

MARKT
ALTDORF



INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
Markt Altdorf
LANDKREIS LANDSHUT



Impressum

Herausgeber:

Markt Altdorf

Dekan-Wagner-Str. 13

84032 Altdorf

1. Bürgermeister Sebastian Stanglmaier

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB

Manfred Brennecke - Volker Kilian Stefan Kohlmeier - Michael Leidl - Florian Riesinger

84364 Bad Birnbach

info@arcarchitekten.de

www.arcarchitekten.de

iq Projektgesellschaft

Luisenstraße 37

80333 München

info@iq-projektgesellschaft.de

www.iq-projektgesellschaft.de

Linke+Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Papiererstraße 16

84034 Landshut

kerling-linke@t-online.de

Copyright (c)

arge arc+iq+lk

Stand 12-2022

Bildnachweis:

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den jeweiligen Verfassern oder sind gemeinfrei.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet.

Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

Markt Altdorf

LANDKREIS LANDSHUT

Erstellt im Auftrag
des Marktes Altdorf
2021 - 2022

STÄDTEBAU
Arc Architekten Partnerschaft, Bad Birnbach

WIRTSCHAFTSGEOGRAFIE
iq Projektgesellschaft, München

FREIRAUM+LANDSCHAFT
Linke+Kerling, Landshut

Inhaltsverzeichnis

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Altdorf

Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung9

Einordnung und Übersicht der Inhalte

Bausteine des ISEK Altdorf 10

Bestandsanalyse - Makrostandort

Aufgabe der Bestandsanalyse 12

Überörtliche Betrachtung (Makrostandort) 12

Raumstruktur 13

Demografie 14

Wirtschaft..... 16

Einzelhandel..... 17

Bestandsanalyse - Hauptort Altdorf

Örtliche Betrachtung - Hauptort und Ortsteile..... 19

Nutzungsverteilung - Hauptort 19

Wohngebiete 20

Einzelhandel..... 22

Einzelhandel..... 23

Städtebauliche Analyse Ortsgebiet

Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen..... 24

Naturraum & Landschaft

(Natur)räumliche Einordnung..... 25

Topografie Gesamtort 25

Topografische Karte-Wegebeziehungen 25

Boden 26

Wasser 26

Klima 26

Schutzgebiete und kartierte Biotope 27

Grünstrukturen & Wald 27

Qualitätvoller öffentlicher Raum 28

Landschaftsbezüge, Ausblicke und Pfettrach 28

Freizeit, Naherholung & Hochwasserfreilegung 28

Treffpunkte und Grünflächenversorgung..... 29

Landschaftsbezüge, Ausblicke, Sichtachsen 29

Freiraumanalyse - Eugenbach

Landschaftsbezüge, Ausblicke, Störfaktoren 30

Prägende Grünstrukturen, Landschaftsbild 30

Qualitätvoller öffentlicher Raum 30

Freiraumanalyse - Pfettrach

Landschaftsbezüge, Ausblicke, Störfaktoren 31

Prägende Grünstrukturen, Landschaftsbild 31

Freizeit und Naherholung, Grünflächen 31

Siedlungsentwicklung und -bestand

Siedlungsentwicklung etwa 1860..... 32

Urkataster 1808-1864..... 32

Formelle Bauleitplanung 33

Funktionsverteilung im Ort..... 33

Potenzialflächen / Baurechtsreserven..... 33

Liegenschaften der Kommune..... 34

Siedlungsstruktur 34

Grundprinzip der räumlichen Ordnung..... 34

Entwicklungskonzept Altdorf 1994

Interdisziplinäre Ortsentwicklungsplanung.....	35
Inhalt und Umsetzung städtebauliches Konzept.....	36
Städtebauliche Analyse - Hauptort Altdorf	
Mängel- und Werteübersicht.....	37
Qualitätvoller öffentlicher Raum.....	38
Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf.....	38
Ortsbildprägende Gebäude - Einzeldenkmale.....	38
Gebäude mit Sanierungsbedarf.....	39
Leerstände / Gebäude mit Mindernutzungen.....	39
Historisches Ensemble / Bodendenkmale.....	39
Wichtige Wegeverbindungen.....	40
Fehlende Wegeverbindungen.....	40
Prägende Grünstrukturen.....	40
Bestandsanalyse - Befragung der Bürgerinnen und Bürger	
Wohnstandort Markt Altdorf.....	41
Rücklauf der Bürgerbefragung.....	41
Einzelhandel.....	42
Lebensqualität.....	43
Identität und Entwicklung.....	43
Image und Perspektiven.....	44
Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	
Klimakonzept.....	45
Einordnung in das ISEK.....	45
Entwicklungen und Trends	
Bevölkerungsentwicklung und Demografischer Wandel.....	46
Individualisierung.....	46
Globalisierung und Regionalität.....	47
Digitalisierung.....	47
Verstädterung und Urbanisierung.....	47
Klimawandel.....	47
Fazit der Bestandsanalyse	
Wirtschaftsstruktureller Wandel.....	48
Kooperative Raumentwicklung.....	48
Arbeitsumfeld.....	48
Gesundheit.....	48
Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse).....	49
Leitbild - Markt Altdorf	
Handlungsfelder - Übersicht	
Städtebauliche und fachliche Handlungsfelder.....	64
Funktionales Leitbild - Hauptort	
Polyzentrische Grundordnung mit themenbezogenen Zentren.....	67
Thematisches Leitbild - Grüne Mitte	
Leitbild für die funktionale Entwicklung der „Grünen Mitte“.....	68
Thematisches Leitbild - Ziegeleiareal	
Leitbild für die funktionale Entwicklung des Ziegeleiareals.....	69
Thematisches Leitbild - Pfettrachwiesen	
Leitbild für die funktionale Entwicklung der „Pfettrachwiesen“.....	70
Handlungsprogramm - Übergeordnete fachliche Projekte	
Leitprojekt: Altdorf kooperativ.....	71
A Strukturen.....	71
B Information und Aktivierung.....	71
C Aktivierung und Umsetzung.....	72

D Themenspeicher.....	72
-----------------------	----

Handlungsprogramm - Weitere fachliche Projekte

Weitere fachliche Projekte	73
01 Sozialbüro.....	73
02 Dialog Arbeitgeber - Kommune.....	73
03 Entscheidungs- und Handlungskonzept Energie.....	74
04 (Um)bauen und neues Wohnen in Altdorf.....	74

Handlungsprogramm - Gesamtörtliche, bauliche Projekte

01 PfettrachPerlen	75
02 PfettrachQuerung	75
03 LichtInseln	76
05 KulturLandschaft	76
04 Quartierszentren und -treffs	76
06 „Grüne Ader Pfettrach“	76
07 Bausteine Barrierefreiheit.....	77
08 KlimaGrün	77
09 StadtFauna.....	77
10 Aufwertung Radwegeverbindungen.....	78
11 Infrastrukturinitiative eMobilität.....	78
12 Grün qualifizieren	78

Handlungsprogramm - Z1 Grüne Mitte

01 Rahmenplan Freiraumgestaltung Hochwasserschutz Pfettrach	80
02 Bürgertreff am Gries.....	80
03 Neugestaltung Straßenzug Am Gries	80
04 Freizeitangebote Am Gries	81
05 Wegeverbindung Pfarrgarten-Bahnhofstraße	81
06 Neugestaltung Pfarrgarten	81
07 Kunst im Pfarrgarten	82
08 Freizeitbrücke Pfettrach	82
09 Neugestaltung Dekan-Wagner-Straße	82
10 Neugestaltung Bahnhofstraße	83
11 Lesegarten /-café am Schulhof.....	83
12 Ausstattung Schulhof.....	83
13 Beispielbarer Brunnen am Gries.....	84
15 Baumhaus Am Gries.....	84
14 Trinkbrunnen.....	84
16 Eisplatz.....	84

Handlungsprogramm - Z2 Ziegelei

01 Rahmenplan Ziegeleiareal	86
02 Sanierung VillaMusica.....	86
03 Jugendzentrum & Bürgerwerkstatt.....	86
04 Werk- und Projektraum	87
05 Werkhof Ziegeleiareal.....	87
06 Sanierung & Erweiterung Ziegeleisaal	87
07 Integration Geothermie	88
08 Tagesbetreuung Ziegelei	88
09 Solar Parkplatz.....	88
10 Wohnmobil-Stellplätze.....	89
11 Aktiv-Werkstätten.....	89
12 Fest- und Experimentierwiesen	89
13 Neuordnung Zufahrt Fest- und Experimentierwiesen	90
14 Verlagerung Wertstoffhof & Lagergebäude.....	90
15 Rundenweg Ziegelei	90
16 Bewegungsparkours	91
17 WindKraftAnzeiger	91
18 ExperimentierFelder.....	91
19 Großspielgeräte	92
20 Skatepark / Pumptrack.....	92
21 Essbare Wildnis.....	92

Handlungsprogramm - Z3 Pfettrachwiesen

01 Begegnungspark Pfettrachwiesen.....	94
02 Nachbarschaftstreff.....	94
03 Heimat- und Kulturengärten.....	94
04 Begegnungspavillons.....	95
05 Wiesenspielplatz.....	95
06 Grillwiese.....	95
07 Bürgerprojektgärten.....	96
08 Parken an den Pfettrachwiesen.....	96
09 Initiative Wohnraum Altdorf Süd.....	96

Handlungsprogramm - Ortsteil Pfettrach

01 Mitte finden.....	98
03 SeniorenCafé.....	98
02 Erweiterung medizinische Versorgung.....	98
04 Schlossanger.....	98

Umgriff des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet Altdorfer Themenzentren.....	99
---	----

Maßnahmen- und Projektliste

Implementierung

Beteiligung & Danksagung

Mitwirkende.....	105
------------------	-----

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Altdorf



(c) Markt Altdorf

Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung

Städtebauliche Entwicklungen sind stets langfristige Entwicklungen. Viele Ziele lassen sich nur erreichen, wenn über einen längeren Zeitraum zielgerichtete Entscheidungen auf die konkret formulierte Zielsetzung hin getroffen werden können. Um diese Kontinuität zu erreichen, müssen diese Ziele gemeinsam entwickelt und dokumentiert werden, sodass sie allgemein bekannt und präsent sind. Voraussetzung für die Festlegung sinnvoller Ziele ist die Kenntnis der Ausgangssituation eines Ortes mit seinen spezifischen Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken. In einem nächsten Schritt können dann Zielsetzungen definiert, und die zu deren Erreichen notwendigen Maßnahmen und Projekte festgelegt werden. Das Ortsentwicklungskon-

zept formuliert als Ergebnis aus der Betrachtung der Ausgangssituation sowie der spezifischen Stärken und Chancen der Markt Altdorf eine Gesamtkonzeption für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Berücksichtigt werden neben der städtebaulichen Situation auch soziale, demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Wie alle Kommunen unterliegt auch der Markt Altdorf einem ständigen Wandel. Dieser zeigt sich sowohl überörtlich, in der Stellung und Funktion im Markt innerhalb der Region, als auch innerörtlich, da auch innerhalb des Ortes die Flächennachfrage für bestimmte Nutzungen variiert. Am stärksten wirkt sich der Wandel auf solche Räume aus, in denen mehrere Nutzungen vereint sind (z. B. Wohnen, Arbeiten, Versorgen) - die

klassische Form des ‚Mischgebietes‘, die in Altdorf nur in geringem Umfang im Bereich des Siedlungsurprunges und beidseits der Pftetrach zu finden ist. Anders als in Gemeinden mit einer ausgeprägten Ortsmitte geht es in Altdorf nicht so sehr um den Erhalt einer Ortsmitte mit zentralen Versorgungsfunktionen, sondern mehr um die neue Ausprägung einer wahrnehmbaren Mitte und zentraler Orte mit den künftig für das Funktionieren des Ortes erforderlichen Funktionen für Wirtschaft und Kultur, als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort. Diese planerische Herangehensweise rückt die qualitative Aufwertung und die Koordination von Investitionen im Bereich dieser zentralen Orte sowie die Aktivierung bestehender Potenziale in den Vordergrund. Der

Gewinn an örtlicher Attraktivität und Lebensqualität wird aus dem Zukunftsbild deutlich und die Chancen der Ortsentwicklung werden erkennbar. Der Entwurf des Rahmenplanes zeigt eine lohnende Perspektive für den Markt auf und dient als Handlungsgrundlage für kommunale Entscheidungsträger und Akteure, um gemeinsam an der Umsetzung des Zukunftsentwurfes zu arbeiten und die kommunale Planungshoheit zielgerichtet auch zur Steuerung privater Maßnahmen und Investitionen anzuwenden. Nicht alle Maßnahmen können durch die Kommune umgesetzt werden. Die offene Darstellung der Ziele für den Ort soll auch bei privaten Investoren für Planungssicherheit sorgen und private Investitionen in die Richtung der gemeinsamen Ziele lenken.

Einordnung und Übersicht der Inhalte

Bausteine des ISEK Altdorf

Die zentrale Chance eines ISEK liegt in seinem integrierten Ansatz. Ein übergeordnetes Entwicklungskonzept erlaubt die Bewertung von Vorhaben und Initiativen auf Ihre Übereinstimmung mit langfristigen Entwicklungszielen und definiert Bereiche, in denen die Kommune möglichst zielführend aktiv werden kann.

Am Anfang des ISEK-Prozesses steht die Bestandsaufnahme und Analyse der Ist-Situation. Regionale und örtliche Rahmenbedingun-

gen und Entwicklungstendenzen werden untersucht und zusammengetragen. Dazu gehören auch zuvor oder parallel zur ISEK-Erstellung erstellte Entwicklungskonzepte und Gutachten wie Klimakonzept, Einzelhandelsgutachten oder ein das anstehende Verkehrskonzept.

Im nächsten Schritt wird ein strategisches Fazit gezogen, das die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammenfasst, Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken dargestellt und die städte-

baulich relevanten Werte und Mängel identifiziert. Das strategische Fazit dient als Grundlage für die Entwicklung eines Leitbildes, sowohl für die strategische als auch für die städtebaulich-räumliche Entwicklung und definiert die wesentlichen Handlungsfelder der Kommune.

Auf der Grundlage der Leitbilder schließlich werden Maßnahmen und Projekte definiert, die den festgelegten Zielen dienen. Während die übergeordneten Ziele in der Regel langfristig gültig

bleiben, sind die Projekte als Portfolio zu verstehen, mit dem auch situativ auf neue Gegebenheiten reagiert werden kann. Vor diesem Hintergrund ist kein starrer Zeitplan hinterlegt, sondern eine vorläufige Priorisierung erfolgt. Die strategischen Inhalte des ISEK bringen neue Aufgaben mit sich, die organisatorisch und personell integriert werden müssen. Diese Inhalte greift der letzte Baustein (Implementierung) auf, der die Wirksamkeit der strategischen Zielsetzungen sicherstellt.

Bestandsaufnahme und Analyse

1

Die Bestandsaufnahme erfasst die überörtliche und örtliche Ist-Situation in ihren unterschiedlichen Maßstabsebenen als Grundlage. Neben der Analyse von eigenen Kartierungen sind hier auch überregionale Planungen und die Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Altdorf zusammengetragen. Aufgrund der Vielzahl der Untersuchungsbereiche sind die Darstellungen zu den jeweiligen Themen bewusst knapp gehalten und auf Ihre Kernaussagen zusammengefasst, um den Umfang dieser Broschüre überschaubar zu halten.

Entwicklungskonzept 1994

Im Jahr 1994 wurde für den Markt Altdorf ein umfassendes Ortsentwicklungskonzept für die Bereiche

- a) Städtebau
- b) Grünordnung, Freiraum, Ökologie
- c) Energieplanung
- d) Immissionsschutz
- e) Verkehrsplanung
- f) Wirtschaft und Soziales

erstellt, das zahlreiche Aufgaben, die teils bis heute bestehen, adressiert. Die Hindernisse bei der Umsetzung des Konzeptes richtig einzuordnen ist die Voraussetzung für das Gelingen eines neuen Anlaufes zur strategischen Ortsentwicklung.

Energie- und Klimaschutzkonzept 2013

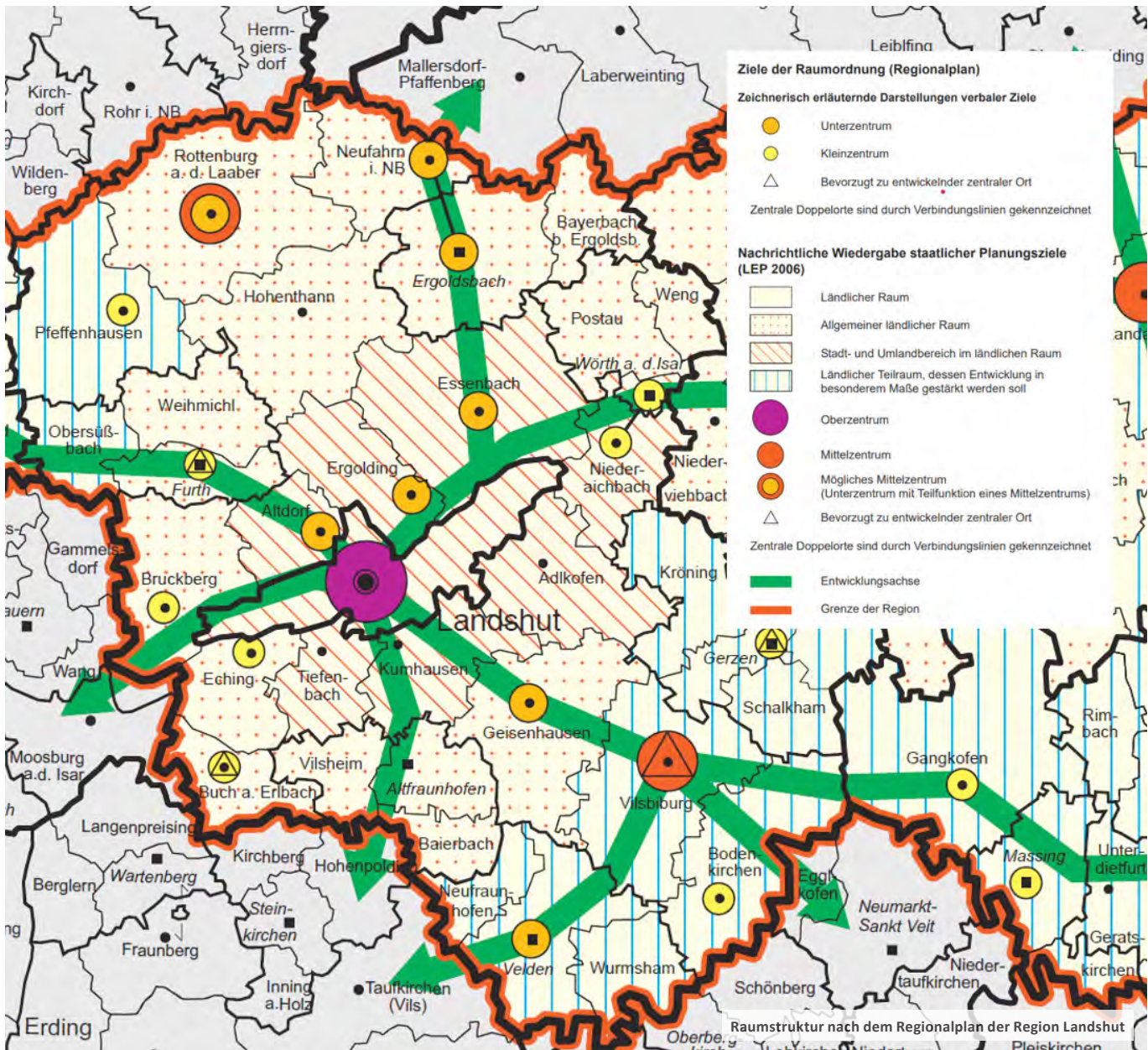
Von Oktober 2012 bis September 2013 wurde für den Markt Altdorf vom Institut für Systemische Energieberatung an der Hochschule Landshut ein integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept erstellt. Bis zum Jahr 2021 war eine Reduktion des Strom- und Wärmebedarfes um je 15%, der Treibhausgas-Emissionen und des Primärenergiebedarfes um je 17% und die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung auf 30% vorgesehen.

Beteiligung & Befragung 2022

Neben der Erfassung der objektiven Rahmenbedingungen der Ist-Situation spielt auch die Eigenwahrnehmung der Bürger und Bürgerinnen in Altdorf eine wichtige Rolle bei der Erfassung der Ausgangssituation. Neben der repräsentativen Haushaltsbefragung spielen daher die Ergebnisse der Expertengespräche mit lokalen Akteuren und der Bürgerbeteiligung über Lenkungsgruppe und Bürgerworkshop eine wichtige Rolle.

Strategisches Fazit 2	<p>Das Strategische Fazit fasst die Inhalte der Bestandsaufnahme und -analyse zusammen und ergänzt einen Ausblick auf aktuelle Entwicklungen und Trends, die Einfluss auf die künftige Entwicklung der Kommune nehmen können. Dabei handelt es sich</p>	<p>häufig um Rahmenbedingungen, auf die auf der Ebene der Kommune nur begrenzt Einfluss genommen werden kann, wie Digitalisierungsprozesse, die allgemeine demografische Entwicklung, Folgen des Klimawandels oder gesellschaftliche Strömungen.</p>
Handlungsfelder 3	<p>Aufgrund der Bestandsanalysen und des strategischen Fazits werden die wesentlichen Handlungsfelder, also diejenigen Bereiche, in denen es für der Markt Altdorf Aufgaben zu bewältigen oder Chancen zu ergreifen gibt festgelegt, und Ziele für die jewei-</p>	<p>ligen Handlungsfelder definiert, denen die Stadt mit Ihren Aktivitäten in den nächsten Jahren näher kommen möchte. Dabei ist es wichtig, sich auf die für Altdorf in besonderer Weise relevanten Handlungsfelder und Zielsetzungen zu verständigen, ohne allgemein</p> <p>gesellschaftlich relevante Aufgabenstellungen oder künftige Entwicklungen zu vernachlässigen.</p>
Leitbild & Rahmenplan 4	<p>Auf der Ebene des Marktes Altdorf wird im Rahmen des ISEKs eine langfristige Entwicklungsvorstellung formuliert, die als Zielkonzept angelegt ist und sowohl im Bereich strategischer und organisatorischer Handlungsfelder als auch im Bereich städtebaulich-räum-</p>	<p>licher Aufgabenstellungen ein Leitbild entwickelt. Dabei ist klar, dass ein solches Leitbild nicht kurzfristig erreichbar sein kann, sondern als mittel- und langfristige Orientierung und Bewertungshilfe bei künftigen Entscheidungen dienen soll.</p> <p>Die grundsätzlichen Zielsetzungen sollen, mit ggf. nötigen kleinen Korrekturen, über den Betrachtungszeitraum des ISEK von 10-15 Jahren als Richtschnur Gültigkeit behalten.</p>
Handlungsprogramm 5	<p>Hier werden, mit Blick auf die festgelegten Entwicklungsziele, Maßnahmen und Projekte formuliert, die dem Erreichen dieser Zielsetzungen dienen. Dabei führt das ISEK sowohl konkrete bauliche als auch strategisch-organisatorische Maßnahmen und</p>	<p>Projekte auf, die auf die Rahmenbedingungen der baulichen Projekte und das Zusammenwirken der Akteure bei der künftigen Entwicklung der Markt Altdorf über die bauliche Entwicklung hinaus Einfluss nehmen. Eine vorläufige Priorisierung gibt aus</p> <p>dem aktuellen Kenntnisstand eine Einordnung der Relevanz und Umsetzbarkeit der einzelnen Projekte. Konkret und verbindlich werden die Projekte jeweils durch Beschluss des Marktrates, z. B. im Rahmen eines Jahresantrages zur Städtebauförderung.</p>
Implementierung 6	<p>Die langfristige Verfolgung und Sicherung der Entwicklungsziele kann nur erreicht werden, wenn die Inhalte des ISEK bei den Akteuren präsent sind und die zur Umsetzung erforderlichen Strukturen geschaffen werden. Insbesondere im Bereich der nicht-bau-</p>	<p>lichen, also strategischen oder organisatorischen Maßnahmen, ist hierfür auch die Bereitstellung entsprechender personeller Kapazitäten erforderlich. Aktivitäten zur Sicherung der Geschäftsnachfolge bei Ladengeschäften, zur Aktivierung von Leerstän-</p> <p>den und Mindernutzungen oder zur Verbesserung der Koordination einzelner Akteure sind als zusätzliche Aufgaben bei der Kommune in den aktuellen Strukturen schwer unterzubringen. Mit diesen Fragen befasst sich der Baustein „Implementierung“.</p>

Bestandsanalyse - Makrostandort



Aufgabe der Bestandsanalyse

Der Rückblick auf die bisherige Entwicklung des Marktes Altdorf und die Bewertung der aktuellen Situation erfüllen zwei Funktionen bei der Vorbereitung einer strategischen Ortsentwicklung. Zum einen wird die **Notwendigkeit für Veränderung** sichtbar: Betrachtet man den aktuellen **Handlungsbedarf** auch als das Ergebnis der vergangenen **Handlungsmuster**, so wird deutlich, dass eine Veränderung der Handlungsmuster und ggf. der Strukturen in Betracht

gezogen werden muss, um abweichende Ergebnisse zu erzielen. Zum anderen wird so die **Basis für die Festlegung der künftigen Handlungsrichtung geschaffen**: Die Bewertung der Ausgangslage erfordert sowohl eine Beschäftigung mit der Vergangenheit als auch mit der gewünschten Zukunft. Dabei werden Schwächen und zukünftige Risiken identifiziert aber auch Stärken und zukünftige Chancen. Dies markiert den Ausgangspunkt für die Definition einer Strategie.

Überörtliche Betrachtung (Makrostandort)

Die räumliche Lage des Marktes Altdorf legt bereits die Ausprägung einiger **grundlegender Parameter** fest, die als übergeordnete Einflussgrößen die Handlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune bestimmen. So prägt die **räumliche Lage innerhalb der Metropolregion München sowie der Region Landshut** den **funktionalen** Charakter des Marktes Altdorf und bestimmt seine **Wettbewerbsposition** gegenüber anderen Kommunen. Beide Faktoren, die

raumstrukturelle Einbindung in die Metropolregion sowie die direkte Nachbarschaft und siedlungsstrukturelle Verflechtung mit der Stadt Landshut beeinflussen die räumlich-funktionale Prägung sowie die Gegebenheiten, unter denen der Markt Altdorf agiert.

Die **Makrostandortanalyse** widmet sich dieser übergeordneten räumlichen Analyseebene und stellt die Entwicklung des Marktes Altdorf im Vergleich zu den umliegenden Kommunen dar.

Raumstruktur

Der Markt Altdorf befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Stadt Landshut und bildet mit dieser einen gemeinsamen Siedlungskörper aus. Als **eigenständige administrative Einheit mit der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum** verfügt der Markt Altdorf - anders als Stadtviertel der Stadt Landshut - über eine höhere Zentralität sowie über eigenständige kommunale Strukturen und Entscheidungsgremien, wodurch sich eine besondere Identität erhalten und verfestigt hat, die prägend ist.

Eingebunden in die Metropolregion München kann der Markt Altdorf nicht losgelöst von der **Entwicklungsdynamik** der Metropolregion München sowie den damit verbundenen ökonomischen Wirkungszusammenhängen agieren. So ist der Raum Landshut in der Vergangenheit stärker in den Fokus von Bevölkerungsgruppen, gerückt, die sich das Immobilien- und Mietpreinsniveau im Kern der Metropolregion München nicht leisten können. Dieser **zunehmende Bevölkerungs- und Siedlungsdruck** auf den gesamten Raum Landshut hat - gerade auch in Altdorf zu deutlich ansteigenden Preisen für Wohnen geführt. Dies mündet in Verdrängungsprozesse, nachdem das Kaufkraftniveau der zuziehenden Bevölkerung regelmäßig über demjenigen der Bevölkerung in der Region Landshut liegt.

Dem nachfrage- und wettbewerbsbedingten **Preisanstieg für Wohnraum** auf dem freien Wohnungsmarkt kann sich der Markt Altdorf nicht entziehen. Gleichzeitig üben das Lohnniveau und das Arbeitsplatzangebot im Kern der Metropolregion eine starke **Sogwirkung** auf das Arbeitskräfteangebot der Region Landshut aus. Dies mindert vor Ort die Ver-

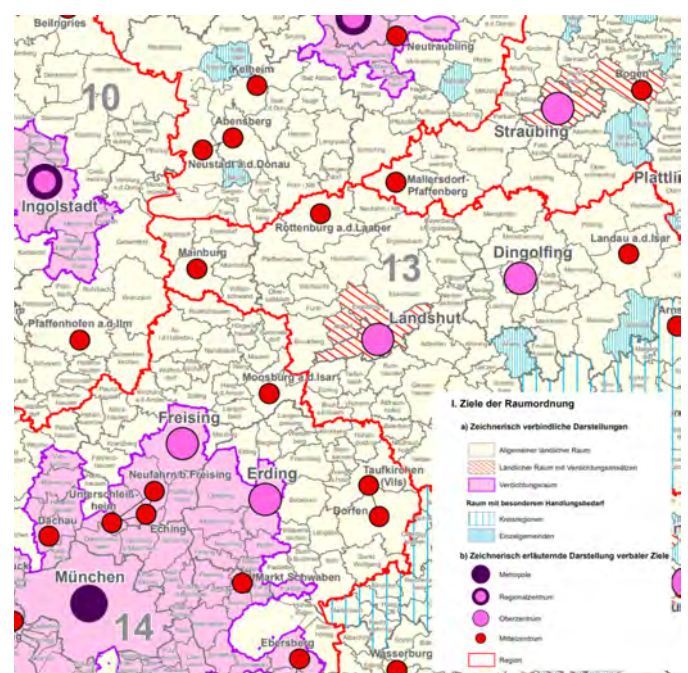
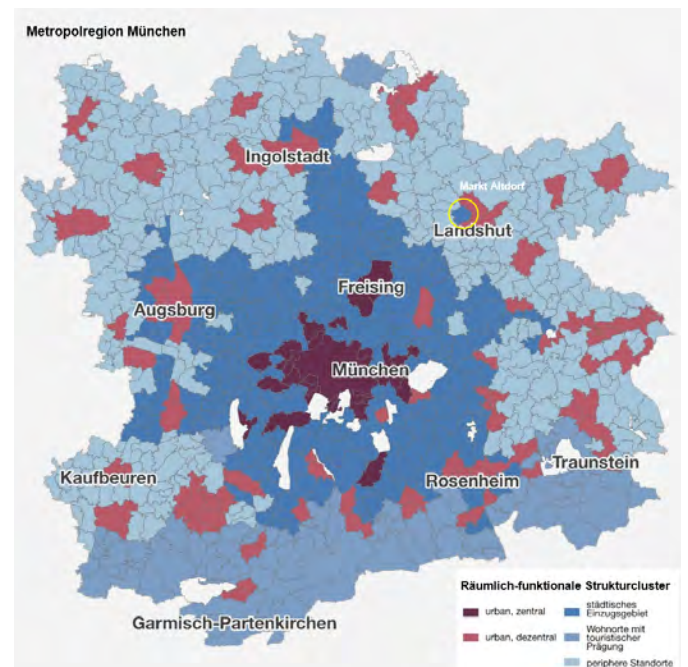
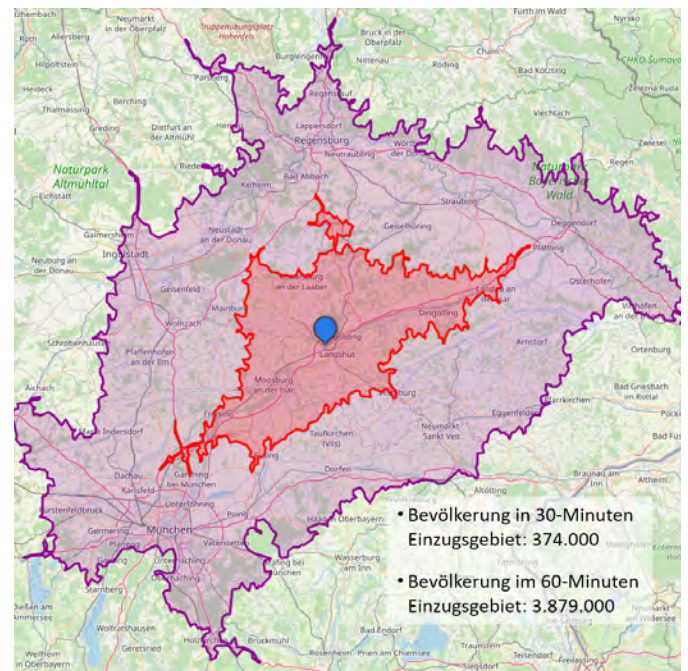
fügbare von Fachkräften.

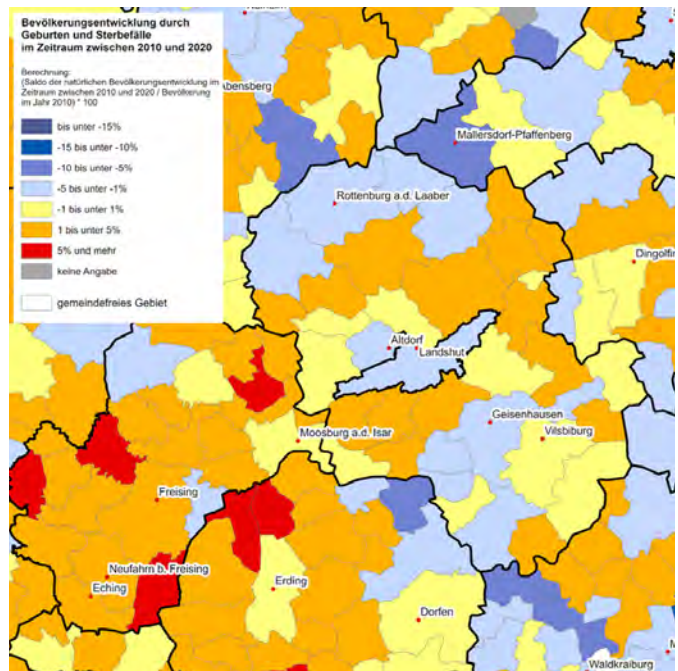
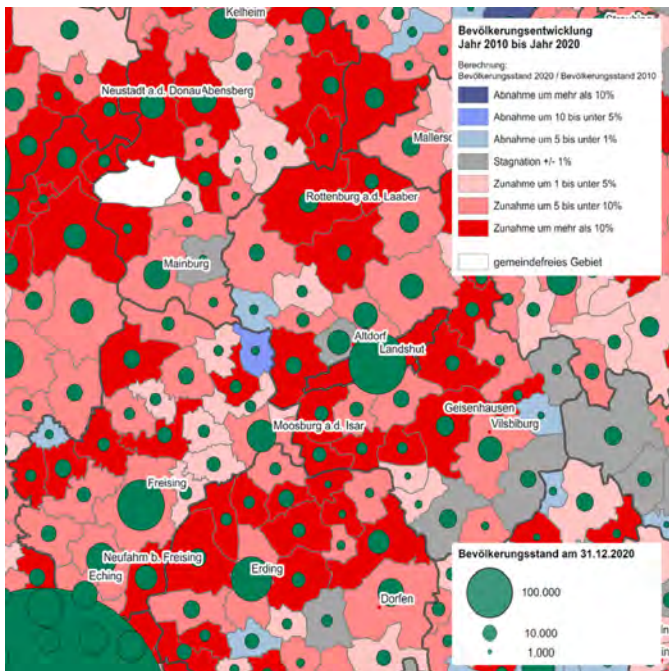
Der Markt Altdorf ist allerdings nicht nur in die Entwicklungsdynamik der Metropolregion München eingebunden. Auch die direkte Nachbarschaft zum Oberzentrum (Stadt) Landshut schafft besondere Entwicklungsbedingungen. Die **Zentralität der Stadt Landshut** übt in vielen Funktionsbereichen eine Sogwirkung auf ihr Umland aus und bindet Nachfrage auch aus Altdorf. Dies gilt insbesondere für **Angebote höherer Zentralität**.

Anders stellt sich die Situation in der Grundversorgung dar. Nachdem der Markt Altdorf mit 11.168 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2021) ein Bevölkerungsschwerpunkt im Raum Landshut ist, verfügt er über ein örtliches Kaufkraftvolumen, das ein vollständig ausgestattetes Grundversorgungsangebot tragen kann.

Wenngleich der **einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich** des Marktes Altdorf mit 11.787 Einwohnerinnen und Einwohnern angegeben wird, was im Wesentlichen der eigenen Bevölkerungszahl entspricht, reicht das tatsächliche Einzugsgebiet aber über den Nahbereich hinaus und schließt in der Grundversorgung auch die Kommunen Furth und Weihmichl ein.

Insgesamt lässt sich der Markt Altdorf als besondere **Stadtumlandkommune** charakterisieren, deren Bevölkerung zwar die zentralörtlichen Einrichtungen und die Ausstattung des direkt benachbarten Oberzentrums Landshut intensiv nutzt, die aber aufgrund der administrativen Eigenständigkeit und einer ausreichenden eigenen Tragfähigkeit eine **starke Identität** auch in Abgrenzung zur Stadt Landshut ausbildet.

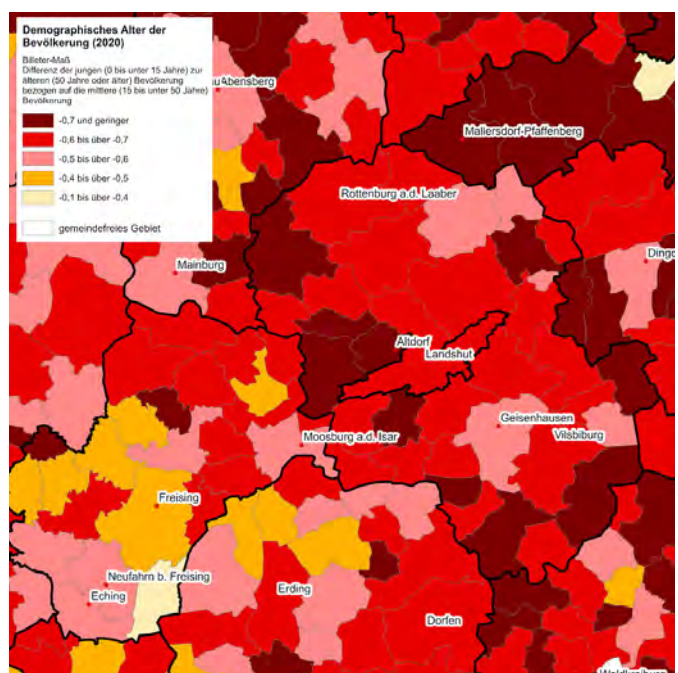
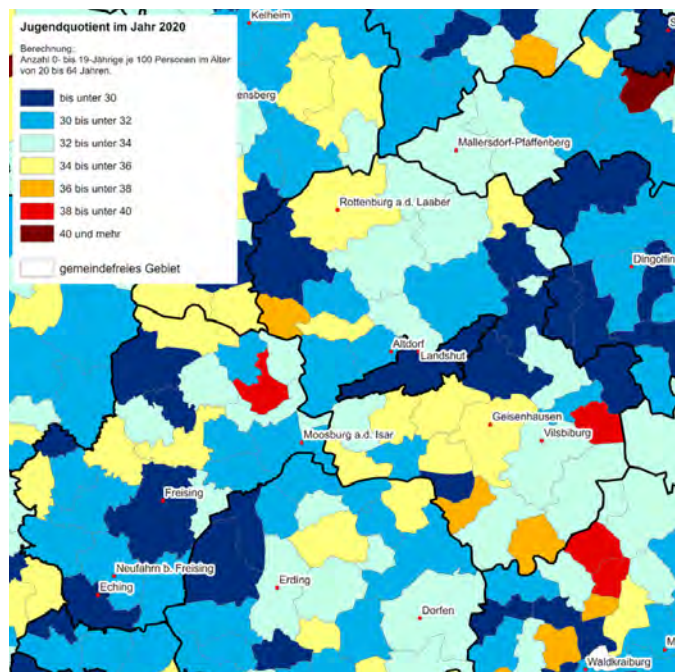


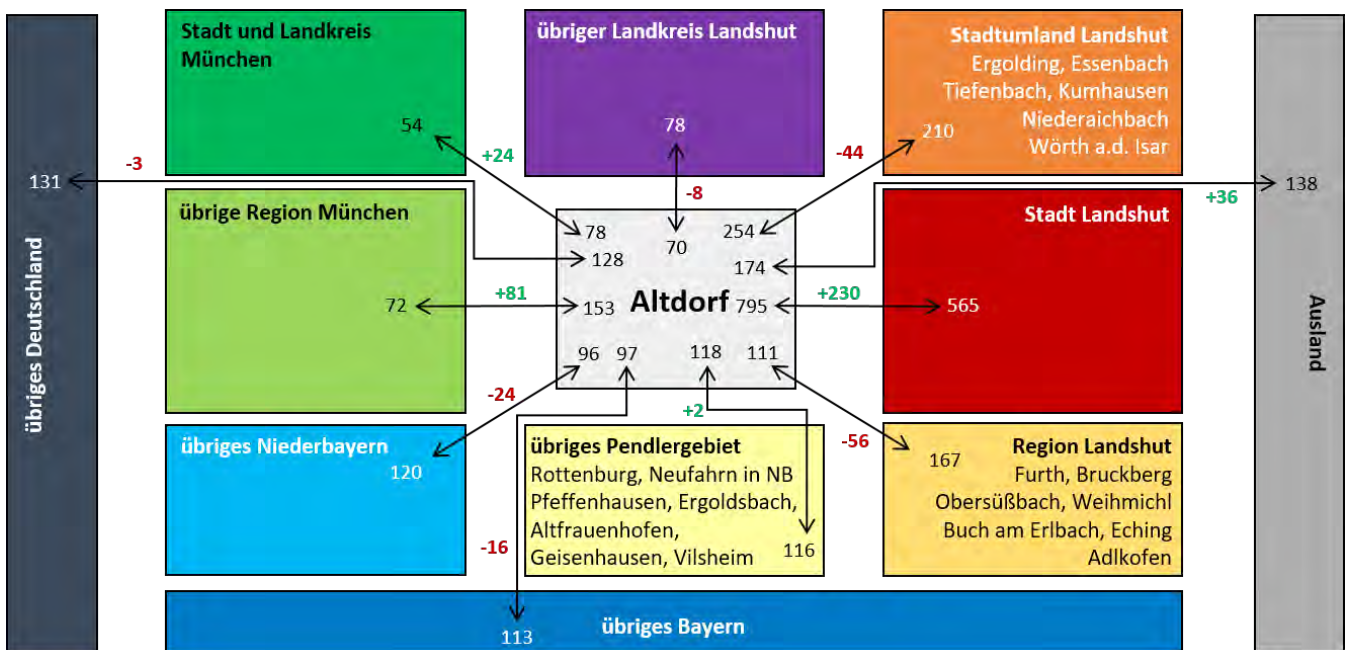


Demografie

Der aktuelle Bevölkerungsstand des Marktes Altdorf sowie die Altersstruktur der Bevölkerung sind das Ergebnis der bisherigen **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** durch Geburten und Sterbefälle sowie der **Wanderungsbewegung** durch Zuzug und Fortzug. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre eine stagnierende bis leicht negative durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (-0,16 %) feststellen. Dementsprechend würde sich der Bevölkerungsstand des Marktes Altdorf **ohne die Wirkung von Wanderungen leicht rückläufig entwickeln**. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo fällt dagegen im Zeitraum zwischen 2009 und 2019 leicht positiv aus. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum der Bevölkerungszahl durch Wanderungsgewinne um ca. 0,35 % wird der Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung etwas mehr als ausgeglichen. Insgesamt führen die beiden Komponenten der Bevölkerungsentwicklung dazu, dass der **Gesamtbevölkerungs-**

stand des Marktes Altdorf seit dem Jahr 2008 mehr oder weniger stagniert. Im zeitlichen Verlauf verzeichnet der Markt Altdorf damit eine Entwicklung, die von den übrigen Kommunen des Landkreises Landshut abgekoppelt ist. Während der gesamte Landkreis Landshut seit dem Jahr 2012 um über 8 % an Bevölkerung hinzugewonnen hat, liegt das Wachstum für den Markt Altdorf für diesen Zeitraum lediglich 1 %. Ursächlich hierfür ist das **fehlende Angebot an Wohnbauflächen**, sodass keine zusätzlichen Bevölkerungszugewinne realisiert werden können. Dagegen verzeichnen die Umlandkommunen der Stadt Landshut - insbesondere die Kommunen im südlichen Umlandbereich - ein deutlich höheres Wohnbauflächenwachstum und damit auch eine stärkere Zunahme der Bevölkerungszahl. Das Fehlen von Wanderungsgewinnen hat deutliche **Konsequenzen für den Altersaufbau der Bevölkerung** in Altdorf. Bereits heute liegt das Durchschnittsalter der Altdorfer Bevölkerung höher als im Landkreis Landshut.



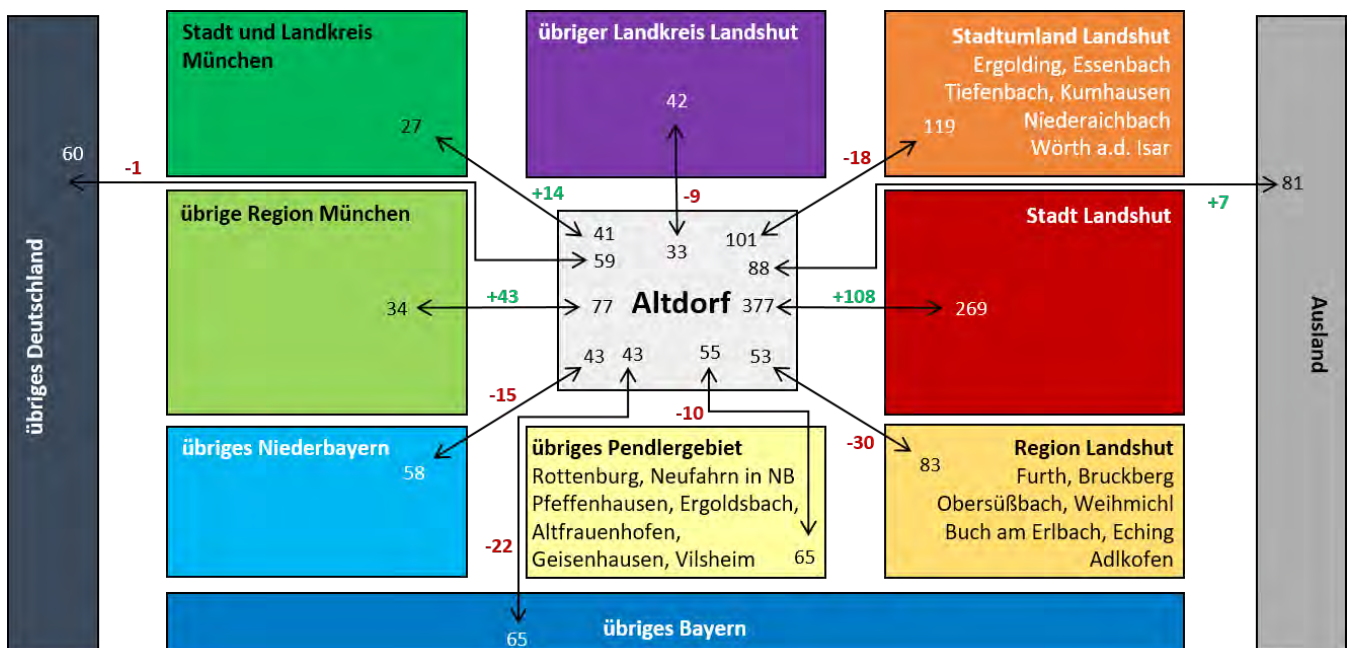


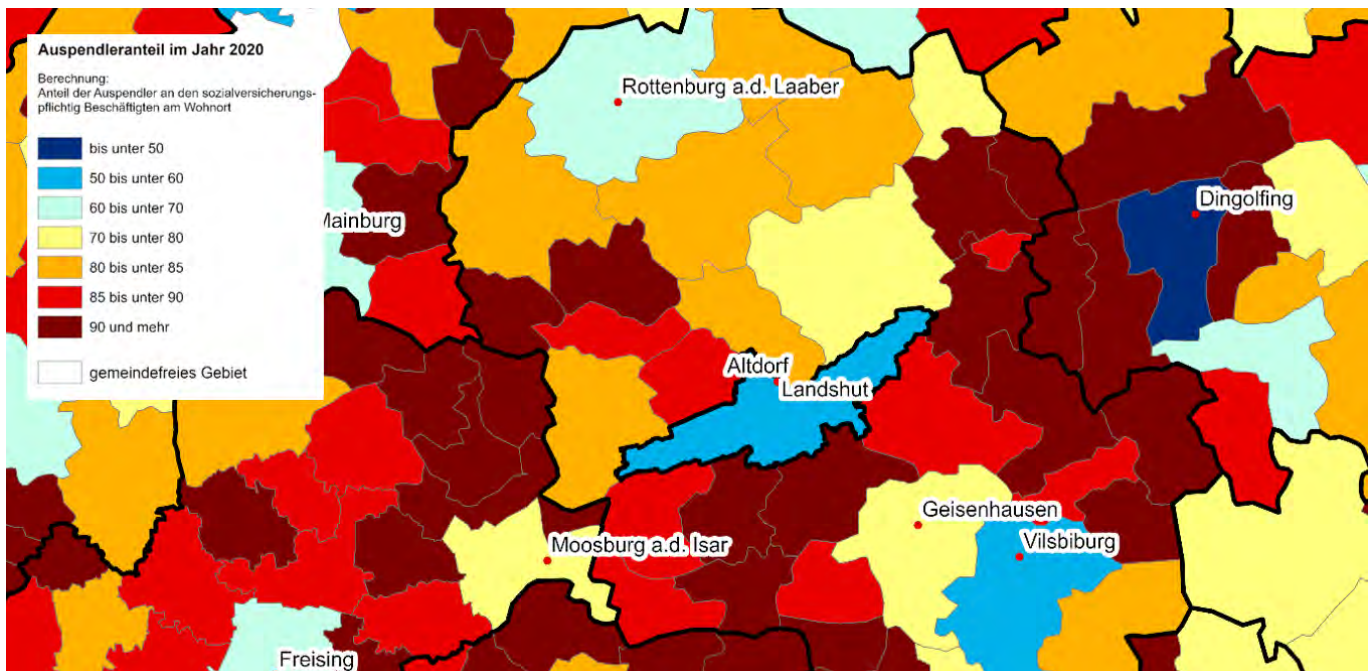
Der **Altenquotient** zeigt das Verhältnis zwischen der Anzahl von Personen, die nicht mehr im Erwerbstätigenalter sind, zur Anzahl von Personen im Erwerbstätigenalter. Hintergrund dieser Kennzahl ist die Überlegung, dass nur die Erwerbstätigen im engeren Sinne wirtschaftlich produktiv sind und das Leben der schon im Ruhestand weilenden Bevölkerung finanzieren müssen. Gleichzeitig zeigt es auch das generationenübergreifende Verhältnis von potenziell unterstützungsbedürftigen Personen zu potenziell unterstützungsleistenden

Personen auf. Für den Markt Altdorf ist ein im regionalen Vergleich **überdurchschnittlich hoher Wert des Altenquotienten** auszumachen. Gleichzeitig zeigt sich für den Jugendquotienten mit einem Wert von 31,9 ein unterdurchschnittlicher Wert. Ein Jugendquotient unter 44 besagt, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter. **Sofern der fehlende Nachwuchs nicht durch Zuwanderung ausgeglichen wird, führt dies zu einem in der Zukunft abnehmenden Arbeitskräftepotenzial.** Der Wert

des Billeter Maßes gibt das demografische Alter der Bevölkerung wieder und zeigt auf, welche künftigen Strukturverschiebungen eintreten werden. Nachdem das Billeter-Maß einen vergleichsweise stärker negativen Wert aufweist, **wird die Bevölkerung - Stand heute - weiter überdurchschnittlich stark altern.** Das Wanderungsgeschehen zum Markt Altdorf der Jahre 2019 bis 2021 wurde detailliert nach Herkunfts- und Zielgebieten analysiert. Im Ergebnis wird sichtbar, dass der Wanderungssaldo des Marktes Altdorf bezogen auf das Stadtumland Landshut

sowie die Region Landshut negativ ausfällt. Dies gilt vor allem für erwerbstätige Bevölkerung. Dagegen verzeichnet der Markt Altdorf deutliche **Wanderungsgewinne** aus der Stadt Landshut sowie in etwas geringerem Maße aus der Stadt und dem Landkreis München sowie aus der übrigen Region München. Dieses räumliche Muster deutet u.a. auf Verdrängungsprozesse hin, wobei zuziehende Bevölkerung aus den kaufkraftkräftigen Regionen das örtliche Wohnangebot besetzt und örtliche Bevölkerung auf Wohnraumangebot im weiteren Umland zurückgreift.





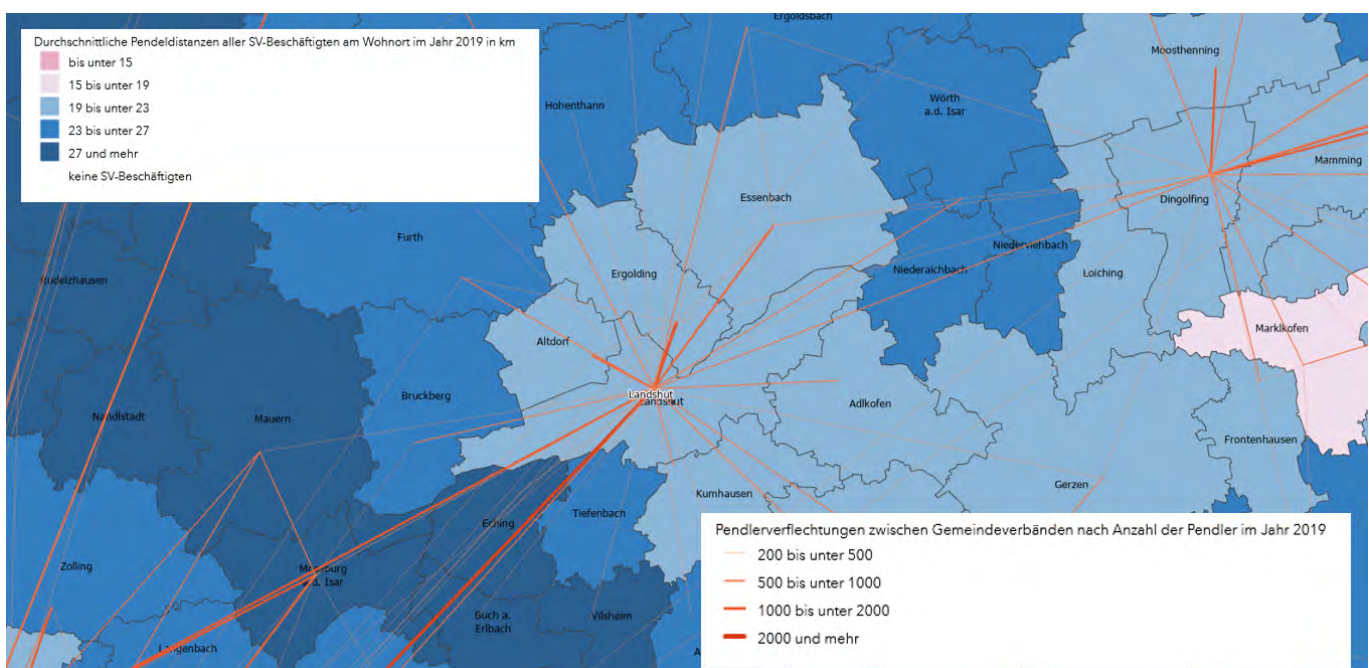
Wirtschaft

Die **Arbeitsplatzentwicklung** an einem Standort ist Resultat mehrerer Komponenten. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden. Im Analysezeitraum der Jahre 2010 bis 2020 war die **Arbeitsplatzentwicklung** am Standort Altdorf mit einem **Wachstum** von ca. 64 % ausgesprochen positiv. Im selben Zeitraum hat sich die Zahl

der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Landkreis Landshut um nur 35 % sowie in der Stadt Landshut um nur 18 % erhöht. Für die Entwicklung der Zahl der **Beschäftigten am Wohnort Altdorf** gilt die überdurchschnittliche Entwicklung nicht in diesem Maße. Hier bleibt das Wachstum mit 12 % im Zeitraum 2010 bis 2020 deutlich hinter dem Wachstum im Landkreis Landshut (24,4 %) zurück. Kennzeichnend für Altdorf ist, dass die Anzahl der Beschäftigten, die in

Altdorf wohnen, deutlich weniger stark zunimmt, als die Anzahl der Arbeitsplätze in Altdorf. Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass der **Einpendleranteil** steigt. Im Vergleich zu den übrigen Umlandkommunen der Stadt Landshut fällt der Einpendleranteil mit 85 % auch überdurchschnittlich hoch aus. Dies gilt noch stärker für den **Auspendleranteil**, der für die Alltagspräsenz am Wohnort eine wesentliche Größe darstellt und einen Wert von 89 % erreicht. Pendlerverflechtun-

gen existieren in erster Linie zur Stadt Landshut sowie ergänzend in die Stadt München. Unter der gegebenen Konstellation eines hohen Einpendler- und Auspendleranteils ergibt sich eine vergleichsweise geringe **Arbeitsplatzzentralität** und auch eine unterdurchschnittliche **Beschäftigungsintensität**. Sektoral liegt der Schwerpunkt der Beschäftigung im produzierenden Gewerbe und für die Beschäftigtenzahl in diesen Sektor ist eine ansteigende Tendenz auszumachen.



Einzelhandel

Der Umfang an **Verkaufsfläche**, der in Altdorf im stationären Einzelhandel langfristig tragfähig ist, hängt zum einen von der **Einwohnerzahl** im Marktgebiet ab, zum anderen von der Höhe der **Kaufkraftbindung**, die der stationäre Einzelhandel in Altdorf im **Wettbewerb** mit anderen Kommunen sowie im Wettbewerb zum **Online-Handel** erreichen kann.

Als **Marktgebiet** des Marktes Altdorf wird der Raum bezeichnet, dessen Bevölkerung in einem wahrnehmbaren Umfang zum Einkauf in Altdorf neigt. Die Größe dieses Marktgebietes für den Einzelhandel wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflusst. Im Wesentlichen zählen hierzu:

- Umfang, Struktur und räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb des Marktes Altdorf,
- Branchen-Mix und Sogkraft ansässiger (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe,
- Lage zu anderen zentralen Orten sowie Nähe zu Konkurrenzorten,
- Sogkraft des Angebotes in den Konkurrenzorten,
- Verteilung der Bevölke-

rung im Raum und Mobilität der Bevölkerung im Raum,

- Pendlerverflechtungen (arbeits- und ausbildungsbedingt),
- topografische Bedingungen, historische Zuordnung, Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit.

Final bestimmen letztlich zwei Faktoren die Wahl des Einkaufsstandortes:

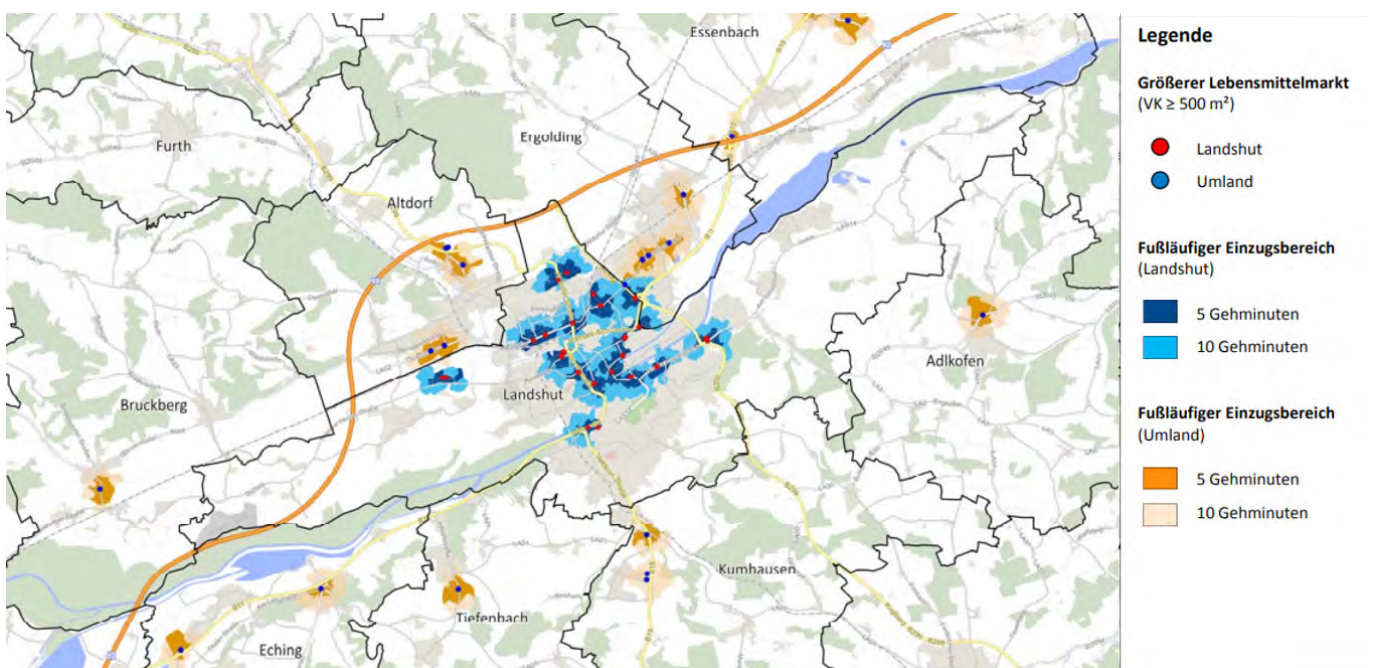
- Die **Attraktivität** des Standortes für den Einkauf der benötigten Produkte bzw. für die Einkaufstätigkeit an sich sowie
- der **Aufwand, diesen Standort zu erreichen**.

Die **Attraktivität eines Standortes für die Einkaufsaktivität** wird dadurch bestimmt, welcher Angebotsumfang vorhanden ist. Dieser ist über die Zeit variabel und auch Ergebnis des marktwirtschaftlichen Selektionsprozesses. So entwickeln alle Kommunen ihr Einzelhandelsangebot in der Hoffnung weiter, ein möglichst großes Marktgebiet auszubilden bzw. in ihrem Einzugsgebiet einen möglichst hohen Marktanteil zu erreichen. Gleichzeitig verzeichnet aber auch der Online-Handel hohe Zuwachsraten. Dies führt

zwangsweise zu temporärer **Überentwicklung** und zu einzelwirtschaftlichen **Verdrängungsprozessen**, die üblicher Bestandteil eines marktwirtschaftlichen Systems sind und nur dann einer Einflussnahme unterliegen, wenn Gefahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit des **zentralen Versorgungsbereichs** bestehen.

Eine Kommune kann im Vergleich mit anderen Kommunen grundsätzlich umso mehr Verkaufsfläche dauerhaft ausbilden, je mehr Kaufkraftvolumen ihre eigenen Einwohner stellen. Die **Einwohnerzahl bestimmt somit zunächst die Tragfähigkeit von Verkaufsflächen** am Ort. Zusätzlich ist dann aber auch die Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten außerhalb der eigenen Kommune von Bedeutung. Dies gilt gerade dann, wenn bevölkerungsreichere Nachbarkommunen mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot sehr gut bzw. mit sehr wenig zusätzlichem Aufwand erreichbar sind. Diese Situation ist im Großraum der Stadt Landshut gegeben. Von der Ortsmitte des Marktes

Altdorf aus ist die Innenstadt der Stadt Landshut in nur 10 Minuten mit dem Pkw zu erreichen und mit dem Fahrrad liegt der Zeitaufwand für die Distanz von ca. 5 km bei etwa 17 Minuten. Für den Kauf von Gütern und Dienstleistungen, die nicht mindestens wöchentlich benötigt werden, bedeutet dies, dass der zusätzliche Aufwand, Versorgungsstandorte in der Stadt Landshut aufzusuchen für die Altdorfer Bevölkerung so gering ausfällt, dass dies durch den höheren Angebotsumfang mehr als ausgeglichen wird. **Damit konkurrieren etwaige Handelsangebote in Altdorf im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs mit dem Angebot, das an den Handelsstandorten der Stadt Landshut vorhanden ist.** Nachdem die Stadt Landshut gegenüber dem Markt Altdorf aber ein Vielfaches an Bevölkerung bzw. Nachfragevolumen besitzt, sind dort ausstattungsstärkere Handelsstandorte tragfähig. Speziell Angebotsstandorte des mittel- und langfristigen Bedarfs der Stadt Landshut generieren dort eine so hohe Anziehungskraft, dass sie



	Bevölkerung	Bevölkerung	Haushalte	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022			Einzelhandelsumsatz 2022			Zentralitätskennziffer D=100	Kaufkraftbindungsquote 2022
	Stand 1.1.2021	Prognose 2022 Ø Jahr	Prognose 2022 Ø Jahr	in Mio. Euro	Euro pro Kopf	EH-Kaufkraft-Index D=100	in Mio. Euro	Euro pro Kopf	Umsatz-ziffer D=100		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl								
Gemeinden und Städte über 10.000 Einwohner											
Altdorf	11.174	11.287	5.185	84,29	7.468	102,6	70,75	6.268	105,0	102,3	84 %
Bogen	10.085	10.122	4.621	71,23	7.038	96,6	69,74	6.890	115,4	119,4	98 %
Deggendorf	33.750	33.606	18.316	252,07	7.501	103,0	367,31	10.930	183,0	177,7	146 %
Dingolfing	20.003	20.118	9.319	151,13	7.512	103,2	165,38	8.220	137,6	133,4	109 %
Eggenfelden	13.817	13.915	6.683	98,49	7.078	97,2	158,38	11.382	190,6	196,1	161 %
Ergolding	12.871	13.090	5.995	102,08	7.798	107,1	124,24	9.491	158,9	148,4	122 %
Essenbach	12.054	12.264	5.334	92,33	7.529	103,4	47,89	3.905	65,4	63,2	52 %
Hauzenberg	11.747	11.743	5.424	82,97	7.065	97,0	72,22	6.150	103,0	106,1	87 %
Landau a.d.Isar	13.698	13.833	6.474	103,62	7.491	102,9	116,86	8.448	141,5	137,5	113 %
Landshut	73.065	74.143	38.456	608,83	8.212	112,8	763,25	10.294	172,4	152,8	125 %
Osterhofen	11.816	11.846	5.513	86,39	7.292	100,1	81,04	6.841	114,6	114,4	94 %
Passau	52.415	52.261	29.967	372,08	7.120	97,8	678,02	12.974	217,2	222,2	182 %
Pfarrkirchen	13.005	13.047	6.166	90,22	6.915	95,0	250,72	19.217	321,8	338,8	278 %
Plattling	12.948	13.124	6.379	90,11	6.866	94,3	165,96	12.646	211,7	224,5	184 %
Pocking	16.186	16.289	7.584	109,91	6.747	92,7	160,26	9.838	164,7	177,8	146 %
Regen	10.888	10.853	5.486	76,85	7.081	97,2	104,46	9.625	161,2	165,7	136 %
Simbach a. Inn	10.055	10.019	5.125	70,71	7.057	96,9	95,59	9.541	159,7	164,8	135 %
Straubing	47.612	47.924	24.855	348,41	7.270	99,8	515,52	10.757	180,1	180,4	148 %
Vilsbiburg	12.231	12.245	5.688	90,88	7.422	101,9	99,66	8.138	136,3	133,7	110 %
Vilshofen an der Donau	16.950	16.941	8.306	118,56	6.998	96,1	128,78	7.602	127,3	132,4	109 %
Waldkirchen	10.732	10.809	5.151	74,58	6.900	94,8	145,57	13.467	225,5	238,0	195 %
Landkreise											
LK Deggendorf	119.479	119.706	57.938	868,68	7.257	99,7	775,18	6.476	108,4	108,8	89 %
LK Freyung-Grafenau	78.355	78.291	37.077	522,52	6.674	91,7	435,23	5.559	93,1	101,6	83 %
LK Landshut	161.191	163.214	71.449	1.236,81	7.578	104,1	760,44	4.659	78,0	75,0	61 %
LK Passau	193.454	193.893	91.654	1.348,83	6.957	95,5	1.034,71	5.336	89,4	93,5	77 %
LK Regen	77.313	76.982	37.472	523,23	6.797	93,3	416,71	5.413	90,6	97,1	80 %
LK Rottal-Inn	121.800	122.260	55.628	872,33	7.135	98,0	772,04	6.315	105,7	107,9	89 %
LK Straubing-Bogen	101.745	102.447	45.332	750,52	7.326	100,6	346,40	3.381	56,6	56,3	46 %

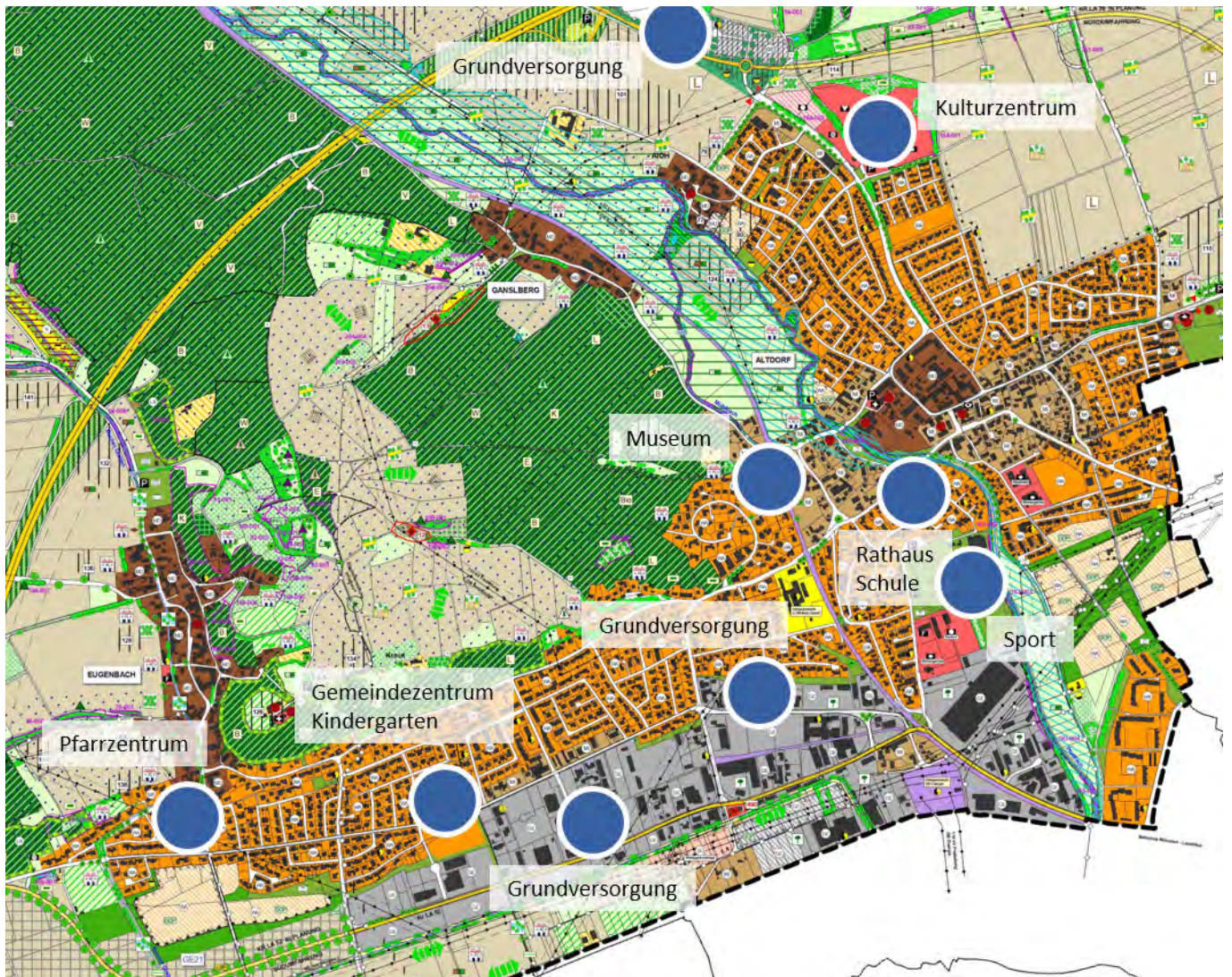
gegenüber kleineren Standorten in Altdorf wettbewerbslich überlegen sind. Die **Sogwirkung der größeren Handelsstandorte der Stadt Landshut und des Marktes Ergolding auf die Nachfrage in Altdorf** ist ursächlich dafür, dass in Altdorf nur sehr wenig Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden ist. Dementsprechend erreicht auch die **Kaufkraftbindung** des Marktes Altdorf eher geringere Werte im Vergleich zu Kommunen mit einer ähnlichen Bevölkerungszahl, die aber einen anderen raumstrukturellen Kontext aufweisen und nicht in direkter Nachbarschaft eines Oberzentrums liegen, sondern selbst ein weites Umland mitversorgen. Beispielhaft in Niederbayern sind hier die Kommunen Regen, Simbach am Inn oder Waldmünchen zu nennen. Im Raum Landshut erreichen die Stadt Landshut und der Markt Ergolding die stärkste

Einzelhandelszentralität und binden mehr Kaufkraft, als die eigene Bevölkerung besitzt. Der Markt Altdorf verfügt aber dennoch über ein umfangreiches und **vollständiges Angebot im Bereich der Grundversorgung mit zwei Nahversorgungszentren**, die im Bereich des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels die gängigen Betriebsformen Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt aufweisen. An diesen beiden Grundversorgungszentren (Opalstraße und Am Aicher Feld) **generieren die Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine Grundfrequenz**, die auch weitere Fachmärkte bzw. Discounter aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf und Multisortiment nutzen. Darüber hinaus sind diese Standorte mit weiteren Anbietern direkt am Standort oder im engeren Standortumfeld angereichert, die

auf die Grundfrequenz der Lebensmittel- und Drogeriemärkte zurückgreifen und gleichzeitig auch selbst zusätzliche Anziehungskraft und Frequenz generieren. Beispiele sind ein Ärztehaus mit Apotheke und eine Reinigung am Standort Opalstraße sowie eine Apotheke am Standort „Am Aicher Feld“. Das Standortumfeld selbst ist jeweils auf eine **optimale Pkw-Erreichbarkeit** hin gestaltet und bleibt ohne Aufenthaltsqualität. Die **Funktion eines Treffpunktes ist an diesen Standorten nicht ausgebildet**. Gastronomisches Angebot ist nur in sehr geringem Umfang vorhanden (Heinz Bakery, Döner und Pizzas bzw. Bäckerei Hahn) und es dominiert an beiden Standorten die reine Versorgungsfunktion. Die Lage der beiden Grundversorgungszentren in Altdorf am nördlichen und südlichen Ortsrand ist darauf ausgerichtet, auch aus dem regionalen und überregio-

nen Quell- und Zielverkehr Nachfrage abzuschöpfen. Gleichzeitig ergeben sich so auch für den Großteil der Altdorfer Bevölkerung eindeutige **Erreichbarkeitsvorteile zugunsten des nördlichen oder des südlichen Standortes**. Der Standort „Am Aicher Feld“ ist für alle Personen, die berufsbezogen pendeln und dabei die Autobahnanschlussstelle Altdorf nutzen optimal erreichbar. Dies betrifft sowohl Bevölkerung aus der Stadt Landshut als auch Bevölkerung der nördlich gelegenen Kommunen Furth und Weihmichl, die kein vollständiges Grundversorgungsangebot am Hauptort aufweisen. Ein **klassisches Ortszentrum**, in dem der Handel eine Leitfunktion übernimmt, ist in Altdorf nicht ausgeprägt. Die Standortbereiche um das Rathaus oder um die Kirchen sind ohne stärkeren Einzelhandelsbesatz und ohne öffentliche Flächen, die zum Treffpunkt entwickelt sind.

Bestandsanalyse - Hauptort Altdorf



Örtliche Betrachtung - Hauptort und Ortsteile

Bei der Analyse der örtlichen Gegebenheiten ist die **räumliche Verteilung** der unterschiedlichen Angebote und Nutzungen Gegenstand der Betrachtung. Der jeweilige Besitz bestimmt die **funktionale Charakteristik einzelner Areale**, die **Frequenzierung** der einzelnen Standorte sowie den **Austausch** und die **Mobilität** zwischen den verschiedenen Standorten. Je nach der räumlichen Organisation (Nutzungsmischung oder Nutzungstrennung) ergeben sich unterschiedliche

Mobilitätsanforderungen vor Ort, um die **Grundbedarfsfunktionen** Wohnen, Arbeiten, sich Bilden, in Gemeinschaft leben, sich Erholen, sich Versorgen und Mobilität zu erfüllen. Die Nutzungsverteilung und die Angebotscharakteristik einzelner Standortbereiche legen auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des **Standortsystems** fest. Sie bestimmen die wettbewerbliche Ausgangssituation für alle weiteren Nutzungen oder Qualitäten, die neu platziert werden sollen.

Nutzungsverteilung - Hauptort

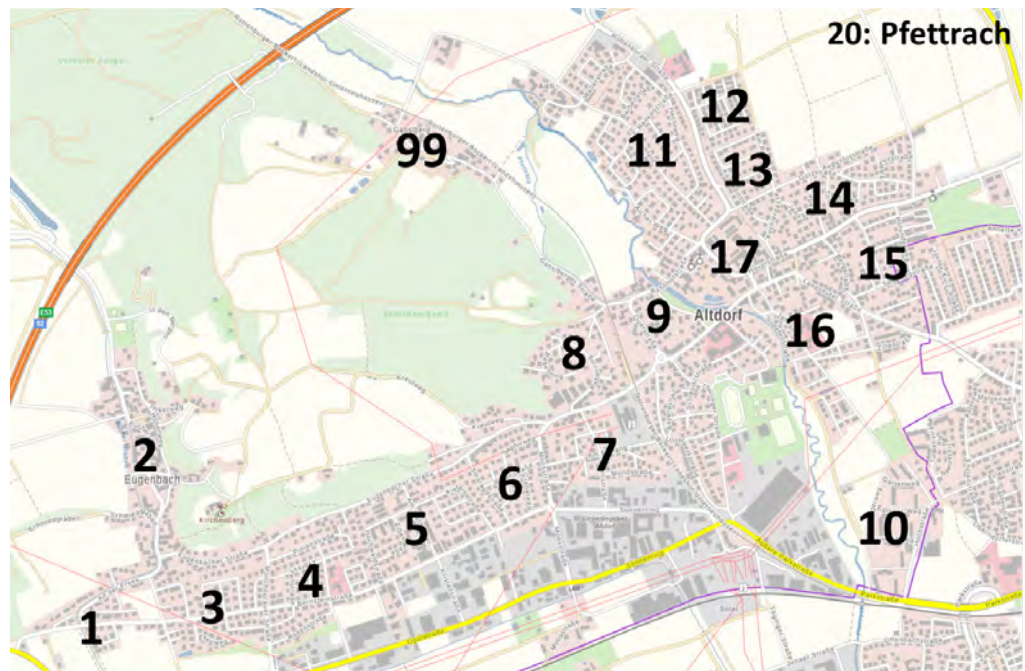
Die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Marktes Altdorf weist eine **klare räumliche Gliederung** auf. Gewerbliche Flächennutzung ist bandartig im Süden situiert sowie im Norden an der Autobahnanschlussstelle. Der historische Dorfkern liegt östlich der Pflétrach, die den Wohnsiedlungskörper zusammen mit der Bahnlinie in drei Bereiche gliedert. Eine bandartige Struktur nördlich des Gewerbegebietes, einen Baustein um

das Rathaus und die Schule sowie ein eher konzentrisch um den Dorfkern gewachsenes Segment im östlichen Bereich. Darüber hinaus bildet die Großwohnsiedlung Altdorf Süd einen weiteren abgesetzten Baustein des Wohnsiedlungskörpers. Ein multifunktionales **Ortszentrum** ist in Altdorf nicht ausgebildet. Vielmehr liegt eine **polyzentrische Struktur** mit einer Vielzahl monofunktionaler „Zentren“ vor, die aber nicht über funktionale Achsen verbunden sind.

Wohngebiete

Die Wohngebiete am Hauptort Altdorf unterscheiden sich zum Teil sehr deutlich hinsichtlich ihrer Bevölkerungsanzahl sowie hinsichtlich der **Wohndauer und Altersstruktur** der Bewohnerinnen und Bewohner. Wohngebiete mit vergleichsweise „alter“ Bevölkerung - gemessen am Durchschnittsalter - sind die Wohngebiete 3 (Umfeld Geranienstraße), 6 (Umfeld Rubinstraße) und 13 (Umfeld Kastellstraße). Dagegen ist die Bevölkerung in den Wohngebieten 12 (Umfeld Pfarrer-Simon-Huber Straße), 10 (Altdorf Süd) und 5 (Umfeld Waldanger) im Durchschnitt deutlich jünger. Ein höheres **Durchschnittsalter** der Bevölkerung eines Wohngebietes korrespondiert nicht immer mit einer durchschnittlich kürzeren Wohndauer. Betrachtet man die durchschnittliche **Wohndauer** der Bevölkerung im Alter von über 19 Jahren (Wohndauer 19+) dann zeigt sich in erster Linie für die Wohngebiete 6 (Umfeld Rubinstraße) und 13 (Umfeld Kastellstraße), dass hier die ursprüngliche Bestandsbevölkerung gealtert ist. Allerdings geht ein jüngerer Durchschnittsalter der Bevölkerung stets mit einer kürzeren Wohndauer der Bevölkerung über 19 Jahre einher.

Betrachtet man den Jugendquotienten, der die junge Bevölkerung bis 19 Jahren zur mittleren Bevölkerung im Alter von 20 bis 64 Jahren zueinander ins Verhältnis setzt, dann lassen sich die Wohngebiete 2 (Eugenbach), 8 (Umfeld Rebenring), 9 (Umfeld Querstraße) und 6 (Umfeld Rubinstraße) identifizieren, in denen **im Verhältnis zur Elterngeneration wenige Kinder und Jugendliche bzw. junge Erwachsene wohnen**. In den Wohngebieten 13 (Umfeld Kastellstraße), 3 (Umfeld



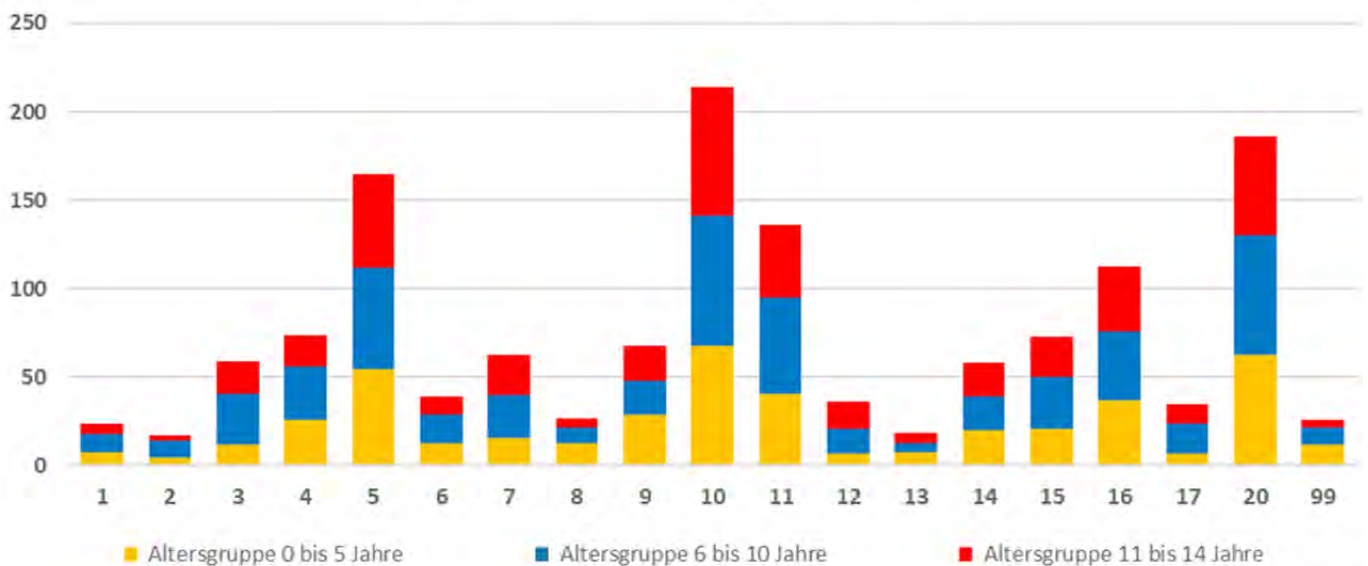
Gebiet	Bevölkerungsanzahl	Durchschnittsalter	Wohndauer	Wohndauer 19+	Jugendquotient	Altenquotient	Billetermaß
1	197	44,0	17,3	19,3	24,8	27,9	-1,2
2	244	47,2	24,0	25,6	16,6	38,9	-1,3
3	559	49,2	19,0	20,6	23,3	52,5	-1,6
4	616	47,5	17,6	19,4	24,6	45,6	-1,3
5	1251	43,4	13,2	14,8	30,0	33,9	-0,9
6	443	49,9	22,0	23,6	18,9	48,9	-1,4
7	573	45,5	16,3	17,8	22,3	33,4	-1,0
8	364	48,7	15,7	16,8	15,6	38,0	-1,3
9	796	47,5	19,7	21,3	17,6	36,6	-1,3
10	1.204	42,0	13,2	15,2	38,1	36,4	-0,7
11	1.124	44,2	17,6	19,3	23,8	25,0	-1,2
12	248	41,4	13,1	13,9	29,5	13,9	-1,1
13	199	51,8	23,1	25,3	23,6	64,2	-1,9
14	621	48,0	18,1	19,5	21,0	46,4	-1,3
15	501	45,8	20,7	23,6	31,8	45,2	-1,0
16	826	47,1	13,5	14,9	29,8	49,8	-1,0
17	332	45,7	17,6	19,0	22,5	33,3	-1,1
20	1.509	45,6	16,7	18,5	26,8	34,8	-1,2
99	184	43,9	16,7	18,7	28,8	36,9	-0,8
gesamt	11.791	45,8	16,8	18,6	25,9	37,7	-1,1

Geranienstraße), 16 (südlich Landshuter Straße) und 6 (Umfeld Rubinstraße) ist dagegen ein **deutlich überdurchschnittlicher Altenquotient** auszumachen. Die Wohngebiete 13 (Umfeld Kastellstraße), 3 (Umfeld Geranienstraße) und 6 (Umfeld Rubinstraße)

sind auch diejenigen, die ein **stärker negatives Billetermaß aufweisen, was auf eine „demografisch alte“ Bevölkerung hinweist**, in der deutlich mehr ältere Bewohnerinnen und Bewohner (50 Jahre und älter) als junge Bewohnerinnen und Bewohnern (bis unter

15 Jahren) leben und in der dieser Überschuss an älterer Bevölkerung im Vergleich zur mittleren Bevölkerung vergleichsweise hoch ausfällt. **Demografisch „junge“ Wohngebiete sind der Waldanger und Altdorf Süd.**

Anzahl der Kinder in den Wohngebieten nach Alter



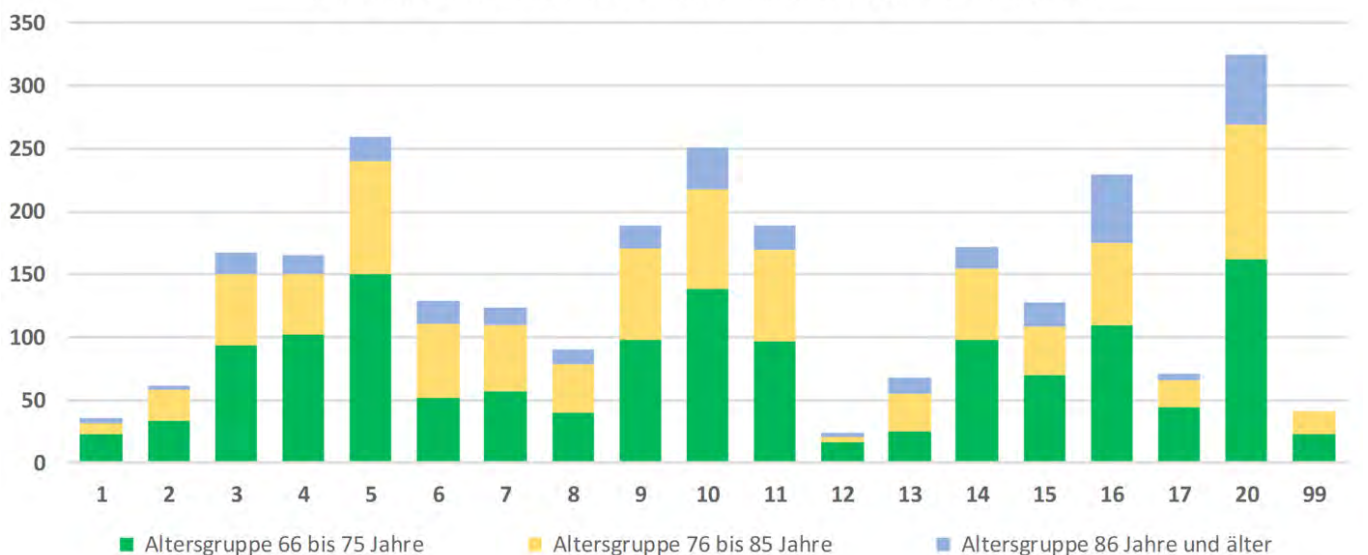
Fast drei Viertel aller Wohngebäude in Altdorf sind **Einfamilienhäuser und Siedlungsgebiete mit Einfamilienhausbebauung** prägen auch weite Teile des Siedlungskörpers des Marktes Altdorf. Allerdings verursacht dieser Gebäudetypus einen sehr hohen Flächenverbrauch je Einwohner und gilt als wenig anpassungsfähig hinsichtlich biografischer Veränderungen der der Bewohnerinnen und Bewohner. Von den 92 Wohngebäuden, die in den Jahren zwischen 2012 und 2019 fertiggestellt wurden, waren allein 91 Einfamilienhäuser. Entgegen

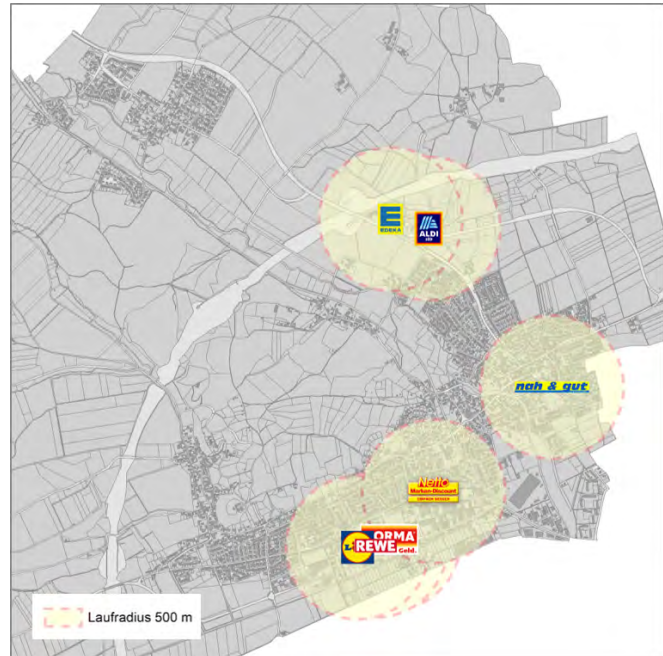
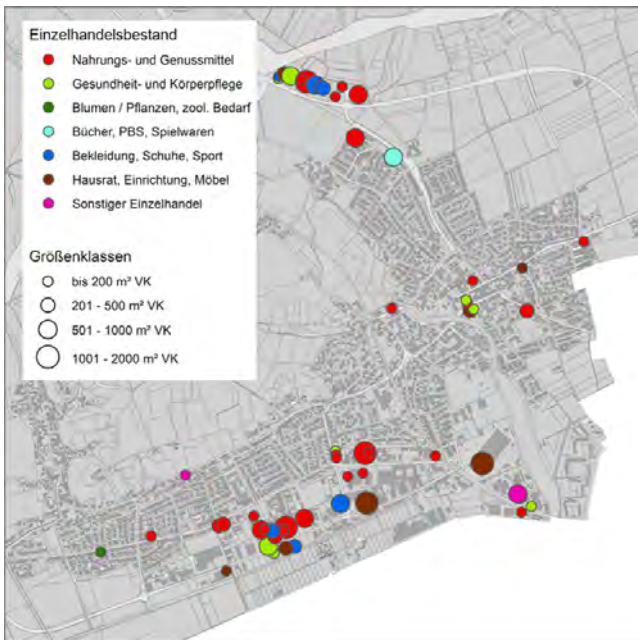
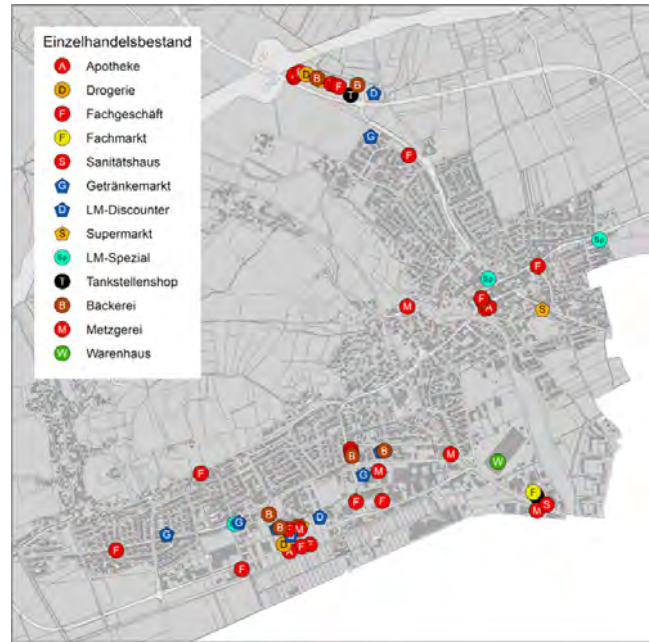
dieses vorherrschenden Wohngebäudetyps sind im Wohngebiet Waldanger und Altdorf Süd Großwohnsiedlungen mit hoher Bevölkerungsdichte vorhanden. Diese erreichen auf wenig Gesamtfläche eine Bevölkerungszahl, die über derjenigen des Ortsteils Pfettrach liegt. **Diese flächenmäßig kleinen Gebiete repräsentieren ein quantitativ umfangreiches Nachfragepotenzial.** Hieraus ergeben sich besondere Ausstattungsbedarfe nach (sozialen) Einrichtungen und Infrastruktur im Wohnumfeld. Der Blick auf die absoluten

Bevölkerungszahlen in den einzelnen Altersgruppen zeigt ebenfalls auf, dass sehr viele Kinder in den Wohngebieten 5 (Umfeld Waldanger) und 10 (Altdorf Süd) sowie in Pfettrach leben. Gleichzeitig sind dies auch die Wohngebiete, in denen absolut betrachtet ebenso auch sehr viele Seniorinnen und Senioren im Alter von über 65-Jahren leben. Wenngleich in allen Wohngebieten für die unterschiedlichen Alters- bzw. Bedarfsgruppen ein entsprechendes Angebot vorhanden sein sollte (Spielplätze, Freizeiträume, Treffpunkte, ...), so

gibt der absolute Besitz der Wohngebiete mit Bevölkerung der unterschiedlichen Altersgruppen dennoch Aufschluss darüber, welcher **quantitative Bedarf** an altersgruppenspezifischer Infrastruktur in den einzelnen Wohngebieten gegeben ist. Es lässt sich feststellen, dass sehr viel mehr Wohngebiete einen höheren quantitativen Besitz mit Senioren aufweisen, als dies für Kinder unter 14 Jahren gilt. Während nur in drei Wohngebieten mehr als 150 Kinder unter 15 Jahren leben, leben in neun Wohngebiete mehr als 150 Seniorinnen oder Senioren im Alter über 65 Jahre.

Anzahl der Seniorinnen und Senioren in den Wohngebieten nach Alter





Einzelhandel

Die Einzelhandelsausstattung im Markt Altdorf im innerörtlichen Kontext wird im Wesentlichen von den beiden - nach Betriebstypen - vollständigen Grundversorgungsstandorten bestimmt. Neben diesen beiden Handelsagglomerationen „Am Aicher Feld“ und „Opalstraße“ besteht nur mehr eine kleinere Agglomeration von Einzelhandelsunternehmen im Umfeld des Netto-Marktes am Sonnenring. Weitere Handelsgeschäfte befinden sich als Solitäre in Streulage und sind über das Siedlungsgebiet verteilt. Bewertet man

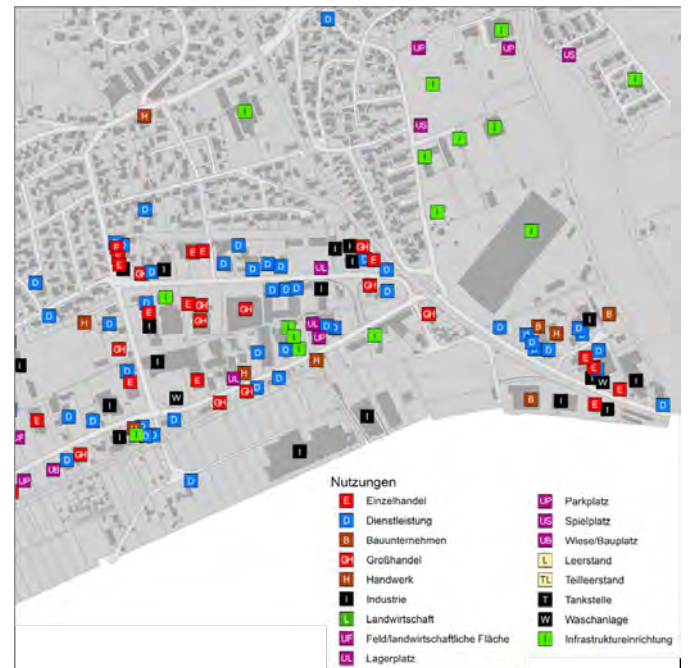
die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten anhand eines **500-m-Radius** um den Lebensmittelmarkt, so lässt sich hiermit die **erreichbarkeitsbezogene Versorgungsqualität** darstellen.

Das so bestimmte fußläufige Einzugsgebiet der Standortagglomeration an der Opalstraße sowie das Einzugsgebiet des Netto-Marktes am Sonnenring deckt wesentliche Bereiche der örtlichen Wohnbaugebiete ab. Dies gilt für den Standort „Am Aicher Feld“ weitgehend nicht, da dieser nur sehr wenige

Wohnbauflächen in seinem fußläufigen Einzugsgebiet (500 m Luftlinie) aufweist. Trotz zweier Grundversorgungszentren bleiben weite Teile der Wohnbauflächen am Hauptort Altdorf ohne adäquate Grundversorgungs-ausstattung in fußläufig erreichbarer Entfernung. Zumindest etwas wird diese defizitäre Situation durch den kleinen Lebensmittelmarkt „nah+gut Pistotnik“ entschärft, der sich in integrierter Lage im Ortskern befindet und ganz wesentliche Anteile an Wohnbauflächen in seinem fußläufigen Ein-

zugsbereich besitzt, aber mit nur 450 m² Verkaufsfläche **keine vollständige Grundversorgungsfunktion** erfüllen kann.

Neben diesem kleinen Lebensmittelmarkt sind im Siedlungskern weitere sieben der insgesamt 57 Einzelhandels-geschäfte situiert. Hierzu zählen die St.-Josef-Apotheke, die Bäckerei Brotmacher sowie die Metzgerei Deterbeck, die als Anbieter im Bereich des kurzfristigen Bedarfs vergleichsweise häufig aufgesucht werden und Frequenz generieren.



Einzelhandel

Neben den grundversorgungsrelevanten Anbietern sind in Altdorf noch einzelne (flächenbezogen) größere Anbieter mit Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs platziert (Rofu Kinderland, Möbel Outlet Zentrum, Radmarkt Gürtner, Gebrauchtwarenhaus Hab und Gut sowie Prosol Lacke). Diese Anbieter bilden ein **überörtliches Kundeneinzugsgebiet aus und generieren Nachfrage aus dem gesamten Raum Landshut**. Allerdings sind diese Anbieter nicht in eine Standortagglomeration mit Anbietern

derselben Hauptwarengruppe oder kopplungsaffinen Anbietern eingebunden, wie dies in Ergolding entlang der Siemensstraße oder in der Stadt Landshut im Industriegebiet Landshut Nord vorliegt. Somit bleibt die Anziehungskraft der jeweiligen Anbieter in Altdorf nur auf die Attraktivität des Einzelgeschäfts beschränkt, während die Anbieter in Ergolding und Landshut auch von der Anziehungskraft weiterer Anbieter am Standort und damit von der Anziehungskraft des Gesamtstandortes profitieren.

Städtebauliche Analyse Ortsgebiet

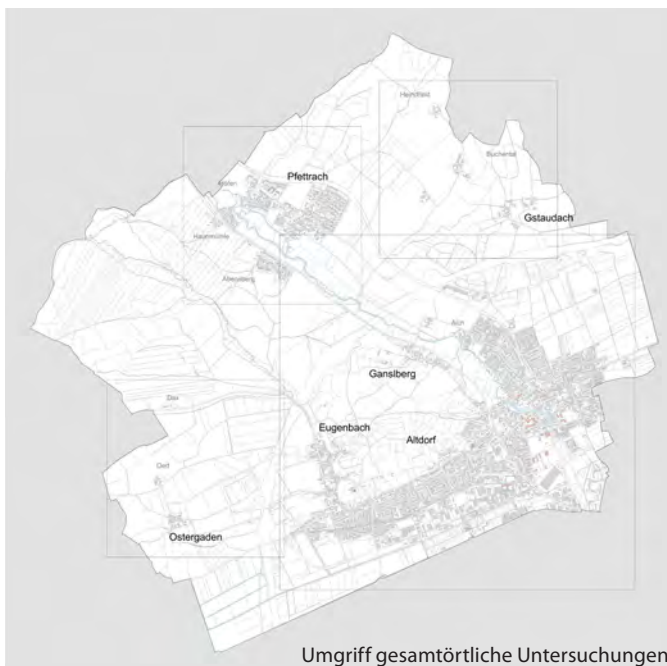
Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse werden Rahmenbedingungen und Ausgangssituation für die städtebauliche Entwicklung der Stadt in einer knappen Übersicht zusammengefasst. Die im Rahmen der Untersuchungen zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) erreichbare und in der Broschüre darstellbare Tiefe ersetzt dabei nicht die fachliche Auseinandersetzung mit dem individuellen Umfeld einer städtebaulichen Aufgabenstellung

bei einem konkreten Bauvorhaben, sondern dient einer zusammenfassenden Gesamtschau für eine erste Auseinandersetzung mit städtebaulichen Fragen in Altdorf und der Einordnung der einzelnen Fragestellungen aus der Bestandsaufnahme und Analyse in den Gesamtkontext der Stadt. Das Gemeindegebiet des Marktes Altdorf umfasst eine Fläche von ca. 23 km² mit insgesamt 14 Ortsteilen. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wird dabei auf die Detailschärfe der

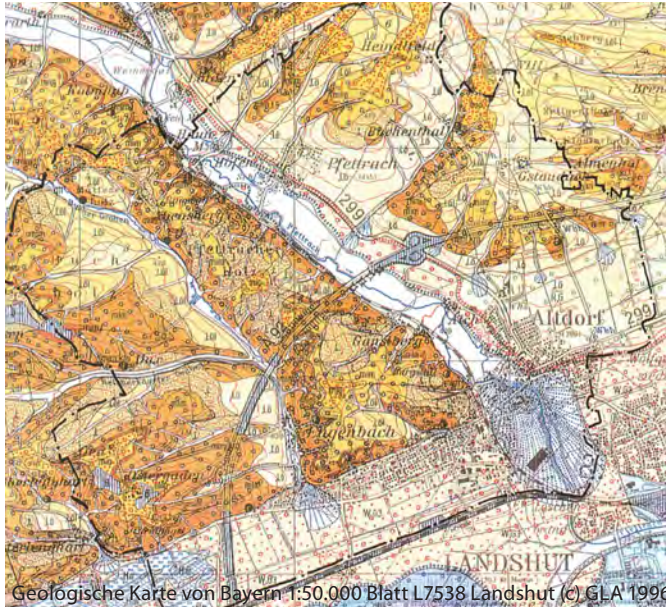
jeweiligen Betrachtung abgestimmt. Während entwicklungs-geschichtliche, topografische, klimatische oder verkehrs-bezogene Betrachtungen ebenso wie die statistischen Erhebungen als Grundlagendaten für genauere Betrachtungen auf das gesamte Ortsgebiet bezogen werden, sind die stadträumlichen und funktionalen Betrachtungen auf enger gefasste Bereiche des Hauptortes und die beiden größeren Ortsteile Eugenchach und Pftetrach

bezogen. Ein städtebauliches Sanierungsgebiet wurde in Altdorf bisher nicht ausgewiesen, ein typisches historisches oder städtebauliches Ortszentrum ist kaum abgrenzbar.

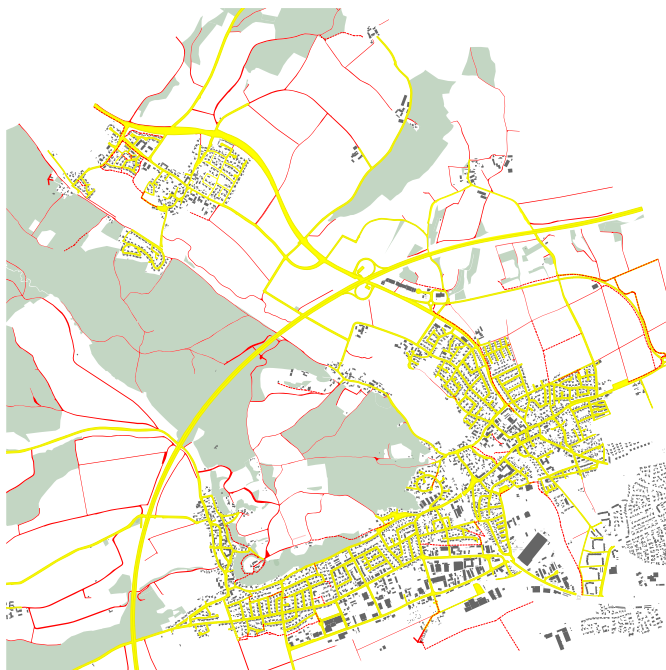
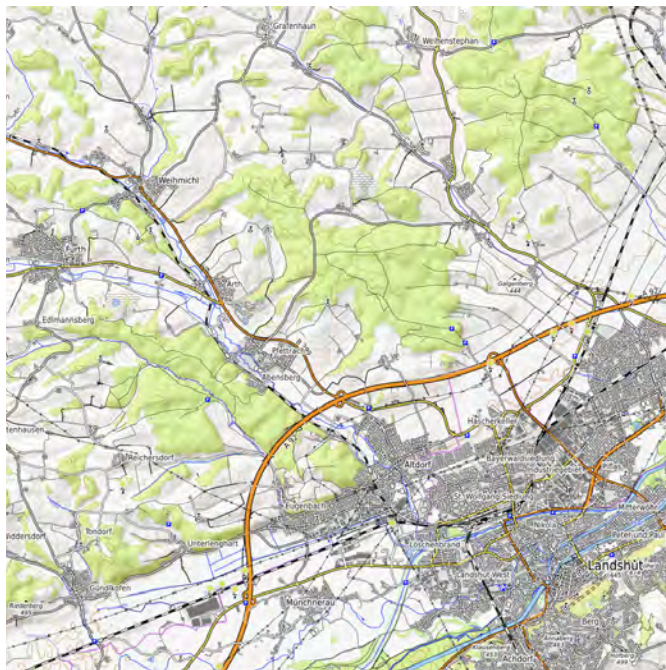


Umgriff gesamtörtliche Untersuchungen

Naturraum & Landschaft



Geologische Karte von Bayern 1:50.000 Blatt L7538 Landshut (c) GLA 1996



(Natur)räumliche Einordnung

Altdorf liegt im zentral-westlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zugeordnet.

Die naturräumliche Lage Altdorfs ist bestimmt durch seine Lage im Grenzbereich des Donau-Isar-Hügellandes (nördlicher Gemeindebereich, Tertiär) zum Unteren Isartal (Quartär, südliches Fünftel des Marktgebietes). Charakteristisch für das Tertiär-Hügelland sind sanft

geschwungene Hügel mit asymmetrischen Tälern. Die Grenze zum Unteren Isartal ist durch eine überwiegend bewaldete Hangkante geprägt.

Bei der potenziellen natürlichen Vegetation wechseln Hainsimsen-Buchenwälder an Steillagen mit reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Traubekirschen-Eschenwäldern in den Tälern. Im Isartal findet sich Erlen-Eschen-Auwald und Fichten-Erlen-Auwald.

Topografie Gesamtort

Die topografische Situation Altdorfs ist geprägt durch die Züge des tertiären Hügellandes, besonders präsent mit der nördlich an den Siedlungsraum angrenzenden Hangleite im Hauptort.

Die Ebene des Isartales liegt im Bereich Altdorf etwa auf 400m ü.NN, die umgebenden Hügel erreichen Höhen von bis zu 500m.

Die Höhenunterschiede im Gemeindegebiet mit ca. 100m sorgen aus den Höhenzügen heraus für weite und eindrucksvolle Sichtbe-

ziehungen in die Ebene. Im Ortszusammenhang sind die Höhenunterschiede weitgehend moderat, mit Ausnahme der Bereiche, in denen sich der Siedlungskörper in die Hangsituation hinein entwickelt hat.

Topografische Karte-Wegebeziehungen

Die topografische Karte zeigt neben der Bewaldung vorwiegend der Hügelkuppen im nördlichen Bereich der Gemeinde den Talraum der Isar, den sich Altdorf unter anderem mit Landshut teilt.

Die nördlich von Altdorf das Pfettrachtal querende A92 trennt das Gemeindegebiet funktional in den südlichen, stark mit Landshut verflochtenen Siedlungsbereich Altdorf / Eugenbach und die jenseits der A92 liegenden Ortsteile. Hier ist insbesondere Pfettrach ein

Siedlungsschwerpunkt, begünstigt durch die Anbindung über die B299 und bis 1974 einen eigenen Bahnhof an der Linie Landshut-Rotenburg.

Als zweites trennendes Element durchzieht die Pfettrach den Hauptort als Band von Norden nach Süden. Insbesondere in den bereits durch Hochwasserschutzmaßnahmen überformten Abschnitten ist sie heute eine funktionale Barriere.

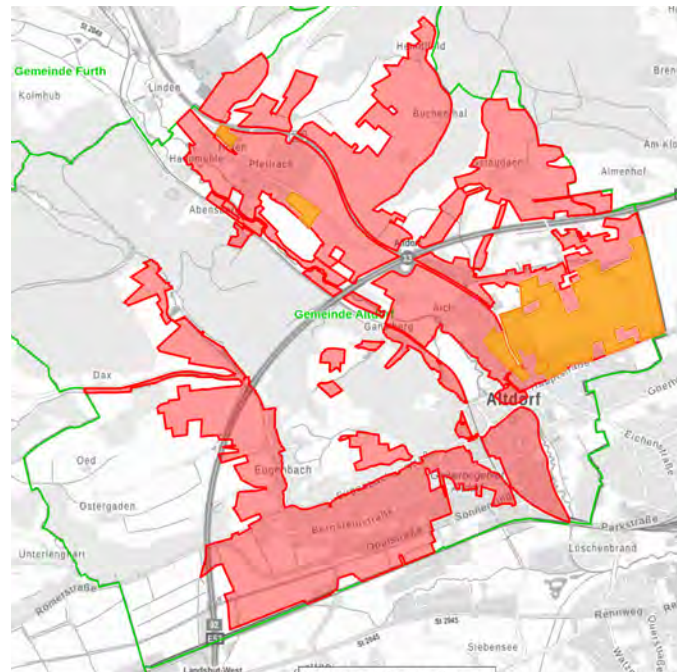
Boden

In den Talräumen entlang der Bachläufe, wie im Pfettrachtal, liegen zumeist typische Grünlandnutzungen vor.

Der ertragreiche Boden im Umfeld der Siedlungsbereiche mit überdurchschnittlich hohen Ackerzahlen (über dem Landkreisdurchschnitt von 56) befördert ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzungen (in der Abbildung rot). In Teilbereichen liegen auch Böden mit einer herausragenden Ertragsfähigkeit (Ackerzahl bis über 75,

orange) vor, die beinahe mit den besten Böden Bayerns im Gäuboden vergleichbar sind.

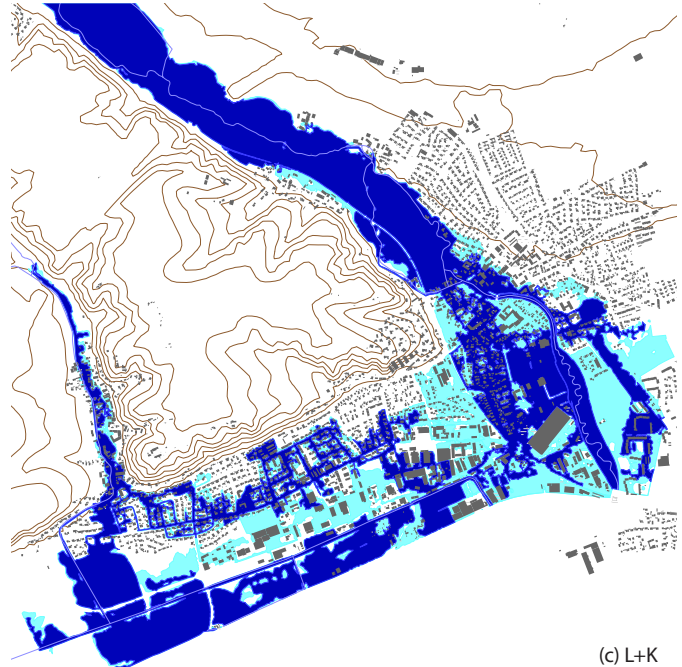
Die Ausdehnung des Siedlungskörpers hat im Bereich der Opalstraße, aber auch im Umfeld der Kirche Maria Heimsuchung am östlichen Ortseingang sowie in Pfettrach und Eugenbach zu einer Überbauung von etwa 25% der Fläche dieser überdurchschnittlichen oder herausragenden Böden geführt.



Wasser

Das Gemeindegebiet Altendorf wird von den zwei Bachläufen Pfettrach und Bucher Graben geprägt. Die Pfettrach nimmt im nördlichen Gemeindegebiet mit Mühlkanal und dem Zufluss vom Further Bach und Regenfälle aus einem großen Einzugsgebiet auf und fließt von Norden kommend durch Altendorf nach Süden und über die breite Landshuter Flutmulde nach Osten in die Isar. Der Bucher Graben verläuft westlich von Eugenbach begleitend zur Siedlung und

mündet in den künstlich geschaffenen Franzosengraben, der zusammen mit dem Weiherbach über weite Teile den südlichen Rand der Gewerbe- und Industriegebiete bildet. Beide Gewässersysteme bedingen Überschwemmungsgebiete für das 100-jährliche Hochwasser (HQ₁₀₀, dunkelblau). Daneben sind weitere Teile der Siedlung auch durch das HQextrem betroffen (hellblau). Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen an der Pfettrach sind in Planung.



(c) L+K

Klima

Größere, klimawirksame Grünzüge fehlen im bebauten Zusammenhang Alt dorfs weitgehend. Straßenbegleitenden Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und die in den Wohn- und Siedlungsgebieten gesetzten, meist noch jüngeren Bäume mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten stehen den großflächig versiegelten, kaum durchgrünt Flächen im Bereich der Gewerbe- und Industrienutzungen (gelb) gegenüber. Auch die ungegliederten überwiegend großflächig

landwirtschaftlich genutzten Flächen leisten hinsichtlich der Vorbereitung auf extreme Klima- und Wettersituationen nur einen geringen Beitrag. Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes bis einschließlich der nördlichen Talausgänge hat insbesondere im Bereich der Pfettrach dazu geführt, dass der Kaltluftabfluss im Talraum und die Frischluftzuströme aus den bewaldeten Hängen der Umgebung nur langsam erfolgen können.



(c) L+K