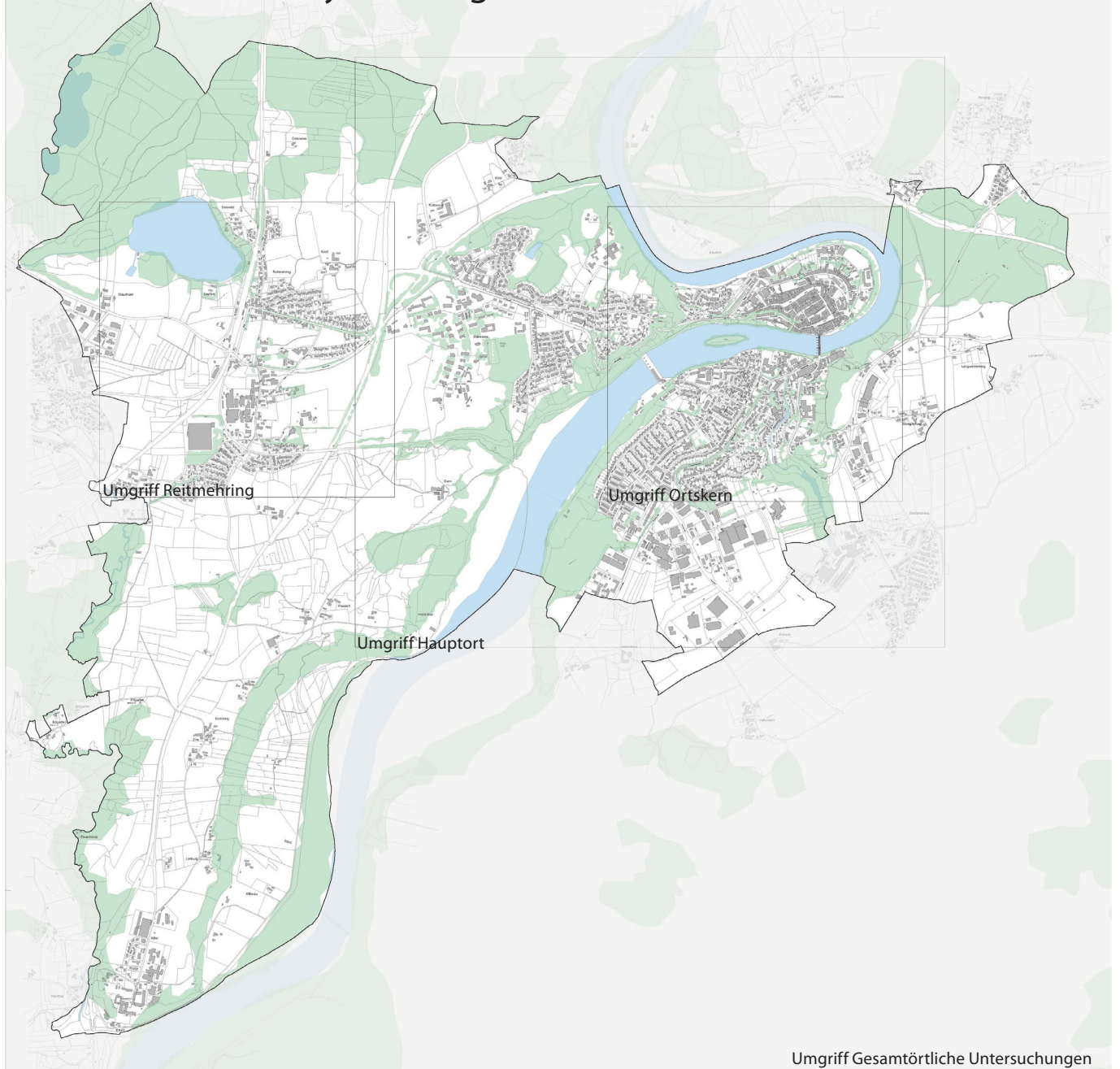


# Städtebauliche Analyse Stadtgebiet



## Umgriff der städtebaulichen Untersuchungen

Das Gemeindegebiet der Stadt Wasserburg umfasst eine Fläche von ca. 18,8km<sup>2</sup> mit insgesamt 22 Ortsteilen. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wurde auf die Detailschärfe der jeweiligen Betrachtung abgestimmt. Während historische, topografische, klimatische oder verkehrsbezogene Betrachtungen ebenso wie die statistischen Erhebungen als Grundlagendaten für genauere Betrachtungen auf das gesamte Ortsgebiet bezogen wurden, sind

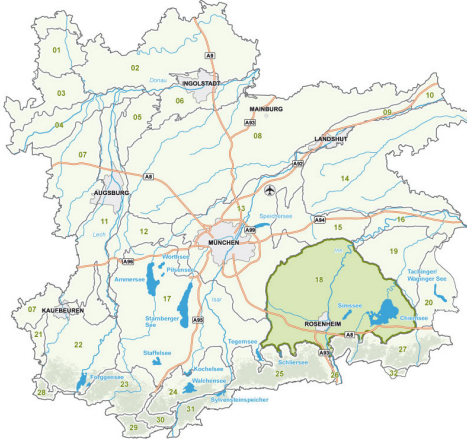
die stadträumlichen und funktionalen Betrachtungen auf enger gefasste Bereiche des Hauptortes beziehungsweise die Halbinsel mit der historischen Altstadt begrenzt. Der ursprünglich selbstständige Ortsteil Reitmehring wird ebenfalls als eigenständiger Untersuchungsbereich geführt.

## Naturräumliche Gliederung

### Inn-Chiemsee-Hügelland

#### Naturräume

Hauptseinheiten	
01	Ries
02	Südliche Frankenalb
03	Riesab
04	Donauried
05	Audinger Terrassenstufe
06	Donaumündung
07	Isar-Lech-Schotterplatten
08	Donau-Isar-Hügelland
09	Unteres Isartal
10	Dongau
11	Lech-Verlach-Ebenen
12	Fürstenfeldbrucker Hügelland
13	Münchener Ebene
14	Isar-Inn-Hügelland
15	Isar-Salzach-Hügelland
16	Unteres Isartal
17	Ammer-Loisach-Hügelland
18	Inn-Chiemsee-Hügelland
19	Alpen
20	Salzach-Hügelland
21	Isar-Vorberge
22	Lech-Vorberge
23	Ammergebirge
24	Kochener Berge
25	Mangfallgebirge
26	Kufsteiner-Becken
27	Chiemgauer Alpen
28	Wialer Gebirge
29	Wettersteingebirge
30	Niederwiesentäler Land
31	Karwendgebirge
32	Loferer und Leoganger Alpen



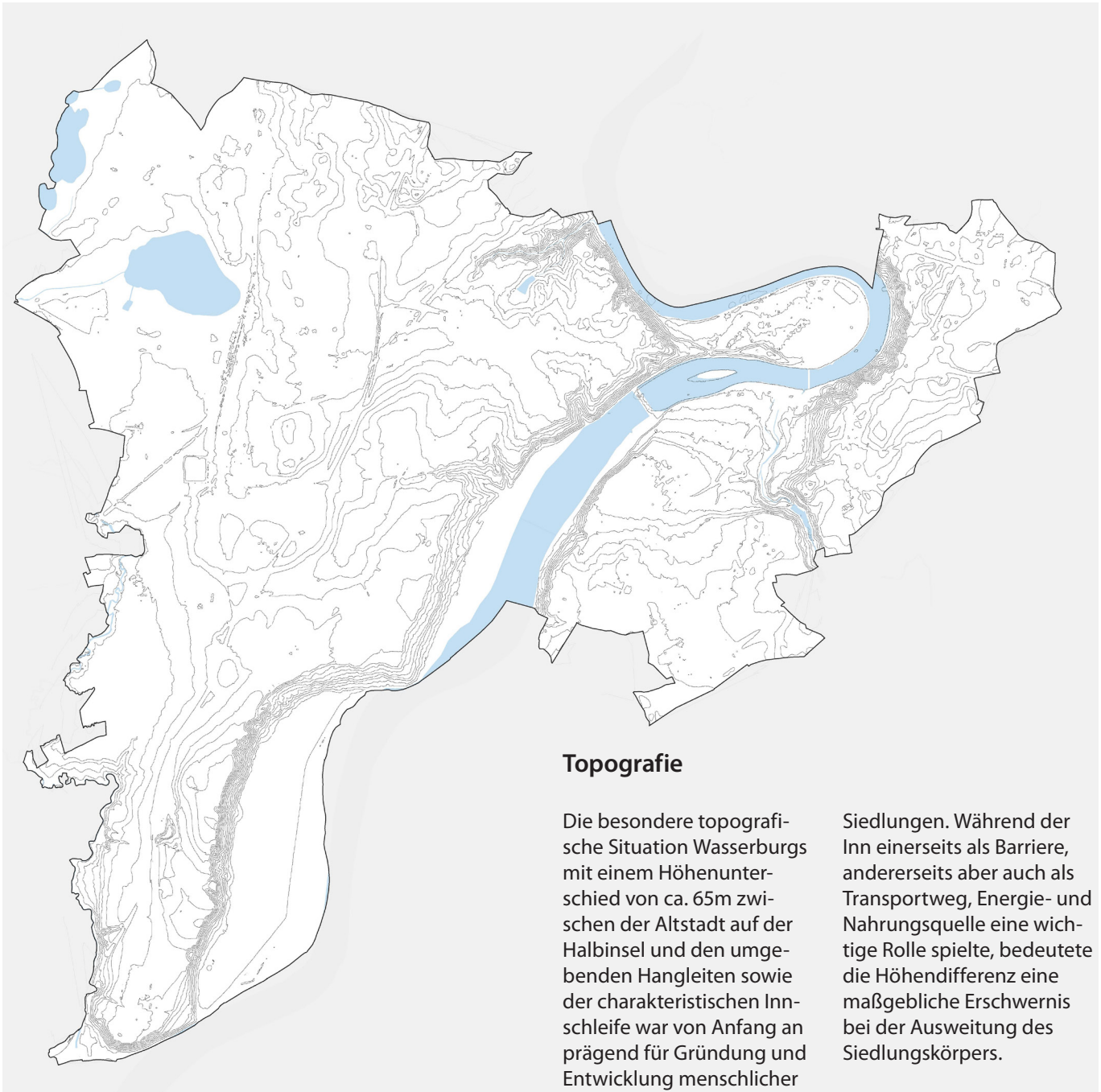
(c) Europäische Metropolregion München

Wasserburg wird dem Inn-Chiemsee-Hügelland zugeordnet (Naturräumliche Haupteinheit 038), das während der letzten Eiszeit durch Moränen des Inn-Chiemseegletschers geformt wurde. Typisch sind eine bewegte, kleinräumig überformte Topographie, mit zahlreichen Seen und Mooren.

Die vielfältige naturräumliche Struktur bietet in Verbindung mit der jahrhundertelange Bewirtschaftung entstandenen Kulturlandschaft und den heraus-

ragenden städtebaulichen Strukturen Wasserburgs ein außergewöhnliche Qualität als Lebens- und Erholungsraum.

Bezüglich der naturschutzfachlichen Bewertung wird auf das im Rahmen des Entwicklungsgutachtens von 1994 vom Büro Schober und Partner verfasste Gutachten verwiesen.



## Topografie

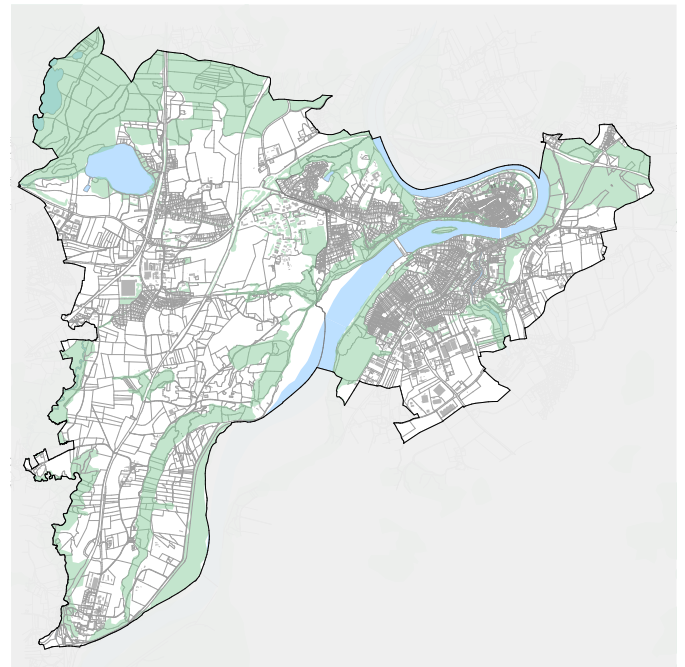
Die besondere topografische Situation Wasserburgs mit einem Höhenunterschied von ca. 65m zwischen der Altstadt auf der Halbinsel und den umgebenden Hangleiten sowie der charakteristischen Inn-schleife war von Anfang an prägend für Gründung und Entwicklung menschlicher

Siedlungen. Während der Inn einerseits als Barriere, andererseits aber auch als Transportweg, Energie- und Nahrungsquelle eine wichtige Rolle spielte, bedeutete die Höhendifferenz eine maßgebliche Erschwernis bei der Ausweitung des Siedlungskörpers.

## Grünstrukturen

Das Stadtgebiet Wasserburgs weist trotz der im Bereich des Siedlungskörpers hohen Bebauungsdichte auffallend viele großflächige und zusammenhängende Grünstrukturen auf, die die Wahrnehmung der Stadt wesentlich mit prägen. In Verbindung mit der besonderen topografischen Situation, die im Bereich der Altstadt dafür sorgt, dass die umgebenden bewaldeten Steilhänge als Kulisse der Altstadt wahrgenommen werden, entsteht der Eindruck einer mit großzügigen

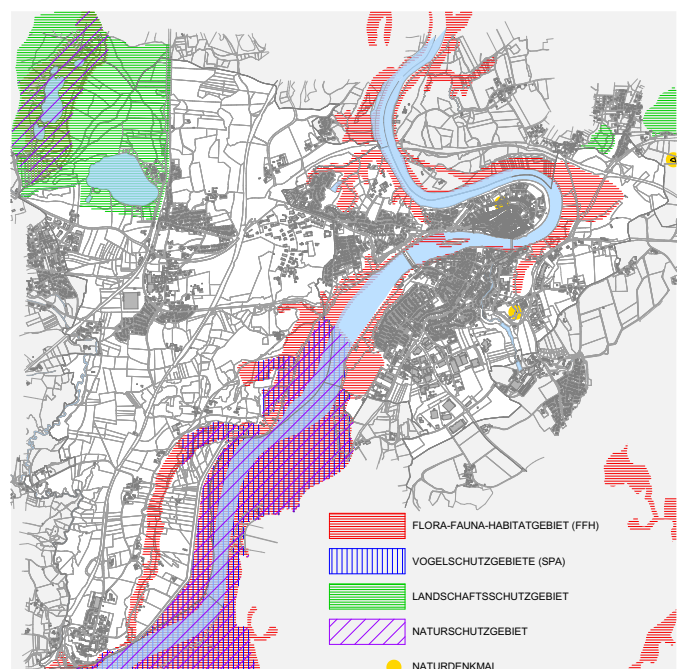
Grünstrukturen versehenen Stadt - eine insbesondere für eine mittelalterlich geprägte, dichte Altstadtbebauung eine bemerkenswerte Besonderheit. Die steilen, und bis vor zweihundert Jahren teils unbewachsenen Hangleiten selbst waren für eine Bebauung weitgehend ungeeignet, und sind heute von Wald- und Biotopflächen geprägt, die sich im gesamten Altstadtbereich über den Dächern der Bebauung und in Gassen und Durchblicken zeigen.



## Biotope & Schutzgebiete

Gerade die für eine bauliche und auch landwirtschaftliche Nutzung wenig geeigneten steilen Hanglagen stellen als Lebensraum für Flora und Fauna einen hohen Wert dar. Insbesondere Amphibien, der Kibitz, aber auch Schwalben und Fledermäuse finden hier wichtige Schutzräume. Entsprechend ausgewiesene Flora-Fauna-Habitatgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete sichern diese Werte. Ziele wie Arten- und Biotopschutz, der Schutz

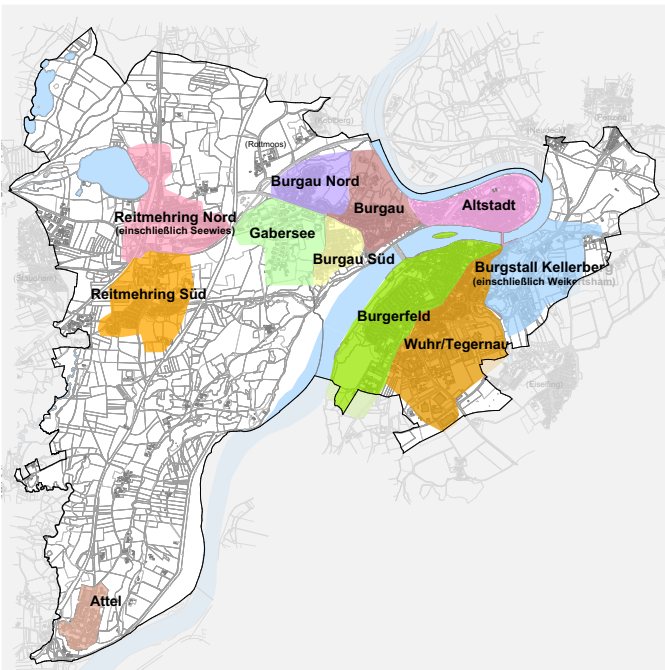
abiotischer Ressourcen und die umweltgebundene Flächennutzungsentwicklung wurden bereits im Entwicklungsgutachten 1994 formuliert und dem bis heute fortgeschriebenen Flächennutzungs- und Landschaftsplan zugrunde gelegt. Seine Ziele haben im wesentlichen auch heute noch Gültigkeit, eine Fortschreibung entsprechend der im ISEK erarbeiteten Leitlinien ist anzustreben.



## Ortsteile

Die Darstellung zeigt die wesentlichen Ortsteile des Stadtgebietes von Wasserburg am Inn. Deutlich erkennbar ist der beinahe bis an die Grenze des Stadtgebietes entwickelte Siedlungskörper in den Ortsteilen Burgerfeld, Wuhr/Tegernau und Kellerberg. Grenze für die Entwicklung der Ortsteile Burgau und Gabersee waren die Hauptverkehrswege von B15 und B304 und die Topographische Situation. Während durch den Bahnhof eine wichtige funktionale

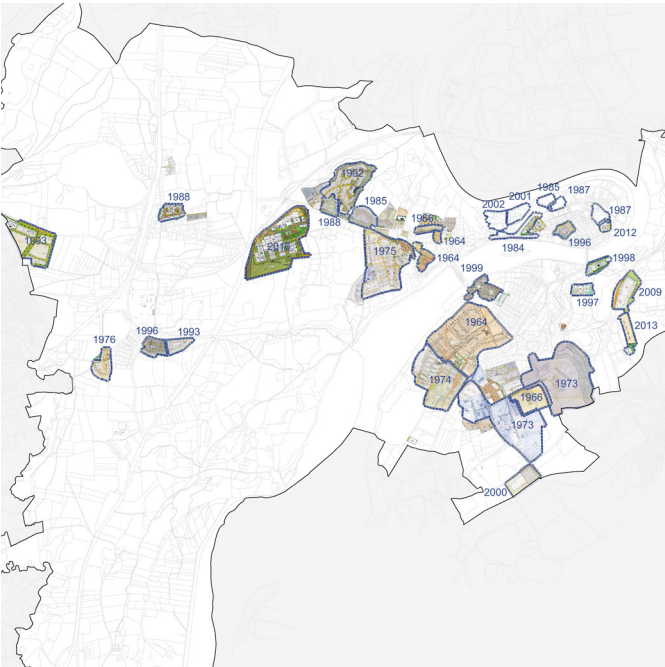
Verbindung zwischen dem Hauptort Wasserburg und den Ortsteilen Reitmehring besteht, sorgt die B15 hier für eine deutliche Zäsur. Attel als südlicher Ortsteil schließlich steht aktuell kaum in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptort.



## Gültige Bebauungspläne

Die Übersicht über die gültigen Bebauungspläne der Stadt und ihre zeitliche Eindordnung zeigt grob die Entwicklung des Siedlungskörpers, ausgehend von der Halbinsel in Richtung Westen und Süden. Wesentliche Teile des bebauten Gebietes in den Ortsteilen Burgerfeld, Wuhr/Tegernau, aber auch in Reitmehring oder dem Klinikum Gabersee entstanden vor der Zeit einer einheitlich geregelten gesetzlichen Bauleitplanung und sind daher in der Übersicht nicht

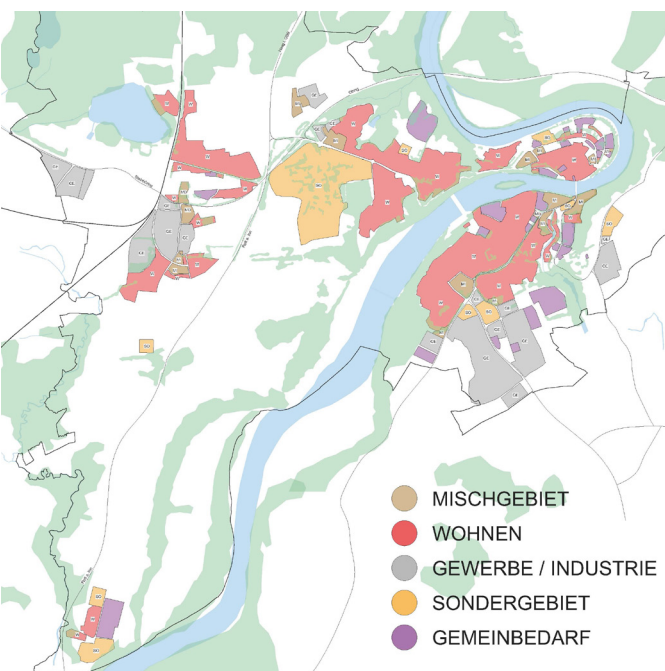
erkennbar; sie sind jedoch zeitlich in den Zeitraum zwischen Anfang 20. Jahrhundert und der Einführung des Bundesbaugesetzes zur im Jahr 1960 einzuordnen.

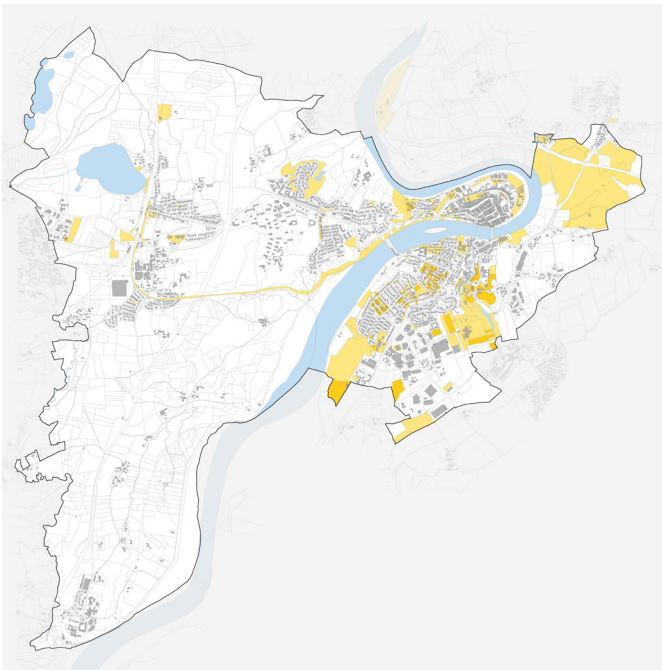


## Funktionsverteilung im Ort

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Funktionsverteilung in Wasserburg zeigt auch heute noch die ursprünglich von der Halbinsel ausgehende Siedlungsentwicklung mit Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Auch öffentliche Nutzungen wie Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen sind vorwiegend im Zentrum und den angrenzenden Bereichen angesiedelt. Das Sondergebiet des schon 1883 gegründeten Klinikums Gabersee stellt einen besonderen Bereich

in diesem Funktionszusammenhang dar. Größere gewerbliche oder industrielle Nutzungen sind erst deutlich später in Reitmehring oder Wuhr/Tegernau entstanden, und liegen damit weiter außerhalb des Siedlungsbereiches des Hauptortes.





## Liegenschaften und Potentialflächen

Die Stadt Wasserburg verfügt über eine Anzahl von Liegenschaften im Stadtgebiet (orange), die als Potentialflächen für die Ortsentwicklung zur Verfügung stehen. Einige dieser Flächen dienen als Ausgleichsflächen und stehen infolgedessen nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet einige wenige Reserveflächen geringerer Bebauungsdichte, Brachflächen oder Nutzungen, deren Verlage-

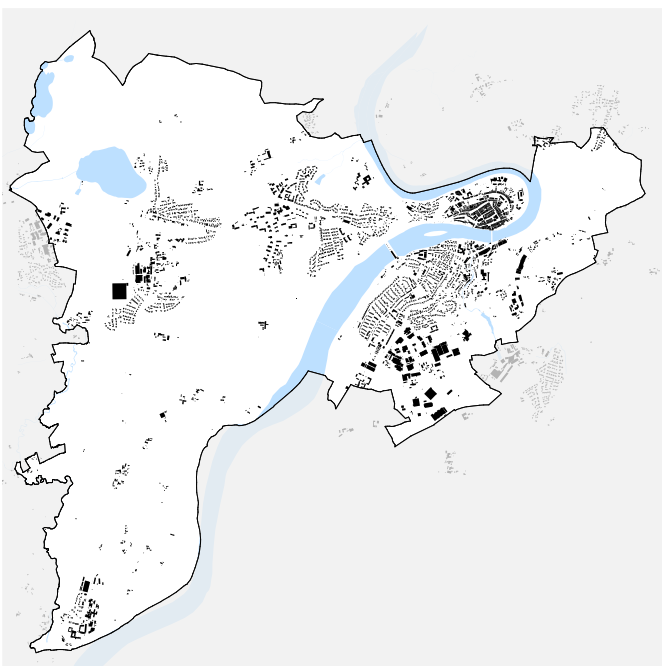
rung geprüft werden kann. Diese Flächen sollten in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden. Von besonderer Bedeutung sind hier die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern befindlichen Liegenschaften, weil hier die für das Funktionieren der Stadtmitte wichtigen Fragestellungen von Parkraumkonzept, Naherholungs- und Treffpunktfunktionen behandelt werden können.



## Effektive Potentialflächen

Die Stadt Wasserburg verfügt über eine Anzahl von Liegenschaften im Stadtgebiet (orange, blau), die als Potentialflächen für die Ortsentwicklung zur Verfügung stehen. Einige dieser Flächen dienen als Ausgleichsflächen, und stehen in Folge dessen nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet einige wenige Reserveflächen geringerer Bebauungsdichte, Brachflächen oder Nutzungen, deren Verlage-

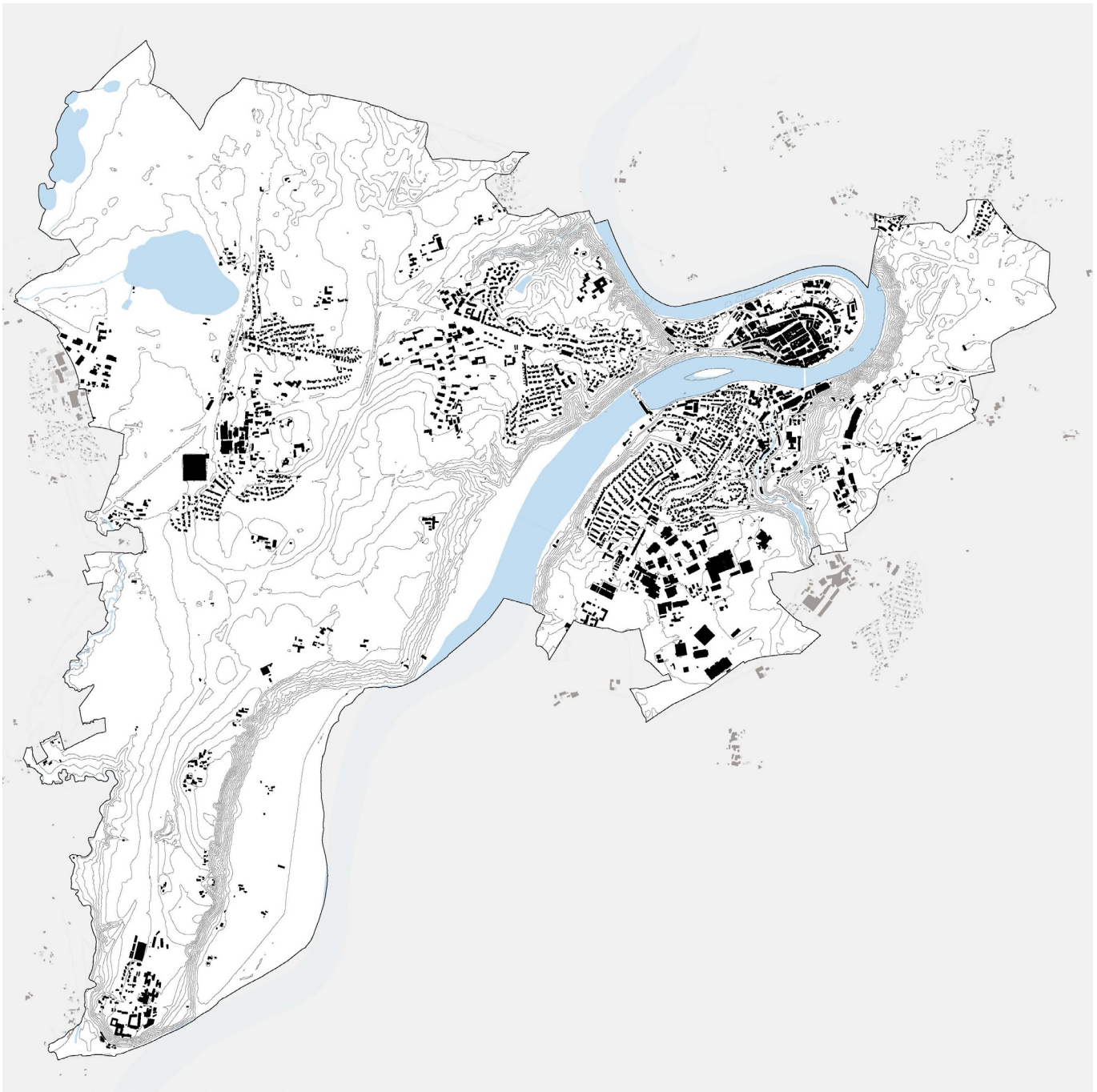
rung geprüft werden kann. Diese Flächen sollten in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden. Von besonderer Bedeutung sind hier die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern befindlichen Liegenschaften, weil hier die für das Funktionieren der Stadtmitte wichtigen Fragestellungen von Parkraumkonzept, Naherholungs- und Treffpunktfunktionen behandelt werden können.



## Siedlungsstruktur

Die Altstadt auf der Inn-schleife ist als Kristallisationspunkt der Siedlungsentwicklung auch in der Gesamtbetrachtung des Stadtgebietes deutlich erkennbar. Erst im Zwanzigsten Jahrhundert wurden größere Bereiche der für eine Bebauung geeigneten Flächen im Süden und Westen der Altstadt baulich entwickelt. Während andernorts in dieser Zeit Einfamilienhausparzellen von 1.200m<sup>2</sup> und mehr üblich waren, wurde in Wasserburg aufgrund der

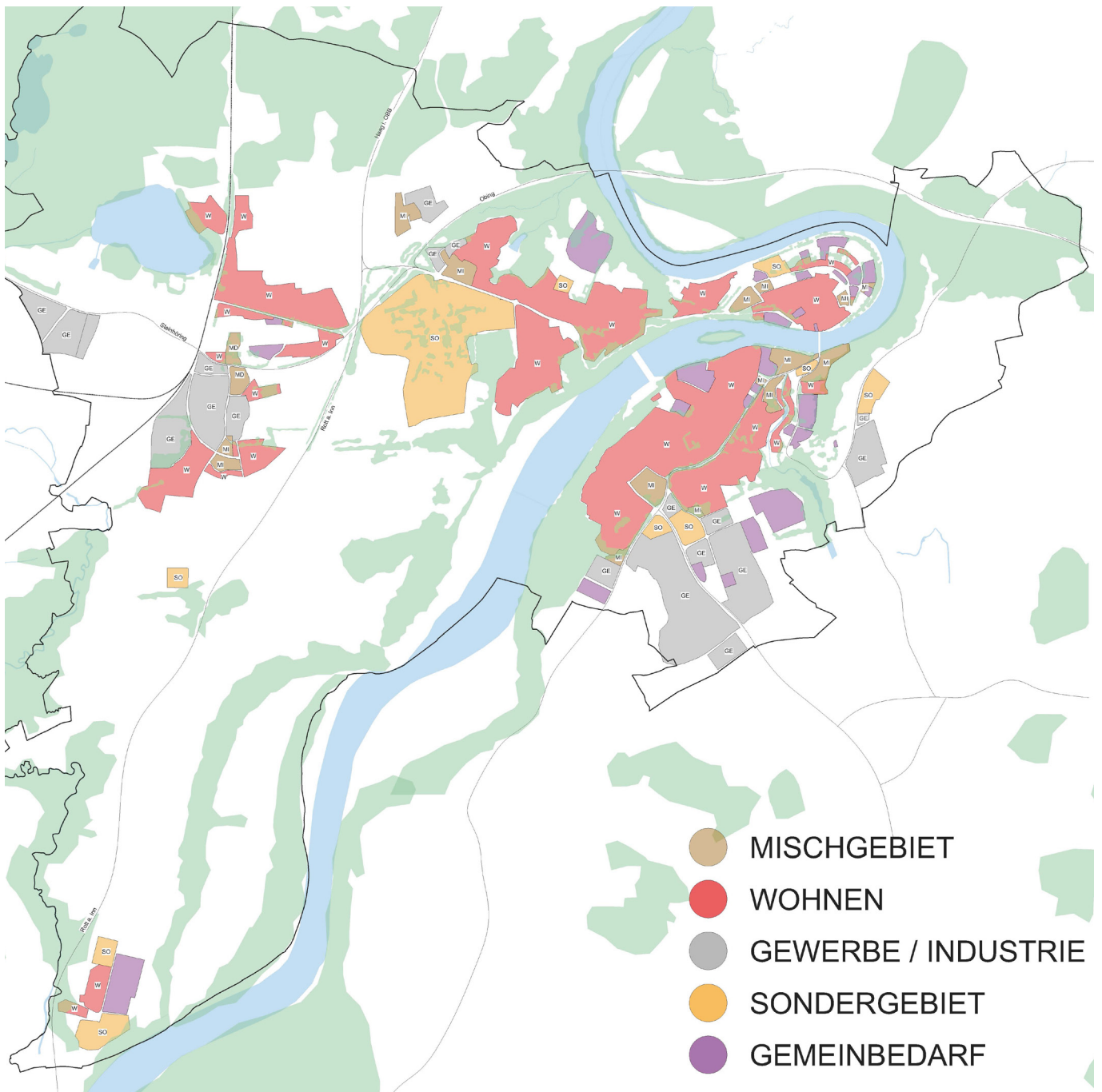
knappen zur Verfügung stehenden Flächen auch schon in dieser Zeit sparsamer mit bebaubaren Flächen gewirtschaftet. Großflächigere Baustrukturen der Industrie- und Gewerbegebiete in Reitmehring und



## Topografie

Die Überlagerung der Höhenliniendarstellung mit dem Schwarzplan aus dem Jahr 2016 zeigt deutlich die besondere Situation der Halbinsel mit den umgebenden steilen Hangkanten. Jede Linie repräsentiert dabei einen Höhenunterschied von 5 Metern, die sich zwischen Altstadt und umgebenden Hochlagen auf etwa 65 Meter addieren. Während die flacheren Bereiche sowohl auf der Halbinsel als auch an den anschließenden Uferseiten inzwischen weitflächig

bebaut wurden, sind die steilen Hangkanten sowohl rechts und links des Inns als auch am Übergang zur Halbinsel frei von baulichen Anlagen. Die Ausdehnung des Siedlungskörpers nach Norden, z.B. zum höhenmäßig auf dem Niveau der Altstadt liegenden ‚Blaufeld‘ wurde durch den Inn, aber auch durch die Gemeindegebietsgrenze verhindert.



## Funktionale Gliederung - Gesamort

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wasserburg zeigt die ausgehend von der Halbinsel entstandene funktionale Grundordnung des Stadtgebietes. Angrenzend an den Ortskernbereich entstanden zunächst neue Wohnnutzungen jenseits der Innbrücke im Süden (Burgerfeld, Wuhr/Tegernau) und oberhalb der westlich der Altstadt liegenden Hangkante (Burgau). Nach Osten stellte die steile Hangkante am rechten Innufer eine klare Grenze für die Bebauung dar, im

Norden der Halbinsel liegt auf der anderen Innseite bereits das Gemeindegebiet von Babensham. Großflächigere öffentliche Nutzungen wie neue Schulgebäude oder das Erlebnisbad liegen ebenfalls in diesen Bereichen, soweit sie nicht in den Schwemmlandzonen der äußeren Bereiche der Halbinsel platziert wurden. Gewerbe- und Industrieanlagen mit größerem Flächenbedarf entstanden später und weiter außerhalb der Ortsmitte in Reitmeh-

ring oder Wuhr/Tegernau. Während die Verschränkungen von Gewerbe/Industriegebiet und Wohnnutzungen in Wuhr/Tegernau auf wenige Berührungspunkte beschränkt sind, liegen die zusammen mit der industriellen Nutzung in Reitmehring entstandenen Wohngebiete sehr nahe am Gewerbe/Industriegebiet. Deutlich getrennt von den Wohngebieten des Siedlungskörpers liegt auch das Sondergebiet des Klinikums Gabersee. Der Ortsteil Attel nimmt

durch seine Lage weit im Süden des Ortsgebietes ebenfalls eine Sonderstellung ein und ist praktisch nur über die B15 erreichbar.