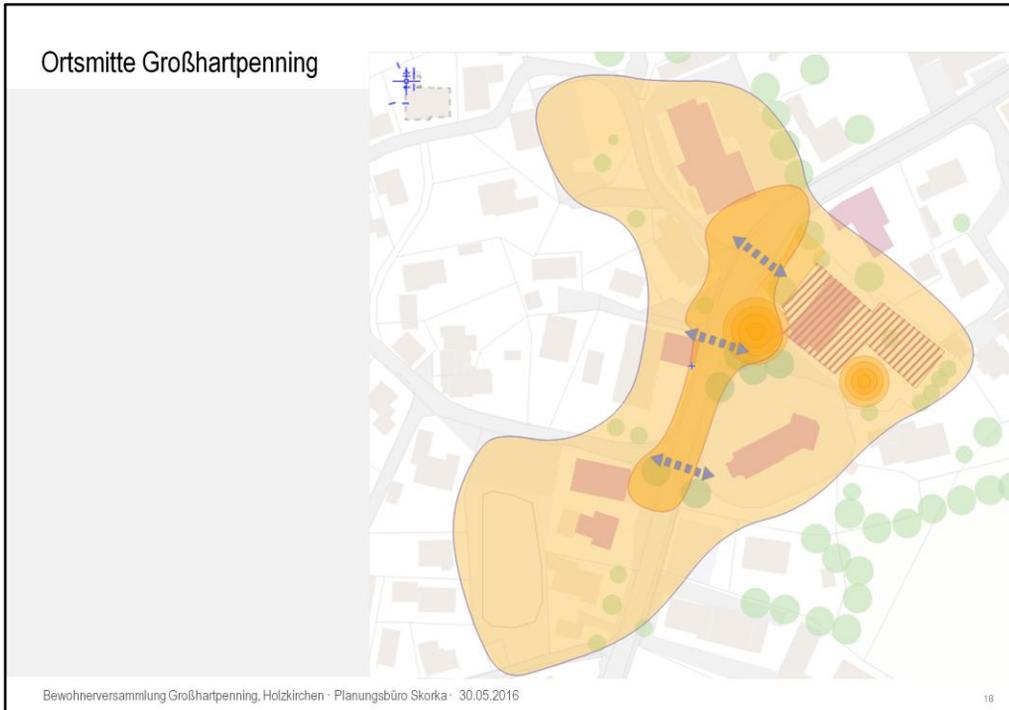


Es werden grundsätzliche Überlegungen zu einer Bebauung vorgestellt:

- Zunächst sollte überlegt werden, welche Flächen man langfristig von Bebauung freihalten möchte, also welche Flächen man als Freiflächen später nutzen möchte. Erst dann sollte entschieden werden, wo neue Gebäude entstehen können.
- Von Seiten der Ortsplanung werden an dieser Stelle zwei Freibereiche vorgeschlagen, ein Platz vor der Kirche (zwischen Kirche und den Vorbereich der Schule) als zentralen Platz und Treffpunkt sowie ein rückwärtiger Freiraum, der den künftigen Nutzungen auf dem Grundstück dient, aber auch für Veranstaltungen genutzt werden kann, die mehr Ruhe benötigen.
- Im Erdgeschoss der künftigen Gebäude (altes Schulhaus oder Neubau) sollten zur Straße hin Nutzungen liegen, die positiv auf den Vorbereich „ausstrahlen“, wo also öffentliche oder belebte Nutzungen erkennbar sind. Von innen zugehängte Fensterbereiche privater oder schutzbedürftiger Nutzungen sollten an dieser Stelle vermieden werden.
- Die schraffierte Fläche stellt den Bereich dar, innerhalb dessen eine Bebauung grundsätzlich möglich wäre, abhängig von der optimalen Nutzung und den notwendigen Freiflächen. Die Gebäude sollten sich vom Maßstab und von der Gestaltung her gut in den Ort einfügen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt offen, ob das Schulgebäude erhalten wird oder ein Neubau sinnvoller erscheint.



- Das Schulgelände ist ein wichtiger Teil des Ortskerns.
- Will man diesen stärken, sollten geeignete Nutzungen angesiedelt werden. Dies sind Nutzungen, die von vielen Bewohnern oder auch Besuchern genutzt werden, also z.B. öffentlich nutzbare Angebote aus den Bereichen Kinderbetreuung, Bildung (Hausaufgabenbetreuung, Erwachsenenbildung, Schulungen für Asylsuchende u.ä.), Nahversorgung, Vereine, Beratungsangebote, Nachbarschaftshilfe etc.)



- Derzeit ist der Ortskern durch die stark trennende Wirkung der Straße „zerschnitten“ und durch die Dominanz der Verkehrs beeinträchtigt (vor allem durch die Lärmbelastung).
- Mit einer möglichen Umgestaltung der Straße im Rahmen der Verkehrsplanungen sollte die trennende Wirkung der Straße reduziert werden. Hierzu kann eine Neugestaltung der Belagsflächen (am besten übergreifend von der einen Straßenseite zur anderen) beitragen. Insgesamt sollte die Wirkung eines zentralen Platzes erzeugt werden, nicht die lineare Wirkung von beidseits der Straße liegenden „Restflächen“ (soweit das im Hinblick auf die Bundesstraße möglich ist). Um dies zu erreichen sollten Aspekte wie die Bodenbeläge (z.B. Pflasterungen), Ausstattungselemente wie z.B. Leuchten und Sitzgelegenheiten, Baumstellungen oder andere Pflanzungen von Bäumen und die gewünschten Freiraumnutzungen in die weiteren Planungen einbezogen werden.
Die Nutzungen in den Gebäuden sollten gut sichtbar sein (z.B. Außengastronomie Wirtshaus und Angebote wie Bäckerei, Blumenladen etc..), um dem Autofahrer zu signalisieren, dass sich hier zentrale Nutzungen befinden.

Gespräch über wichtige Nutzungen im Ort

Soll auf dem Schulgrundstück eine Fläche freigehalten werden, die als Aufenthaltsbereich oder für Veranstaltungen genutzt wird?

Welche Nutzungen halten Sie für das Schulgrundstück am geeignetsten?

Wie schätzen Sie die Rolle des Schulgrundstücks hinsichtlich der Stärkung des Ortskerns ein?

Können Sie sich ein innovatives Gemeinschaftsprojekt an dieser Stelle vorstellen?

Welche Anregungen haben Sie für die Gestaltung möglicher neuer Gebäude? (Ortsbild)

Welche Aktivitäten könnten dort stattfinden?

Bewohnerversammlung Großhartpenning, Holzkirchen · Planungsbüro Skorka · 30.05.2016

19

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit
und für Ihre Einschätzung zu unseren
Überlegungen!!