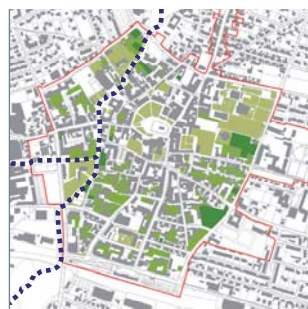
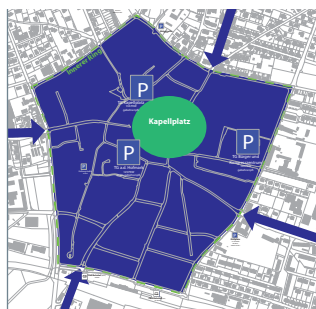




Stadt Altötting



Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting

mit vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

leben
findet
innen
stadt .de



Abbildung 1: Luftbild
Quelle: Stadt Altötting

Colophon

D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch
Mitarbeit: Dipl. Geogr. Andrea Grünberg
www.duersch-stadtentwicklung.de

unter Mitwirkung von



Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
HRB 21830 Registergericht Augsburg Geschäftsführer Dr. Manfred Heider
www.drm.heider.de

Am Fachforum Aktive Innenstadt Altötting am 6./7. März 2010 haben mitgewirkt



Institut für kulturelle Infrastruktur Sachsen gGmbH
Geschäftsführender Direktor Prof. Dr. Matthias Theodor Vogt
www.kultur.org



Karlo M. Hujber Ideenkreis Schleedorf
www.ideenkreis.com

Lohrer-Hochrein Landschaftsarchitekten
www.lohrer-hochrein.de

Stand Februar 2010, ergänzt März 2010, im Auftrag der Stadt Altötting

Inhalt

Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

1. Einführung	5
2. Analyse - vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB	15
2.1 Geschichte, Lage im Raum und übergeordnete Planungen	17
2.1.1 Geschichte	17
2.1.2 Regionale Ausgangslage	20
2.1.3 Lage im Raum	20
2.1.4 Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans	20
2.1.5 Wirtschaftsraum Region Südostbayern	22
2.1.6 Position und Entwicklungsansätze der Region 18	23
2.2 Bereits vorliegende Erhebungen, Planungen und Untersuchungen	27
2.3 Gesamtstädtische Entwicklung Altöttings	31
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung	31
2.3.2 Siedlungsstruktur und städtebauliche Entwicklung	35
2.3.3 Verkehrsnetz und technische Infrastruktur	40
2.3.4 Landschaft und freiräumliche Entwicklung	43
2.3.5 Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitsmarkt	44
2.3.6 Altötting im Spiegel von Bevölkerung und Wirtschaft	47
2.3.7 Marktgebiet und Kaufkraft	61
2.3.8 Wallfahrt, Tourismus und Kultur	67
2.3.9 Soziale Infrastruktur	70
2.3.10 Fazit – Stärken-Schwächen-Profil	73
2.4 Innenstadt Altötting	77
2.4.1 Städtebauliche Funktionen	77
2.4.2 Gebäudebestand	95
2.4.3 Städtebauliche Gestaltung	105
2.4.4 Verkehr	113
2.4.5 Wirtschaft und Einzelhandel	120
2.4.6 Soziale Infrastruktur	135
2.4.7 Fazit – Stärken-Schwächen-Profil	137
2.5 Ziele und Handlungsfelder, Empfehlungen zum weiteren Verfahren	141
3. Szenarien für die „Aktive Innenstadt Altötting“	145
3.1 Geeignete Entwicklungsziele für die Stadt Altötting	145
3.1.1 Gesamtstädtische Entwicklungsziele	145
3.1.2 Entwicklungsziele für die Innenstadt	146
3.2 Potenzialdarstellung – Szenarien und Prognosen	149

4. Konzeption für die Innenstadt- und Einzelhandelsstärkung	153
4.1 Gesamtörtliches Standortkonzept des Einzelhandels – Ziele und Handlungsfelder	153
4.1.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung	153
4.1.2 Standortkonzept des Einzelhandels	153
4.2 Stärkungskonzept Innenstadt	159
5. Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept	173
5.1 Maßnahmenübersicht	173
5.2 Erläuterungen zu den Maßnahmenvorschlägen	187
6. Beteiligung	207
6.1 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	207
6.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	221
6.2.1 Innenstadtforum	221
6.2.2 Beilagen zum Stadtblatt Altötting	232
6.2.3 Einzelgespräche mit Eigentümern in städtebaulich relevanten Bereichen	259
6.2.4 Lenkungsgruppe	259
6.2.5 Fachforum Innenstadt	260
7. Ausblick und weiteres Verfahren	273
8. Anlagen	277
8.1 Ortsübliche Bekanntmachung der Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB	277
8.2 Stellungnahme zum Vorhaben „Innerstädtische Tiefgarage Panorama mit Pilger- und Bürgerpark“	279
8.3 Zuordnung der Waren des kurz-, mittel- und längerfristigen Bedarfes	291
8.4 Literaturverzeichnis	292
8.5 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	293

Redaktion und Layout
D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG

Umschlagbild, Konzept und Gestaltung
D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG
Foto Kapellplatz Stadt Altötting
Fotos Bürgerbeteiligung Dr. Dürsch und Dr. Heider
Plangrafiken Dr. Dürsch und Dr. Heider

1. Einführung

Altötting: ex caritate pax

Altötting hat – Gott sei Dank! – eine für europäische Verhältnisse unüblich lange Friedenszeit von inzwischen 64 Jahren erleben dürfen. Auf bayerischem Boden hat es in historisch faßbaren Zeiten noch nie exakt zwei^{1 2} Friedensgenerationen gegeben. Gleichwohl erfordert der strukturelle Wandel, den unsere Gesellschaft derzeit durchlebt und der in vielen Bereichen beruflichen und alltäglichen Lebens spürbar ist, eine Anpassung. Das vorliegende Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ bezieht sich dabei auf das Thema der Stadtentwicklung und vertieft die Frage, wie die im Zuge des strukturellen Wandels betroffene Innenstadt aktiviert und attraktiver werden kann. Das Konzept beruht auf der Initiative der Stadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

I. Struktureller Wandel und Innenstädte

Was bedeutet struktureller Wandel und was hat dieser mit Innenstädten zu tun?

Der strukturelle Wandel umfasst eine tiefgreifende Veränderung der Rahmenbedingungen unserer Gesellschaft, global, national und regional. Die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, mit deutlicher Zunahme der Alten und einem gegenüber früher erheblichen Rückgang der Jungen, eine „Globalisierung“ der Wirtschaft mit immer mehr großen und zunehmend weniger kleinen wirtschaftlichen Einheiten bzw. Betrieben, eine Veränderung der umweltspezifischen Rahmenbedingungen, z.B. von fossilen Brennstoffen zu regenerativen Energien, um nur einige Beispiele zu nennen, beeinflusst unser Leben und fordert tiefgreifende Anpassungen. Die Innenstädte sind die wich-

1 Derzeitiges Durchschnittsalter der Mütter bei Geburt 31,1. Quelle: Statistisches Bundesamt. <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/GeburtenSterbefaelle/Tabellen/Content75/GeburtenMutteralter,templateId=renderPrint.psml>.

2 derzeitiges Durchschnittsalter der Väter bei Geburt 34,1. Für Deutschland konnten keine Daten gefunden werden, hilfsweise wurde die Angabe aus Österreich benutzt. Quelle: Vorarlberger Nachrichten 09.04.2009.

tigsten aber auch sensibelsten urbanen Bereiche. Hier zeigt sich die Veränderung der Wirtschaftsstruktur am Wandel des Einzelhandels, hier konzentrieren sich die Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels in den Ansprüchen einer zunehmend älter werdenden und auf Freizeit orientierten Gesellschaft, in den Anforderungen an Barrierefreiheit, an den Verkehr einer zunehmend bis ins hohe Alter mobilen Gesellschaft sowie in den Erwartungen an urbane, zentrale und doch grüne und ruhige Wohnlagen.

II. Aufgabe und Funktion des Entwicklungskonzeptes

Innerhalb der Anwendung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren entspricht die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes der „Konzeptphase“. Diese soll die Grundlagen und erforderlichen Schritte für die sich anschließende „Projektphase“ schaffen, welche vor allem die Umsetzung der Maßnahmen zum Inhalt hat.

Die Aufgabe des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting besteht darin,

(1) zunächst die städtebauliche Begründung für das Erfordernis städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sowie für den Einsatz des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren darzulegen; diese Aufgabe erfüllen die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, deren fachliche Ergebnisse im 2. Kapitel dargestellt sind; die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger ist im Kapitel 6. Beteiligung dokumentiert;

(2) darüber hinaus ein Ziel- und Maßnahmenkonzept zu unterbreiten, das aufzeigt, welche Szenarien und städtebaulichen Leitlinien zur Aufwertung der Altöttinger Innenstadt verfolgt werden sollen und wie diese mit konkreten Maßnahmen umgesetzt werden können (vgl. 5. Kapitel);

(3) dabei ein spezielles Konzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Altöttinger Innenstadt zu entwerfen, damit die Einzelhandelsfunktion auch künftig zu deren Attraktivität und Lebendigkeit beitragen kann (vgl. 3. und 4. Kapitel).

Die Funktion des Entwicklungskonzeptes lässt sich zum Teil mit einem Katalysator vergleichen. Es soll vor allem den Innenstadtentwicklungsprozess beschleunigen sowie durch Koordination und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft die sonst zu hohe „Aktivierungsenergie“ verringern. Im Unterschied zum chemischen Katalysator, der selbst unverändert bleibt, besteht in der Fortschreibung und Lernfähigkeit des Entwicklungskonzeptes eine wesentliche Eigenschaft, die angesichts des dynamischen Charakters der Stadtentwicklung unverzichtbar ist. Dabei spielt die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger eine zentrale Rolle.

Die nachfolgenden Abschnitte fassen stichpunktartig zentrale Aspekte des Entwicklungskonzeptes zusammen und vermitteln Ansatzpunkte für Perspektiven.

III. Demographische Entwicklung

Die Neuansiedelung der Vertriebenen, insbesondere aus Böhmen und Mähren, führte in Altötting bis 1950 zu einem Bevölkerungsanstieg um 50% gegenüber 1939, von 6.500 auf knapp 10.000 Personen. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre³ und der Gastarbeiterzuzug aus Südeuropa brachten der Stadt Altötting einen erneuten Zugewinn von gut 1.000 Personen bis 1970. Die Zuwanderung insbesondere aus den neuen Bundesländern, Spätaussiedler und ein kurzfristiger Babyboom führten bis 1989 zum nochmals gleichen Zugewinn und einem Bevölkerungsstand von nicht ganz 13.000 Einwohnern, der über die letzten zwölf Jahre praktisch konstant geblieben ist.

Mit einem Bevölkerungsanteil von 60,0% im erwerbsfähigen Alter (18-65 Jahre) ist Altötting derzeit noch gut aufgestellt, allerdings hat der Anteil der unter 18jährigen gegenüber 1970 um ein Drittel abgenommen (16,8 zu 26,2) und der Anteil der über 65jährigen ist um ein Viertel gestiegen (23,1 zu 18,8). Seit den 1960er Jahren

³ Das Maximum wurde in beiden deutschen Staaten 1964 erreicht mit einem Überschuss (Geburten zu Sterbefällen) von zusammen fast 500.000. Ab 1973 dann negatives Saldo (1975: -200.000), das lediglich 1988 kurzfristig fast ausgeglichen war und derzeit stabil bei -150.000 oder 0,2% Bevölkerungsverlust pro Jahr liegt.

ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ: Auf einen Lebendgeborenen kommen derzeit zwei Gestorbene (2007: 98 zu 199), nur das Wanderungssaldo ist in manchen Jahren leicht positiv (2007: 941 Zuzüge, 916 Fortzüge)⁴. Altötting ist in absoluten Zahlen eine leicht schrumpfende Stadt. Der sogenannte „Altersberg“, das unausgeglichene Verhältnis zwischen den über 65jährigen und dem Nachwuchs, führt dazu, dass in den kommenden Jahren und Jahrzehnten jeder freiwerdende Arbeitsplatz nur zur Hälfte aus eigenem Bevölkerungswachstum besetzt werden kann. Damit kein Missverständnis entsteht. Die Senioren sind durchaus willkommen und schätzen bereits heute Altötting als durchgängige Heimat nach einem erfüllten Berufsleben, oder als neue Wahlheimat für die Zeit nach dem Erwerbsleben. Der Zuzug von Alten stellt einen zunehmend wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Im Übrigen kauft sich die Generation der sogenannten Jungen Alten (bis 80) mit hohem Bildungsniveau, erheblichen finanziellen Ressourcen, vergleichsweise stabiler Gesundheit und vor allem innerer Mobilität derzeit geradezu in Scharen in Südwestdeutschland ein, in Freiburg, Badenweiler und wie die schönen und mit ihrer urbanen Ästhetik offensiv umgehenden Städte alle heißen. Sowohl Verbleibanreize wie Zuzugsmöglichkeiten werden derzeit in Altötting nicht konsequent ausgeschöpft, bieten aber eine zentrale Ressource der kommunalen Gesamtsteuerung.

IV. Wirtschaft und Einzelhandel

Global betrachtet steckt Altötting damit wie viele andere Städte auch in der sogenannten Fortschrittsfalle: Das wirtschaftliche Gesamtsystem ist auf kontinuierlich steigende Erträge angewiesen. Diese wiederum können nur wachsen

(1) durch eine zunehmende Zahl von Arbeitskräften (wie in verschiedenen Phasen der Altöttinger Nachkriegszeit) oder

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: STATISTIK kommunal 2008, Stadt Altötting. Regionalschlüssel . 09 171 111, Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern, Verwaltungsgemeinschaft -, Region 18 Südostoberbayern. München 2009. S: 2, Tab. 4.

(2) durch höhere Effizienz (die Lieferungen und Leistungen je Steuerpflichtigen wuchsen von 1997 bis 2006 um ein volles Drittel von 0,6 Mio EUR auf 0,8 Mio EUR), jeweils

(3) bei günstigen externen Rahmenbedingungen.

Ersteres ist ohne erheblichen Zuzug nicht mehr der Fall, zweiteres ist etwa im Dienstleistungsbereich, Altöttings wichtigstem Arbeitgeber, ohne größere Automatisierungsmöglichkeiten nur beschränkt möglich, dritteres ist angesichts der Differenz der Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise auf die Erste und die Zweite Welt (die aufstrebenden asiatischen Staaten vor allem) für lange Zeit nicht mehr gegeben.

Um angesichts dieser Rahmenumstände seinen Wohlstand bewahren oder sogar weiter steigern zu können, ist Altötting auf eine hohe Verbleibquote der Jungen und auf den Zuzug von Auswärtigen mit hohem Bildungsniveau angewiesen, denen die Stadt Möglichkeit zu wirtschaftlicher Entfaltung bietet, verbunden mit einem Lebensstil, der im Vergleich - nicht identisch - zur Großstadt wie etwa München bestehen kann. Nach einer These von Hans Magnus Enzensberger besteht im Übrigen der Neue Luxus, der in den Großstädten per definitionem nicht zu haben ist, aus sauberer Luft, einer lärmarmen Umwelt und aus hinreichendem Raum. Hier könnte Altötting mit einer Offensivstrategie punkten.

Dass dies kein unrealistisches Ziel ist, zeigt die Tatsache, dass die Region Inn-Salzach unter den 167 deutschen Arbeitsmarktregionen den strukturstärksten ländlichen Raum Deutschlands bildet und nach der Landeshauptstadt München den strukturstärksten Bereich Bayerns.⁵ Die Stadt Altötting spielt innerhalb dieser Region eine mehrfach besondere Rolle. Seit gut 500 Jahren hat diese sich durch die gelebte Tradition der Gastfreundschaft entwickelt.

Lokal betrachtet erlebt Altötting die Folgen des strukturellen Wandels auf der Ebene der örtlichen Betriebe und des Einzelhan-

dels, der im vorliegenden Entwicklungskonzept von besonderem Interesse ist. Das Fehlen eines funktionsfähigen Geschäftsbereiches in der Innenstadt und die hohe Zahl an Leerständen von Geschäftsräumen stellen eine strukturelle Kehrseite zu dem berühmten Wallfahrtsort mit mehr als einer Million Besucher im Jahr dar.

Die Konzeption für die Innenstadt- und Einzelhandelsstärkung (vgl. 4. Kapitel) sieht deshalb folgende Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Altötting vor:⁶

- (1) Sicherung und Ausbau der Einzelhandelsattraktivität in der Innenstadt;
- (2) Position der Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich stärken;
- (3) Anziehungskraft der Innenstadt durch Angebot und Qualität stärken;
- (4) Konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung, Immobilien und Betriebe als Faktoren der Standortstärkung.

Dies führt wiederum zu einem Stärkungskonzept Innenstadt u.a. mit folgenden Handlungsfeldern:

- (1) Image und Marketing, z.B. mit Image- und Profilbildung als Marke „Einkaufsstadt“ Altötting;
- (2) Einzelbetriebe und Immobilien, z.B. mit Aktivierung der Betriebs- und Ladenlokalpotenziale;
- (3) Geschäftsbereiche und Schwerpunkträume, z.B. mit Standortvernetzung, Hauptgeschäftsachsen, Konzentration;
- (4) Öffentlicher Raum, z.B. mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt

V. Wallfahrt, Kultur und Tourismus

Die nachfolgenden Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung beruhen auf

⁵ nach <http://www.ja-zur-a94.de/daten.php> [06.03.2009]

⁶ Vgl. Kapitel 4. Konzeption für die Innenstadt- und Einzelhandelsstärkung, Abschnitt 4.1 Gesamtörtliches Standortkonzept des Einzelhandels - Ziele und Handlungsfelder.

Angaben des Wallfahrts- und Verkehrsbüros der Stadt: „Altötting kann auf eine lange und bedeutende Geschichte zurückblicken. Bereits im Frühmittelalter Herzogs- und Königspfalz, von den Wittelsbachern als religiöses Zentrum ihres Herzogtums gefördert, als Chorherrenstift eine wichtige geistliche Herrschaft, gewann es mit dem rasanten Anstieg der Wallfahrt um 1500 eine überregionale Bedeutung, die bis heute bestehen blieb. Die Altöttinger Marienwallfahrt ist die größte in Deutschland und reiht sich ein in die erste Liga europäischer Wallfahrtsorte. Politisch erreichte der Ort erst in jüngster Zeit wieder eigenständige Bedeutung. Bis ins 19. Jahrhundert stand Altötting als Handels- und Verwaltungszentrum im Schatten der Nachbarstädte Burghausen und Neuötting. Mit der Aufhebung der geistlichen Hofmark wurde es 1803 zur Landgemeinde, 1845 zum Markt und 1898 zur Stadt. Seit 1810 Mittelpunkt eines Gerichtsbezirks wurde Altötting 1862 Verwaltungssitz des Bezirks, der 1939 in Landkreis umbenannt wurde“ (Zitat: Wallfahrts- und Verkehrsbüro der Stadt Altötting).

Für die seit etwa 1330 zum Gnadenbild strömenden Pilger war das Oktogon bald zu klein und es setzte ein kontinuierlicher Kirchenbau ein. Heute liegen die Übernachtungszahlen stabil bei 100.000. Seit dem Amtsantritt von Papst Benedikt XVI., gebürtig aus dem nahegelegenen Markt am Inn, hat sich der Anteil der ausländischen Gäste von 10% (2005) auf 21% (2008) verdoppelt.⁷ Einschließlich der Tagesgäste strömen etwa eine Million Besucher pro Jahr nach Altötting, das damit Deutschlands größter Marienwallfahrtsort ist.

Der nachhaltige Erfolg von „Ich bin dann mal weg – Meine Reise auf dem Jakobsweg“ von Hape Kerkeling (2006) deutet darauf hin, dass die mittelalterliche Tradition der Besinnung auf Lebensziele auch in der Moderne eine hohe Aktualität aufweist. 6,92 Mio Deutsche ab 14 Jahre (10,7% der Bevölkerung) haben bereits eine Wallfahrt unternommen; weitere 13,16 Mio Deutsche könnten sich eine Wallfahrt vorstellen; insgesamt sind 30% der deutschen Bevölkerung Wall-

fahrten gegenüber aufgeschlossen.⁸ Eine tatsächliche Steigerung dürfte aber eher über das Erschließen ausländischer Besuchergruppen und vor allem Einzelbesuchern zu erlangen sein.

In diesem Zusammenhang ebenso wie bei den Infrastrukturnotwendigkeiten für die oben skizzierten Verbleibs- und Zuzugnotwendigkeiten könnte dem geplanten städtischen Kultur- und Begegnungszentrum eine wesentliche Rolle zukommen – mit einem geschickten Programm könnten Junge in der Stadt gehalten, auswärtige Eliten zum Zuzug veranlasst und Senioren zum Übersiedeln bewegt werden. Die Diakonie als Dienst am Mensch muss dabei offen auch für Andersdenkende gehalten werden und die spezifisch Altöttinger Tradition der Gastfreundschaft nicht auf das unmittelbar Kirchliche verengt, sondern in einem weiteren spirituellen Sinn verstanden werden. Vom Betreiberkonzept und dem tatsächlichen Betrieb könnten wichtige Impulse für die weitere Stadtentwicklung ausgehen. Das Motto des Zentrums könnte sinngemäß in der Präambel der UNESCO gefunden werden: „Da Kriege in den Köpfen der Menschen beginnen, kommt es darauf an, in den Köpfen der Menschen den Frieden zu befestigen“.

In Altötting ist die Wallfahrt eng mit dem Tourismus verzahnt und natürlich auch umgekehrt. In diesem Zusammenhang ist die hohe Zahl individueller Besucher Altöttings in Erinnerung zu rufen, welche mehr noch als zum Beispiel Pilgergruppen ein individuelleres und vielgestaltigeres Reiseprogramm pflegen. Aus diesem Grund müssen sich die Stadtentwicklung und das Marketing- und Tourismuskonzept mit den Bedürfnissen und Erwartungen beider Aspekte im Zusammenhang auseinandersetzen.

VI. Städtebau, Verkehr

Die vergangenen 60 Jahre lassen sich am Stadtbild deutlich ablesen. Drei Zonen sind deutlich erkennbar.

(1) Durch eine geradezu extrem positiv zu beurteilende Kommunalpolitik mit einem

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: STATISTIK kommunal 2008, Stadt Altötting. München 2009. Tab. 23.

⁸ Wallfahrtstourismus in Altötting. Gästebefragung in Altötting sowie bundesweite Telefonbefragung. REPPPEL + PARTNER im Auftrag der Stadt Altötting 2006/2007.

höheren Investitionsgrad als städtischen Personalaufwendungen⁹, verbunden mit den Gewinnen aus dem oben beschriebenen Wirtschaftswachstum, war es der Stadt möglich, gezielt im innersten Stadtbereich zu investieren und aus dem barocken Kapellplatz eine auch im europäischen Maßstab singuläre Platzanlage zu schaffen.

(2) In den Außenquartieren haben die individuellen Gewinner des Wachstums¹⁰ ihre neuen Wohnungen und Häuser bezogen, die sie mit aller Liebe pflegen, die aus der unmittelbaren Verbindung von Eigentum und Selbstnutzung zu fließen pflegt. Der Bauboom ist allerdings 2005 abgeebbt; die Errichtung neuer Wohngebäude fiel um 90% und verhardt seither auf einem Pegel von unter 30% des Baugeschehens der 1990er Jahre.¹¹

(3) Die eher öffentlichen Flächen, Straßenzüge und Plätze sind auf jenem Niveau verblieben, das es in einem Kraftakt einer ganzen Generation zwischen 1945 und etwa 1975 gebraucht hatte, um ein nach damaligen Maßstäben modernes Gemeinwesen herzustellen. Die damals jungen Eigentümer der Geschäfts- und Wohnhäuser haben gewissermaßen ihre Lebensenergie in diese Sanierungen oder Neuerrichtungen hineingesteckt. Allein: Es ist bei damals geblieben. Dem Besucher bietet sich – was der Bewohner durch Gewöhnung vielleicht nicht unbedingt realisiert – das Bild einer stehengebliebenen süddeutschen Kleinstadt der 1970er Jahre, die an vielen Stellen nicht attraktiv zu nennen ist. Es ist dieser Eindruck, der den auswärtigen Besucher – der vielleicht am Überlegen ist, sich in Altötting niederzulassen – am nachhaltigsten prägt. Hier zeichnet sich ein großer Handlungsbedarf ab, der nur mit vereinten Kräften von Stadt und Eigentümern zu meistern ist. Seitens der Stadt muss der öffentliche Raum die dringend erforderliche Aufwertung erfah-

ren, seitens der Eigentümer ist eine Anpassung oder auch teilweise ein Umbau ihrer Liegenschaften mit Blick auf künftige und attraktive Wohn- und Geschäftsräume erforderlich. Zahlreiche Städte im In- und Ausland zeigen, dass gute städtebauliche Entwicklungen auch wirtschaftlich überzeugen. Hier ist das Bewusstsein zu stärken, dass jetzt die Stunde der dritten Nachkriegsgeneration schlägt. Der Beginn kann auch mit zunächst kleineren Maßnahmen bzw. Schritten gemacht werden.

Wie steht es mit der verkehrlichen Situation? An der überörtlichen Erreichbarkeit muss noch gearbeitet werden. Wenn der letzte Zug aus München um 20:28 Uhr losfährt (und um 22:05 Uhr ankommt; der Zug um 23:56 Uhr fährt nur bis Mühldorf, so dass man Altötting erst am nächsten Tag um 06:53 Uhr erreicht), dann ist man vom Kultur- und Nachtleben der Landeshauptstadt gründlich ausgeschlossen. Ähnliches gilt für das Auto. Theoretisch errechnet sich für die Entfernung von 96,6 km (Innenstädte) eine Fahrtdauer von 1:23 h, da von der Bundesautobahn A 94 (München – Passau) nur die ersten 21 und die letzten 20 km bis Altötting fertiggestellt sind. Dies können tagsüber angesichts des stets steigenden LKW-Verkehrs mit dem Osten erheblich mehr Minuten sein, abends ist die Strecke – insbesondere im Winter – nicht ungefährlich. Das gleiche Bild ergibt sich Richtung Osten nach Passau (89 km; 1:22 h). Zum Flughafen München im Erdinger Moos (69,2 km) fährt man quer über die Dörfer und mindestens 1:16 h.

Eine Entscheidung für Altötting kann beim derzeitigen Stand der Bahn- und Straßeninfrastruktur keine Kombination der Vorteile von Groß- wie Kleinstadt sein. Es ist derzeit eine bewußte Entscheidung für die bayerische Provinz und für den PKW. Ein „Arbeiten in Europa“ ist von Altötting aus schwer möglich.

Innerstädtisch hat die Stadt Altötting mit dem Inneren Ring bereits eine wesentliche Maßnahme zur Bündelung und Ordnung des fließenden Verkehrs realisiert. Der Innere Ring erschließt die meisten zentralen Parkieranlagen, darunter zwei bestehende Tiefgaragen sowie eine im Bau befindliche Tiefgarage, und bildet eine Grundvoraussetzung für die nahezu völlige Herausnahme des motorisierten Verkehrs aus dem Kapellplatz. Allerdings

9 2007: 3,835 Mio zu 3,816 Mio EUR entsprechend jeweils 13% des Gesamtaufwands; Eigene Berechnung nach Haushaltsplan der Stadt Altötting 2009.

10 die Einkünfte pro Einkommensteuerpflichtigem stiegen von 1989 auf 2004 von 22 TEUR auf 27 TEUR, gleichzeitig fiel die Steuerbelastung von 18% auf 16%. Eigene Berechnung nach Haushaltsplan der Stadt Altötting 2009.

11 ebenda.

taucht seit Einführung der strikten Regelung am Kapellplatz immer wieder die Frage auf, ob die Sperrung des Platzes (Ausnahme: eine Überführungsmöglichkeit östlich der Gnadenkapelle) gut oder schlecht für die Innenstadt war und ist. Betrachtet man die Frage geschichtlich, ist die Antwort eindeutig zu beantworten: Früher war es nicht einmal Fuhrwerken erlaubt den Platz zu befahren. Betrachtet man die Frage aus Sicht der heutigen Betriebe in der Innenstadt, ist die Antwort differenziert zu beantworten: Herausnahme des Kapellplatzes aus dem innerstädtischen Straßennetz nur dann, wenn die Erreichbarkeit der wichtigen Geschäftsstraßen auf andere Weise gewährleistet werden kann.

Letzteres ist heute, nicht zuletzt aufgrund einer durchgehenden Beschilderung entlang des Inneren Ringes, grundsätzlich gegeben. Allerdings muss innerhalb des Inneren Ringes die Bedeutung und Zuordnung insbesondere der wichtigen Hauptgeschäftsstraßen besser erkennbar werden. Dies ist in erster Linie eine Aufgabe der Gestaltung und funktionalen Gliederung der entsprechenden Straßenräume. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen für einkaufende und bummelnde Fußgänger in den Geschäftsbereichen hinsichtlich Verweilqualität und Orientierung zu verbessern.

Das im 5. Kapitel enthaltene Maßnahmenkonzept enthält hierzu konkrete Vorschläge zur Aufwertung einzelner Bereiche in der Innenstadt, zum Beispiel:¹²

- (1) Aufwertung der Bereiche Bahnhofstraße, Mühldorfer Straße, Neuöttinger Straße, Trostberger Straße
- (2) Förderung privater Sanierungsmaßnahmen (kommunales Förderprogramm)
- (3) Aufwertung ehem. Kellerer-Grundstück
- (4) Aufwertung bei Mauern
- (5) Einheitliches Beleuchtungskonzept für die Innenstadt
- (6) Aufwertung der Straßenmöblierung

¹² Vgl. 5. Kapitel Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept

- (7) Aufwertung des Dultplatzes
- (8) Bau einer Tiefgarage beim Panorama
- (9) Errichtung eines Kultur- und Begegnungszentrums
- (10) Rekonstruktion von historischen Pilgerwegen
- (11) Aufwertung der Grünachse Mörnbach
- (12) Gestaltung der Freifläche neben der St. Anna Basilika
- (13) Vernetzung Grün- und Freiflächen

Von besonderer Relevanz bei den vorgeschlagenen Maßnahmen sind die beabsichtigten Synergieeffekte: die Aufwertung und Neuordnung wichtiger öffentlicher Straßenräume soll sowohl den Besuch der Innenstadt attraktiver machen als auch zur Verbesserung der Wohnfunktion in der Innenstadt beitragen. Gleiches gilt für die angestrebte Aufwertung von Freiflächen sowie die Vernetzung der Grün- und Freiflächen: was den Pilgern und Touristen den Aufenthalt im Wallfahrtsort angenehmer machen soll, dient gleichzeitig einer Aufwertung des Wohnumfeldes und stärkt die innerstädtische Wohnfunktion.

VII. Kirche und Bildung

Das Engagement des Bistums erklärt sich vor der besonderen Rolle, die traditionell für beide Kirchen und seit dem Vatikanum II besonders für die katholische Kirche die Künste spielen. Nur in einem übertragenen Sinn lässt sich von „Kirche in Deutschland“ sprechen. „Kirche“ als einheitliches Rechtsgebilde gibt es weder für den evangelischen oder für den katholischen Bereich noch interkonfessionell. Vielmehr stellen die Religionsgesellschaften einen im sechsstelligen Bereich ausgefaserten Gesamtorganismus dar (30.000 kirchliche Gemeinden; 80.000 unterschiedliche Körperschaften; einschließlich des sozialen Bereiches 1,3 Mio Mitarbeiter mit € 125 Mrd. Gesamtumsatz bzw. 6% des deutschen Bruttoinlandsprodukts).¹³

¹³ Vogt, Matthias Theodor Vogt (2005): Der Beitrag der Kirchen und Religionsgemeinschaften zum kulturellen Leben in Deutschland. Gutachten des In-

Per 31.12.2003 gehörten insgesamt 53.561.000 Menschen oder 64,9% der Wohnbevölkerung von 82.532.000 Menschen in Deutschland einer der christlichen Konfessionen an. Darunter 26.165.153 der römisch-katholischen Kirche, 25.863.192 einer der Mitgliedskirchen der EKD, 1.200.000 den orthodoxen Kirchen und 360.000 anderen christlichen Kirchen. In den westlichen Ländern beträgt der Anteil 74,6%, die Kirchen sind also Volkskirchen. In den neuen Ländern beträgt der Anteil 27,3%, die Kirchen sind hier Minderheit¹⁴. Nach einer Studie der Bertelsmann-Stiftung (15.12.2007) gaben allerdings deutlich mehr, nämlich 44% der ostdeutschen Befragten an, sehr oft, oft oder gelegentlich über religiöse Themen nachzudenken; für 70% der über 18-jährigen Deutschen sei Religion bedeutsam. Taufen, Beerdigungen, Kirchenaustritte und -eintritte hochgerechnet, würden beide Konfessionen zusammen noch in 50 Jahren über 50% der deutschen Wohnbevölkerung ausmachen. Auch mittelfristig stellen damit die Kirchenmitglieder diejenige Gruppe der deutschen Gesellschaft dar, die im soziologischen Querschnitt ihren größten Anteil ausmacht. „Kirche in Deutschland“ bleibt damit ein zentraler Faktor für langfristige politische Überlegungen, nicht zuletzt im Bereich der Kulturpolitik.

Das kulturelle Engagement der Kirchen ist eingebettet in ihren Auftrag. Dieser lässt sich schlagwortartig mit dem Begriff „Dienst am Menschen“ umschreiben. Da die Kultur von den Kirchen als *conditio humana* anerkannt wird, und nicht etwa als Ausdrucksmöglichkeit einzelner weniger, sind die Kirchen schon aus schöpfungstheologischen Gründen dazu angehalten, diese Seite des menschlichen Daseins zu fördern und mitzugestalten. Die kreative und künstlerische Betätigung und die Beschäftigung mit Werken der Literatur, der Musik, der Bildenden Kunst usw. werden von ihnen als Möglichkeiten des Menschen verstanden, sich mit seiner Welt auseinanderzusetzen, seine schöpferischen Kräfte entfalten, und so seinem Leben einen tieferen Sinn zu geben. Sie

sind im Verständnis der Kirchen ein Beitrag zum menschlichen Wohlergehen, zu einem ganzheitlich verstandenen „guten Leben“. In der katholischen Kirche wurde dafür der Begriff „Kulturdiakonie“ geprägt. Dieser steht für ein Kulturrethos, dessen oberstes Kriterium nicht das Prinzip „Leistung und Gegenleistung“ oder der ökonomische Gewinn ist. Sowohl auf evangelischer Seite¹⁵ als auch auf katholischer Seite¹⁶ hat in den letzten Jahren eine verstärkte Auseinandersetzung mit dem Kulturauftrag der Kirchen eingesetzt. Nach den Untersuchungen des Verfassers sind die römisch-katholische Kirche und die 23 Gliedkirchen der Evangelischen Kirche in Deutschland ausweislich ihrer kulturellen Aufwendungen die beiden stärksten Akteure der Kulturpolitik in Deutschland unter den Körperschaften des öffentlichen Rechts. Darüber hinaus sind sie aber auch in zunehmenden Maß an der theoretischen Diskussion beteiligt.

Fragt man nach den finanzstatistisch erfassbaren Kulturaufwendungen der Kirchen, so ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Angaben der öffentlichen Statistik problematisch sind. UNESCO, Kultusministerkonferenz und Deutscher Städte- tag legen einen Kulturbegriff zugrunde, der vom Kulturbegriff des Statistischen Bundesamts deutlich abweicht¹⁷. Im folgenden wird von einem an der Kommunalstatistik orientierten weiten Kulturbegriff einschl. Bildung und Wissenschaft ausgegangen; Verwaltungs- und Vermögenhaushalt werden zusammen angesetzt. Die kulturbezogenen Ausgaben der in der EKD zusammenarbeitenden Evangelischen Kirchen lassen sich schwer ermitteln. Zwar werden von der EKD seit mehreren Jahrzehnten Gesamtstatistiken mit einer tiefen Gliederung erstellt. Aber

15 vgl. besonders: Räume der Begegnung. Religion und Kultur in evangelischer Perspektive. Eine Denkschrift der Evangelischen Kirche in Deutschland und der Vereinigung Evangelischer Freikirchen, Gütersloh 2002

16 vgl. besonders: Kultur als Aufgabe für Staat und Kirche. Zur Förderung der dezentralen und pluralen Kultur in Deutschland. Erklärung des Zentralkomitees der deutschen Katholiken, Bonn 1999

17 für das Stichjahr 1995 ermittelt sich eine Spannweite der verschiedenen Kulturstatistiken zwischen DM 15 Mrd (umgerechnet 7,65 Mrd €) und DM 33 Mrd (umgerechnet 16,83 Mrd €) oder über 100%; vgl. M. Vogt: Perspektiven der Kulturpolitik in Deutschland, 1998

stituts für kulturelle Infrastruktur Sachsen im Auftrag der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“ des Deutschen Bundestages. Deutscher Bundestag, K.-Drs. 15/414b.

14 vgl. EKD 2005: 4 ff.

eine der Funktionskennziffer Kultur der staatlichen und kommunalen Statistiken entsprechende Separaterfassung der kulturbezogenen Ausgaben jedoch fehlt. Auf Anfrage des Autors gab der für Theologische Fragen und Einzelfragen öffentlicher Verantwortung der Kirchen zuständige Kirchenrat der EKD, Dr. Vicco von Bülow, für deren kulturbezogenen Ausgaben an: „Die evangelische Kirche gibt jährlich zirka zwei Milliarden Euro für kulturelle Zwecke aus, knapp die Hälfte davon für Kirchengebäude. Auch diese Ausgaben dienen primär der Verkündigung, können in ihrer Ausgestaltung jedoch im gesamtgesellschaftlichen Verständnis dem Kulturbereich zugeordnet werden.“ Diese Aussage kann bestätigt werden. Im einzelnen durchgerechnet, ergibt sich für die EKD ein plausibilisierter Gesamtaufwand von wenigstens € 1,778 Mrd (16,9% Anteil am Bruttohaushalt), von denen € 1,280 Mrd von der EKD bzw. ihren Gliedkirchen aus eigenen Mitteln getragen werden (19,8% Anteil am bereinigten Nettohaushalt). Zu einer detaillierten Analyse sei auf die angekündigte Buchpublikation verwiesen. Für die katholische Kirche resultiert ein konservativer Schätzwert von ebenfalls etwa 2 Milliarden Euro pro Jahr (rechnerisch € 2,178 Mrd). Nimmt man beide Kirchen zusammen, so weisen sie kulturbezogene Ausgaben von rund 4 Milliarden Euro auf (rechnerisch € 3,956 Mrd). Der Korridor, der einerseits durch die unsichere Datenlage, andererseits durch die unterschiedlichen Kulturbegriffe und statistischen Erfassungen geöffnet wird, liegt zwischen € 3,5 und € 4,8 Mrd. Die Nettoleistung der in der EKD zusammengeschlossenen Landeskirchen für ihre kulturellen Aktivitäten nach Tabelle 3 beträgt 19,8% ihrer unmittelbaren Eigeneinnahmen ohne Zuschüsse Dritter, ohne Gebühren und Beiträge. Für die katholische Kirche wird analogon rationis auf einen vergleichbaren Prozentsatz geschlossen.

Diese Leistungen der Kirche sind noch kaum untersucht und in der deutschen Öffentlichkeit weitgehend unberücksichtigt. Eine auch international tätige Forschungs- und Vermittlungsstelle zum Komplex Kirche-und-Kultur fehlt. Altötting könnte sowohl von seiner Tradition her wie von der Aufgeschlossenheit sowohl der kirchlichen wie der kommunalen und staatlichen Stellen für künstlerische Fragen her

ein guter Ort für die Gründung eines entsprechenden, nachhaltig auch in die Laienöffentlichkeit ausstrahlenden Zentrums sein, das mit seinen Mitteln am Frieden Europas mitzuwirken beauftragt wird.

An dieser Stelle sei deshalb der Vorschlag gemacht, Altötting zu einem Modellfall von Kirche und Bildung werden zu lassen und eine Päpstliche Universität zu gründen. Eine universitäre Einrichtung in Altötting würde das kritische Segment der Stadtentwicklung Altötting meliorieren: die Kohorte der 20 bis 30jährigen in Vorbereitung eines tertiären Bildungsabschlusses mit der Perspektive eines Verbleibs in der Stadt. Die Rahmenumstände sind denkbar günstig: Der Freistaat Bayern ist dringend auf eine Erweiterung seiner Hochschul-Aktivitäten in der Dekade 2010 bis 2020 angewiesen. Die Münchener Einrichtungen sind an den Grenzen ihrer Infrastruktur angekommen.

Von einer Universität sind keine Wunder zu erwarten. Impulse können von ihr nur dann ausgehen, wenn die Köpfe und Terzen hinter ihr als Vorbild wirken. Ein Zusammenwirken der Kongregationen Jesuiten, Kapuziner, Benediktiner etc. beispielsweise zu den Themenschwerpunkten Marianische Wallfahrten, Kulturdiakonie, Kirchliche Finanzen, Kirche-und-Umweltschutz wäre Vorbild weit über den Raum Bayern hinaus. Eine so konzipierte universitäre Einrichtung würde auch keinerlei Konkurrenz zu den theologischen Fakultäten bedeuten, insbesondere gegenüber Passau. Gegenüber Eichstätt wären diese Themen ebenfalls ein Novum. Eine Universität ist mehr als die Schulung von Bachelor- und Master-Studenten. Ein Studien- und Forschungszentrum Marianische Wallfahrt könnte den Verbund der Wallfahrtsorte intellektuell stärken; wissenschaftlich solide Publikationen, auch für ein breites Publikum, unterstützen; Doktorarbeiten und andere Einzelforschungen kraftvoll untersetzen: Fortbildungsangebote gerade auch in den alltäglichen Aspekten der Wallfahrerbetreuung für Stadtverwaltungen, Ordensmitglieder und Zivilgesellschaft anbieten. Nach dem Auslaufen der Finanzierung für die „Clearingstelle Kirche und Umwelt“ Benediktbeuern besteht besonderer Bedarf an ökologischer Beratung für die Gemeinden, Bistümer, Ordensgemeinschaften der katholischen Kirche als größter Immobilienbesitzerin Deutschlands. Eine Kulturdiakonie als

Studien- und Forschungsfeld ist in der Europäischen Union noch nicht einmal in Ansätzen entwickelt. Europas Diplomatie ist historisch wesentlich von der katholischen Kirche initiiert. Die denkbaren Aufgabengebiete sind vielfältig.

Eine kirchliche Trägerschaft, im Rahmen des Konkordates fixiert, würde voraussichtlich einer Staatsbezuschussung bedürfen. Es gibt aus anderen Hochschulbereichen Erfahrungswerte zu Kosten, die eine Realisierbarkeit des hier vorgeschlagenen Weges durchaus bestätigen, dennoch soll an dieser Stelle bewusst nicht vorgegriffen werden. Nicht zu vergessen wäre auch der Aspekt, dass seine Heiligkeit Benedikt XVI. einer universitären Einrichtung in Altötting sicher positiv gegenüber eingestellt wäre und diese, in seinem Sinne und vielleicht auch mit seinem Namen realisiert, weit über sein Pontifikat hinaus sein seelsorgerisches und geistiges Vermächtnis bewahren und weiterentwickeln könnte: Friede aus Nächstenliebe - *ex caritate pax*.

VIII. Ausblick und weiteres Verfahren

Wie bereits dargelegt gehört die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting zur „Konzeptphase“ im Zuge der Teilnahme der Stadt Altötting am Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Mit Abschluss der Konzeptphase bzw. der Fertigstellung des Entwicklungskonzeptes ist die Grundlage für folgende zentrale weitere Schritte geschaffen:

(1) Förmliche Festlegung des ausgewählten Bereiches der Innenstadt als „Sanierungsgebiet Altstadt“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB, im sogenannten vereinfachten Sanierungsverfahren. Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet verbunden sind folgende Aspekte:

- Einsatz von Städtebauförderungsmiteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für genehmigungspflichtige Vorhaben und Vorgänge gemäß § 144 Abs. 1 BauGB.

(2) Überleitung zur „Projektphase“ mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend dem Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept (vgl. 5. Kapitel). Bereits vorab sind folgende Maßnahmen eingeleitet worden:

- Kommunales Förderprogramm der Stadt Altötting zur Unterstützung von privaten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Sanierungsgebietes Altstadt
- Aufnahme der Maßnahmen zur Stärkung der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt

Mit dem im 5. Kapitel dargestellten Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept ist ein erstes „Paket“ zur Aufwertung der Altöttinger Innenstadt geschnürt. Dieses orientiert sich an den aus heutiger Sicht naheliegenden und dringlichen Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Verbesserung bisher defizitärer Bereiche und Aspekte.

Dieses erste „Paket“ bedarf zu gegebener Zeit der Fortschreibung um eine Anpassung an die sich dynamisch gestaltende Stadtentwicklung zu gewährleisten. Darüber hinaus wird mit der Behebung der auffälligen Mängel und der Aufwertung heute erkennbar defizitärer Bereiche und Aspekte der Blick deutlicher auf langfristige Perspektiven gelenkt. Die geplante Errichtung des Kultur- und Begegnungszentrums ist zugleich der Beginn einer noch verstärkten Ausrichtung der Stadt Altötting im Bereich sich annähernder Felder kirchlicher, kultureller, touristischer und bildungsorientierter Aktivitäten. Dies bedeutet im kleineren Umfang die Etablierung Altöttings als Ort der umspannenden Kommunikation kirchlicher, kultureller, touristischer und bildungsorientierter Themen, einschließlich der hierzu gehörenden Gastgeber- und Dienstleistungsfunktionen, sowie im größeren Umfang die längerfristige Entwicklung der Stadt zum geistig-geistlichen Zentrum Südbayerns, zu dem auch eine universitäre Einrichtung mit entsprechender Ausrichtung gehören sollte.

Altötting, im Februar 2010

Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting

Daten zum Ablauf

21. Januar 2009	Stadtrat beschließt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB
28. Januar 2009	Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Einleitung vorbereitender Untersuchungen
12. März 2009	1. Innenstadtforum im Rahmen der Bürgerbeteiligung
14. Juli 2009	Stadtrat nimmt den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Kenntnis
14. Juli 2009	Stadtrat beschließt ein kommunales Förderprogramm für private Sanierungsmaßnahmen („Fassadenprogramm“) im Vorgriff auf die vorgesehene umfassende Aufwertung der Altöttinger Innenstadt
28. Juli 2009	2. Innenstadtforum im Rahmen der Bürgerbeteiligung
August / September 2009	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger
18. November 2009	3. Innenstadtforum im Rahmen der Bürgerbeteiligung
20. Januar 2010	Stadtrat behandelt die Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger
20. Januar 2010	Stadtrat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ gem. § 142 Abs. 4 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren
16. März 2010	Stadtrat beschließt voraussichtlich das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting

2. Analyse - vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Gemäß § 141 BauGB hat die Stadt „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen
- strukturellen und
- städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele und
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“¹.

Die Stadt Altötting hat mit Beschluss vom 21.01.2009, ortsüblich bekannt gemacht am 28.01.2009, für das auf der folgenden Seite abgebildete Untersuchungsgebiet in der Innenstadt von Altötting die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB eingeleitet. Unter Anlagen ist die ortsübliche Bekanntmachung mit den Verfahrenshinweisen beigelegt (Anlage 8.1).

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bundesländer-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erstellt. Die in diesem Kapitel enthaltenen Aussagen und Darstellungen beinhalten somit die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB.

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB gliedern sich in folgende Abschnitte

- Geschichte, Lage im Raum und übergeordnete Planungen
- Bereits vorliegende Erhebungen, Planungen und Untersuchungen
- Gesamtstädtische Entwicklung Altötting

- Innenstadt Altötting
- Zusammenfassung und Empfehlungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB

Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Umgrenzung auf der folgenden Seite dargestellt. Es umfasst im Kern das vom Inneren Ring (Wöhrstraße, Stinglhamerstraße, Maria-Ward-Straße, Traunsteiner Straße, Bahnhofplatz, Chiemgaustraße, Raitenharter Straße, Pater-Joseph-Anton-Straße und Griesstraße) umschlossene Gebiet der Innenstadt. Zu diesem Gebiet der Innenstadt wurden einzelne Grundstücke im Bereich der Traunsteiner Straße/Maria-Ward-Straße (z.B. Kreszentiaheim, Dultplatz), der Chiemgaustraße/Raitenharter Straße (z.B. Bereich Estererstraße) sowie der Wöhrstraße/Stinglhamerstraße (z.B. nördlich der Wöhrstraße) mit aufgenommen. Nach Norden umfasst das Untersuchungsgebiet auch den Bereich beiderseits der Neuöttinger Straße bis etwa zum Franziskushaus. Auf die Darstellung in nachfolgender Karte wird im übrigen Bezug genommen.

Das Untersuchungsgebiet begrenzt somit die Altstadt bzw. Innenstadt Altöttings und schließt die Neuöttinger Straße mit ein.

¹ Zitat aus § 141 BauGB, Absatz 1, Satz 1



Übersichtsplan

Stadt Altötting

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 7.000



Darstellung: D I S
Dürsch Institut für Stadtentwicklung
01. Juli 2009

2.1 Geschichte, Lage im Raum und übergeordnete Planungen

2.1.1 Geschichte

Die nachfolgende geschichtliche Beschreibung ist ein Beitrag von Herrn Bauer, Leiter des Wallfahrts- und Verkehrsbüros Altötting, und Herrn Stadtarchivar Dr. Zeller.

Erste Siedlungsspuren im heutigen Stadtgebiet von Altötting datieren in die Zeit um 3000 vor Christus. Aus der Kelten- und Römerzeit sind nur wenige Funde nachweisbar. Hier im Grenzgebiet der beiden Provinzen Raetien und Norikum darf jedoch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt vermutet werden.

Das alte Oetting ist eine Gründung der Bajuwaren und die Legende berichtet, dass hier der Missionsbischof Rupertus einen der ersten Baiernherzöge aus dem Geschlecht der Agilolfinger getauft hat.

Die erste urkundliche Erwähnung Öttings ist im Jahr 748 in einer Schenkung an das Kloster Mondsee zu verzeichnen. Um 800 n. Chr. übernahmen die fränkischen Karolinger Baiern und damit auch Ötting. Der Ort wurde neben Regensburg zur königlichen Pfalz erhoben. Von Karl dem Großen über Ludwig den Deutschen bis zu Karlmann weilten und wirkten Karolin-

ger-Könige in Ötting. Karlmann errichtete hier auch die erste Stiftskirche mit Chorherrenstift und einer der Heiligen Maria geweihten Kapelle.

Ab dem Jahr 1180 regierten Herrscher aus dem Hause Wittelsbach in Baiern und pflegten bis zum Ende der Monarchie im Jahre 1918 eine enge Beziehung zum geistlichen Zentrum Altötting. Nahebei gründete im 13. Jahrhundert Ludwig der Kelheimer als Handels- und Verwaltungszentrum das „neue Ötting“. Altötting erhielt zu dieser Zeit in enger Abstimmung mit dem Salzburger Erzbischof Eberhard ein neues Chorherrenstift.

Die religiöse Bedeutung Altöttings, getragen von den geistlichen und weltlichen Institutionen, erfuhr mit dem Aufkommen der Mirakelwallfahrten des 15. Jahrhunderts einen entscheidenden Impuls. Beigetragen hat dazu vor allem die weite Verbreitung der Kunde von zwei Wundern, die sich im Jahr 1489 durch die Fürbitte Mariens ereigneten.

In den Konflikten des 16. und 17. Jahrhunderts entwickelte sich Altötting mit seiner Marienwallfahrt zum geistlichen Zentrum des katholischen Bayern. Kurfürst Maximilian widmete der Schwarzen Muttergottes von Altötting einen mit eigenem Blut geschriebenen Weihebrief. Sein Feldherr Graf Tilly zog mit dem Bild der

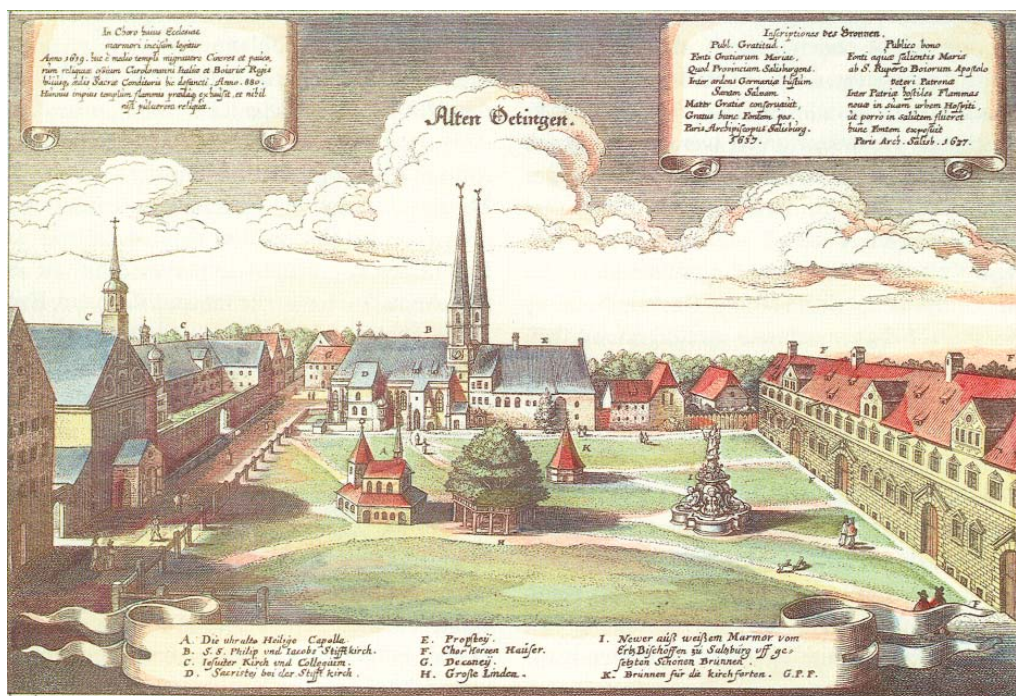


Abbildung 3: Kapellplatz um 1644
 Quelle: Stadt Altötting (Hrsg./
 Baumann (2000): Altötting.
 Herz Bayerns. S.115

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab zum Verfahren Hinweise, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden (s. vollständigen Wortlaut in 6. Kapitel Beteiligung, Seite 213):

„Das o. g. Vorhaben liegt im Bereich des historischen Altortes von Altötting. Außerdem befindet es sich im Umgriff vieler Baudenkmäler. Im Bereich eines Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Insbesondere im Umgriff von obertägig erhaltenen Baudenkmälern ist auch verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, etwa mit Spuren von Vorgängerbauten oder Anschlüssen verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben. Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973). Die derzeit aktuelle Kartierung der Bau- und Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter www.blfd.bayern.de zugängliche BayernViewerdenkmal bzw. die standardisierte Internetschnittstelle Wep Map Service (WMS) unter <http://www.gdi.bayern.de>.

Im Zuge weiterer Planungen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege daher auch bei begrenzten Bodeneingriffen (Großbaumpflanzungen, Kanalarbeiten, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Verlegung oder Erneuerung von Wegen und Straßen etc.) gesondert zu beteiligen. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) sind genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Weiter S. 19 / Randspalte

Gnadenkapelle auf seiner Fahne in die Schlachten des Dreißigjährigen Krieges. Maximilian war es auch, der die Tradition der Herzurnenbestattung im Oktagon der Gnadenkapelle begründete.

Unter Kurfürst Ferdinand Maria erhielt der Kapellplatz von Altötting seine heutige Gestalt. Er beauftragte 1673 seinen Hofbaumeister Enrico Zuccalli mit der Erweiterung der Platzanlage, dem Bau einer prächtigen Votivkirche und zweier „Chorherrenstöcke“. Diesem Plan musste die „uralte heidnische Linde“, welche offensichtlich über Jahrhunderte eine wichtige Kultstätte gewesen war, „unter großem Murren des Volkes“ weichen. Die monumentale Überbauung des Heiligtums konnte jedoch wegen Geldmangels nicht ausgeführt werden. Errichtet wurden jedoch der Prälatenbau (heute „Haus Papst Benedikt XVI.“ mit Neuer Schatzkammer, Wallfahrtsmuseum, Kapelladministration), der ab 1681 bevorzugt auch als Quartier für fürstliche Pilger diente. 1677 wurde mit dem Bau des neuen Chorherrenstocks am westlichen Rand des Platzes begonnen. Auch der Neubau der Hoftaverne (heute „Hotel Zur Post“) wurde von Zuccalli ausgeführt.

Bei der Barockisierung des Platzes wirkten auch die Jesuiten mit, die 1696 einen neuen Kongregationssaal und 1700 die jetzige Kirche St. Magdalena errichteten. Der Marienbrunnen in der Mitte des Platzes wurde 1637 vom Salzburger Erzbischof Paris Lodron gestiftet.

Unter Stiftpropst Kardinal Wilhelm Graf von Wartenberg erfolgte die Niederlassung des Franziskanerordens in Altötting. 1654 wurde der Grundstein zu ihrer Kirche, der heutigen Bruder-Konrad-Kirche gelegt. Hier wirkte bis zu seinem Tod im Jahr 1894 der Kapuziner-Pförtnerbruder Konrad, der 1934 heilig gesprochen wurde. Mit der Grablege des Heiligen Bruder Konrad erhielt Altötting ein zweites Pilgerziel. Von besonderer Bedeutung in der Wallfahrtsgeschichte sind die Besuche von Papst Pius VI. im Jahr 1782, Papst Johannes Paul II. im Jahr 1980 und von Papst Benedikt XVI. im Jahr 2006, der dem Marienheiligtum 2008 mit der „Goldenen Rose“, eine hohe Auszeichnung, verlieh.

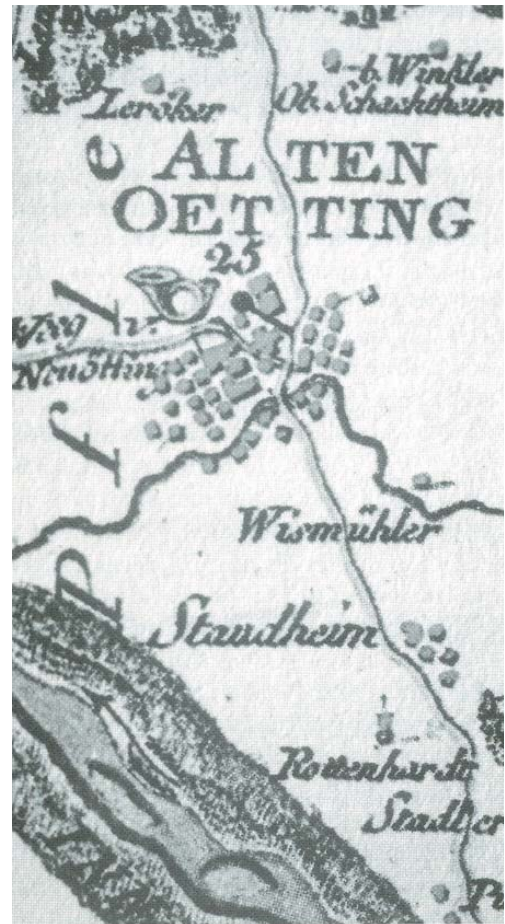


Abbildung 4: Altötting 1780
Quelle: Stadt Altötting (Hrsg.)/Baumann (2000):
Altötting. Herz Bayerns. S.25

Bis ins 19. Jahrhundert war der Kapellplatz auch als Markt- und Dultplatz wirtschaftliches Zentrum des Ortes. Erst später entstanden die heute sichtbaren Wallfahrtsläden an der Außenmauer der Stiftskirche.

Altötting war bis 1803 stiftspröpstliche Hofmark, ab 1806 Ruralgemeinde, stieg 1845 zur Marktgemeinde auf und wurde schließlich 1898 zur Stadt erhoben. So ging 1886 der Kapellplatz mit Ausnahme eines Streifens entlang der Stiftskirche an die Marktgemeinde über.

Im Verlauf des 19. Jahrhunderts erhielt Altötting wichtige staatliche Verwaltungseinrichtungen und mit dem Bau der Eisenbahn im Jahr 1897 den Anschluss an das internationale Verkehrsnetz. Auf diese Weise erlebten sowohl das bürgerliche Leben als auch die Wallfahrt einen entscheidenden Aufschwung. Die starke Zunahme der Pilgerströme führte zum

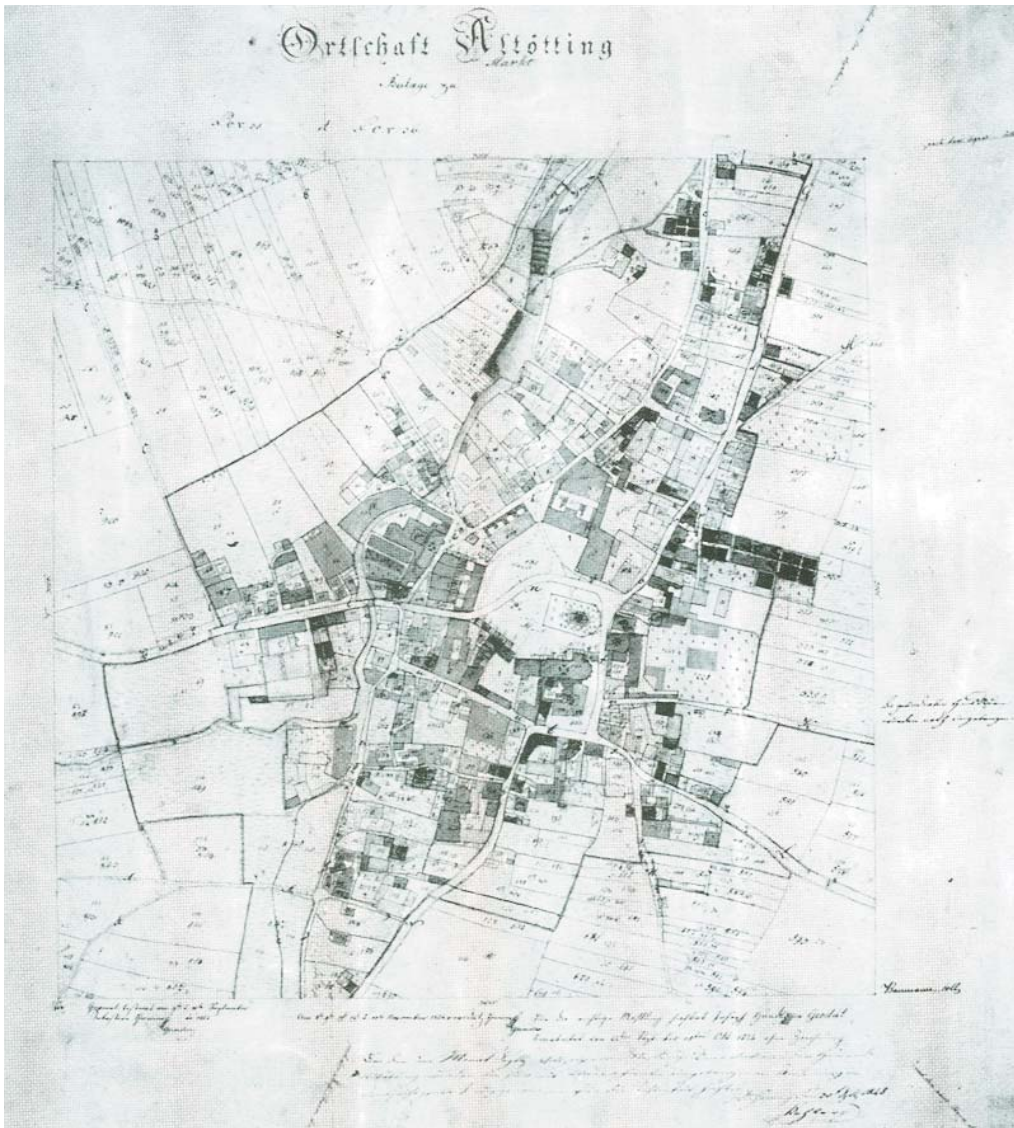


Abbildung 5: Uraufnahme der Flurkarte aus dem Jahre 1824 mit Ergänzungen bis zum Jahr 1848
Quelle: Stadt Altötting (Hrsg.)/Baumann (2000): Altötting. Herz Bayerns. S.25

Bau der neuen Wallfahrtsbasilika St. Anna (1910-12), die bereits 1913 in den Rang einer päpstlichen Basilika minor erhoben wurde.

Bereits 1905 baute Altötting ein städtisches Krankenhaus, das immer wieder erweitert und ausgebaut wurde. Von 1982 bis 1985 wurde das Klinikum des Landkreises Altötting neu errichtet. Die wachsende Zentralität der Kreisstadt Altötting und das Anschwellen des Kraftverkehrs stellte die Stadtplanung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts vor neue Herausforderungen.

Trotz des Baues von Umgehungsstraßen in den 1960er Jahren nahm der innerstädtische Ziel- und Quellverkehr bis 1983 auf über 20.000 Fahrzeugbewegungen alleine auf dem Kapellplatz an einem Tag zu. In den 1970er Jahren wurden daher grundlegende städtebauliche Änderungen in Altötting herbeigeführt. Mit der Neugestaltung des Kapellplatzes, verbunden mit der Anlage des Inneren Rings und dem Bau von zwei Tiefgaragen, erhielt das Stadtzentrum in den Jahren 1983/84 sein heutiges Aussehen .

Fortsetzung zu den Hinweisen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege:

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nm. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

vgl. auch vollständigen Wortlaut S. 213

2.1.2 Regionale Ausgangslage

Die Region Südostoberbayern (Region 18) steht angesichts einer beschleunigten Entwicklungsdynamik in Oberbayern aktuell vor neuen Herausforderungen. Ursachen dieser strukturellen Veränderungen sind vor allem das schnelle Wachstum des Wirtschaftsraumes München und die Öffnung der Grenzen in Richtung Österreich und der früheren Ostblockstaaten.

Damit entwickelt sich die Region 18 mehr und mehr zum Durchgangsgebiet für den Güter- und Personenfernverkehr Richtung Süd- und Südosteuropa. Gleichzeitig gewinnt die Region Südostoberbayern noch mehr an Bedeutung als Naherholungsraum für die städtische Bevölkerung Südbayerns. Im südlichen Teil der Region 18, also in den „klassischen“ Ferienzweckgebieten sind während der zurückliegenden Jahre starke Rückgänge zu verzeichnen, während für die Region Inn-Salzach (Landkreise Altötting und Mühldorf) eine durchaus positive Bilanz gezogen werden kann.

Herausforderung für die Region Südostoberbayern ist es im Besonderen, eine zukunftsorientierte Strategie unter besonderer Berücksichtigung des Ländlichen Raumes zu entwickeln und durch gezielte Maßnahmen und Projekte Chancen und Herausforderungen dieser Entwicklung zu nutzen und zu bewältigen.

2.1.3 Lage im Raum

Die Kreisstadt Altötting liegt im Südosten Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern, circa 90 km östlich von München und rund 60 km nördlich von Salzburg bzw. südwestlich von Passau. Das Landkreiszentrum erstreckt sich über eine Fläche von 23,38 km² und wird als das religiöse Herz Bayerns bezeichnet. Der religiös geprägte Wallfahrtsort ist schon längst nicht nur Pilger- und Tourismusdestination, sondern weist vor allem im Bereich der sonstigen Dienstleistungen ein überdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot auf. Zusätzlich ist Altötting Mitglied im Städtebund Inn-Salzach, einem interkommunalen Zusammenschluss von Gemeinden der Wirtschafts- und Innovationsregion zwischen München und Salzburg. Einen wichtigen

Faktor dieser Wirtschaftsregion bildet das Bayerische Chemiedreieck, welches sich zu einem der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte der Chemischen Industrie in Deutschland entwickelt hat.

Altötting ist durch die Bundesautobahn 94 (München – Passau) sowie die Bundesstraßen 12 und 299 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen und liegt an den landesplanerisch ausgewiesenen überregionalen Entwicklungsachsen Landshut - Traunstein in Nord-Süd-Richtung und auf der Entwicklungsachse München - Braunau am Inn - Passau in West-Ost-Richtung. Darüber hinaus sind von Altötting aus sowohl der Franz-Josef-Strauß Flughafen in München als auch der Wolfgang Amadeus Mozart Flughafen in Salzburg schnell erreichbar. Die Anbindung an den Schienenverkehr wird durch die Lage an der Eisenbahnstrecke Mühldorf-Burghausen gewährleistet. Von Mühldorf aus sind dann Direktverbindungen nach München, Rosenheim, Traunstein, Landshut und Passau gegeben.

Die auf den ersten Blick gute und ausreichende Verkehrsanbindung wird durch die Tatsachen eingeschränkt, dass die Bundesautobahn 94 noch nicht durchgehend fertiggestellt ist und die Züge zwischen Altötting und Mühldorf (und somit z.B. auch nach München) nur in einem geringem Takt verkehren und es zu wenig durchgängige Zugverbindungen ohne Umsteigen in Mühldorf gibt. Somit ist eine gute Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt nur bedingt gegeben. Des Weiteren sind die vorhandenen Straßennetze erheblich überlastet, was teilweise zu verkehrstechnischen Problemen führt.

2.1.4 Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans

Die Kreisstadt Altötting bildet zusammen mit Neuötting das gemeinsame Mittelzentrum Altötting/Neuötting. „Als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind nur solche Gemeinden festzulegen, die nach ihrer baulichen Entwicklung oder ihrer gegenseitigen funktionalen Ergänzung als einheitlicher Mittelpunkt eines gemeinsamen Verflechtungsbereiches geeignet sind. Zentrale Doppel- und Mehrfachorte sind prädestiniert dafür, die immer not-

Karte 1
Raumstruktur

Quelle zu III.: Landesentwicklungsprogramm Salzburg, Karte 2
Zentralörtliche Struktur - Planungsziele

Regionalplan Südostoberbayern

Beschluss der Verbandsversammlung vom 08.12.1999
Verbindlicherklärung durch die Regierung von Oberbayern vom 20.09.2000
Rosenheim, den 23.10.2000
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (18)

Landrat
gez.
Dr. Max Gimpl
Verbandsvorsitzender

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Entwicklungssache von regionaler Bedeutung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Kleinzentrum

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Oberzentrum

Mittelzentrum

Mögliches Mittelzentrum
(Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)

Unterzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien
gekennzeichnet

Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Entwicklungssache von überregionaler Bedeutung

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Grenze der Nahbereiche

III. Nachrichtliche Wiedergabe der Ziele des
Landesentwicklungsprogrammes Salzburg

Grundsätze und Leitlinien der Landesentwicklung
zentralörtliche Struktur

Stufe A

Stufe B

Stufe C

Stufe D

Funktionsstellung (z.B. Stufe C)

Entwicklungssache

Maßstab 1 : 500 000

0 5 10 20 km

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Südostoberbayern
Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 800, Stand der VGK: 01.01.2000
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers

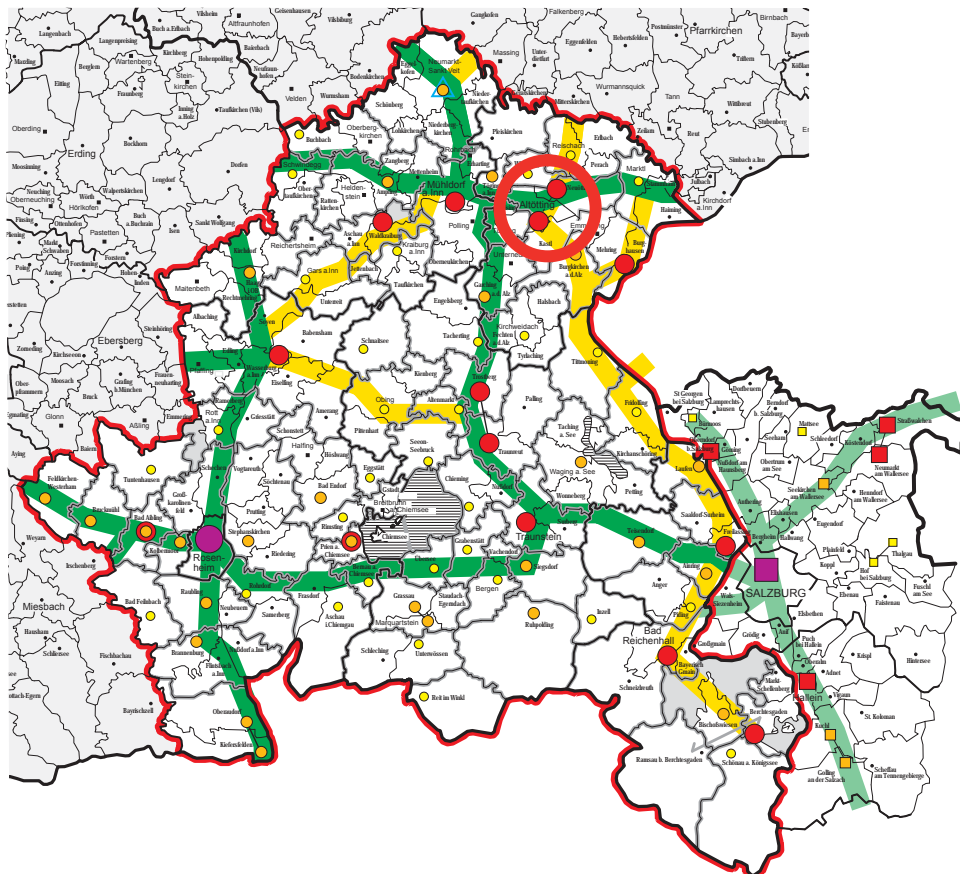


Abbildung 6: Strukturkarte des LEP – Ausschnitt Region 18

Quelle: http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regplan/Karteneubersicht/pdf-Karten/Karte%201_%20Raumstruktur_Stand%202023.10.2000.pdf

wendiger werdende kommunale Kooperation zu realisieren, da ihnen die Aufgabe zukommt, zentralörtliche Aufgaben gemeinsam zu erfüllen [LEP zu AII 2.1.3.3].“ Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden für Mittelzentren folgende Ziele festgelegt:

- Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen.
- Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen [LEP A II 2.1.7].

Im Regionalplan des regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern werden folgende überfachlich raumstrukturelle Ziele vertiefend festgelegt und begründet:

- „Insbesondere sollen in den Mittelzentren Altötting/Neuötting die mittelzentralen Einrichtungen weiter ergänzt und die Wirtschaftsstruktur weiter aufgefächert werden. Dabei soll vor allem das Angebot im Dienstleistungsbereich aufgefächert und im produzierenden Gewerbe erweitert werden. Die Ausstattung mit kulturellen Einrichtungen soll ergänzt und das Angebot für den Fremdenverkehr erweitert und höher qualifiziert werden. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt soll

insbesondere durch Beseitigung funktionaler und städtebaulich-verkehrlicher Mängel sowie durch Erhalt des Einzelhandels gesichert und erhöht werden.“

[RP A III 1.4]

- In den Mittelzentren Altötting/Neuötting ist für die erforderliche Strukturanpassung der Arbeitsplätze eine stärkere Entfaltung des Dienstleistungsbereiches und die Auffächerung des Branchenspektrums notwendig. Auch der Ausbau der mittelzentralen Einrichtungen ist für die Höherqualifizierung erforderlich.
- Die Erweiterung des kulturellen Angebotes und der Ausbau der vorhandenen Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen sind geboten, um die kulturellen Aufgaben des Mittelzentrums und den Aufbau des Fremdenverkehrs im Verflechtungsbereich zu unterstützen. Dabei wird vor allem im Städtetourismus eine Chance gesehen, weil die Städte über kunsthistorisch und städtebaulich wertvolle Bausubstanz verfügen. Auch dürfte die neu gegründete Fremdenverkehrsgemeinschaft Inn-Salzach neue Impulse geben, vor allem um den Bekanntheitsgrad des Gebietes anzuheben. In diesem Fall müsste ein noch vorhandenes Defizit bei den Übernachtungsmöglichkeiten behoben werden.
- Das Mittelzentrum weist einen geringen Besatz an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen auf, so dass hier ein zusätzliches Angebot erforderlich ist. Dies betrifft sowohl den Dienstleistungsbereich als auch das produzierende Gewerbe.
- Durch den Neubau der A 94 sowie den Ausbau und Teilneubau der B 299 mit Verlegung des Kontens B 12/ St 2108 kann eine Verkehrsverbesserung erwartet werden [RP zu A III 1.4].“

Das gemeinsame Mittelzentrum Altötting/Neuötting liegt nach Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Gebietskategorie ländlicher Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. „In diesen Mittelbe-

reichen werden bei wesentlichen, wirtschaftlich bedeutsamen Indikatoren wie Bevölkerungsdichte, Tertiärbesatz, Entwicklung der Beschäftigten und der Löhne und Gehälter sowie Bruttoinlandsprodukt die Durchschnittswerte des ländlichen Raumes nicht erreicht, so dass gegenwärtig ein Ausgleichs- und Nachholbedarf im Hinblick auf den inzwischen erreichten höheren Durchschnitt in Bayern besteht [RP zu A II 4.1]“.

„Grundsätzlich ist hier eine Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebots anzustreben [LEP A I 4.4.2 (G)]“. Ein Ziel der Landesplanung stellt für diese Gebietskategorie dar:

„Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden [LEP A I 4.4.1 (Z)].“

2.1.5 Wirtschaftsraum Region Südostoberbayern

Laut Angaben des regionalen Planungsverbandes stellt sich die Region Südostoberbayern folgendermaßen dar (www.region-suedostbayern.bayern.de/wirtschaft/wifoe.htm):

„Die Region Südostoberbayern liegt zwischen München und Salzburg und ist eine der schönsten Landschaften Deutschlands, die sich durch ihre Lebensqualität und ein attraktives Arbeitsumfeld auszeichnet.

In verschiedenen Umfragen zur Lebensqualität findet sich die Region seit Jahren deutschlandweit in der Spitzengruppe. Auch bei der letzten Umfrage „Perspektive - Deutschland 2005/06“ lag Südostoberbayern bei der Frage nach der Zufriedenheit am Wohnort wieder weit vorne und nimmt unter den ländlichen Regionen sogar einen Spitzenplatz ein.

Vielfältige Arbeitsplatzangebote, attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, ein anspruchsvolles und vielseitiges Kulturangebot und ein interessantes und hochwertiges Bildungs- und Qualifizierungsangebot machen die Region zu

einem Lebens- und Erholungsraum, der in Deutschland kaum seines gleichen sucht.

Diese Standortfaktoren, verbunden mit bezahlbarem Wohnraum, guten Verkehrsanbindungen, so auch zu den Flughäfen in München und Salzburg, attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen, günstigen Grundstückspreisen, qualifizierten und motivierten Arbeitskräften sowie serviceorientierten Kommunalverwaltungen mit schnellen Entscheidungswegen machen die Region zu einem bevorzugten Wirtschaftsraum.

Seine technische Leistungsfähigkeit und sein Innovationspotenzial lassen die Region im ersten Viertel der Regionen Deutschlands rangieren (Platz 23 / Prognos-Institut).

Daneben bilden traditionell im nördlichen Teil der Region das Chemie-Dreieck mit seiner chemischen Industrie einen Schwerpunkt der Wirtschaft, im Süden zunehmend Betriebe der Informations- und Telekommunikation, Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, Maschinenbau, Automobilzulieferer und zahlreiche

Dienstleistungsfirmen sowie Serviceanbieter vervollständigen einen gesunden Branchenmix.“

2.1.6 Position und Entwicklungsansätze der Region 18

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes Region 18 des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern lässt sich die regionale Positionierung und damit die regionale Ausgangssituation Altöttings einerseits, die vorgesehenen Entwicklungsstrategien und Inhalte der regionalen Entwicklungsrichtung als Rahmen der Möglichkeiten und Chancen des Standortes Altötting andererseits darstellen.

a) Bewertung Rahmenbedingungen Region 18

Als positive Rahmenbedingungen aus Wirtschaftssicht werden in der Region 18 Schulangebote und EDV-Angebote bewertet. Die Nähe zu den Flughäfen München und Salzburg wird ebenfalls überdurchschnittlich positiv eingestuft.

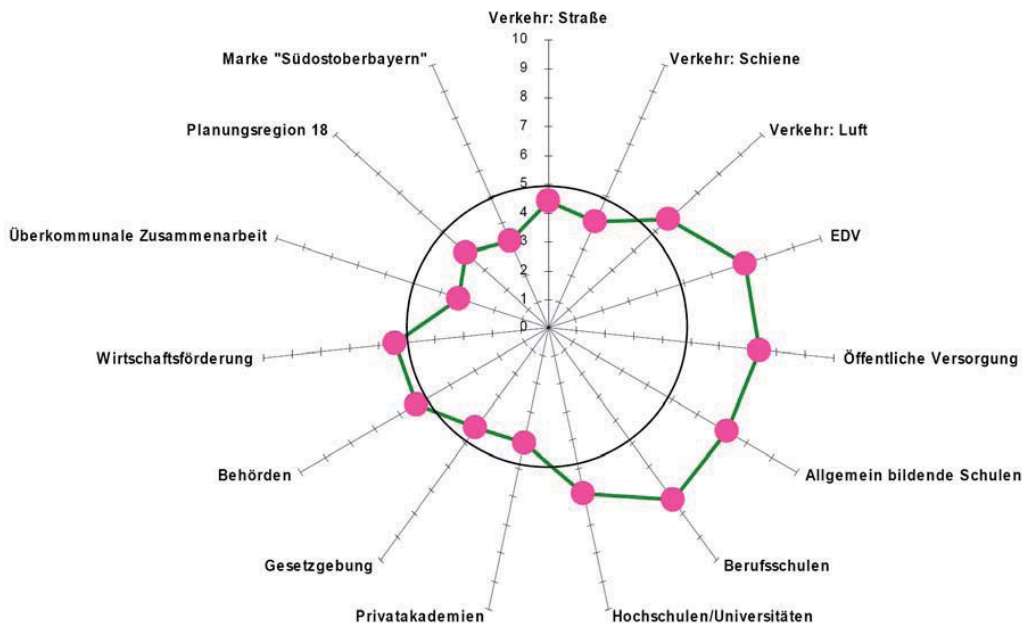


Abbildung 7: Bewertung der allgemeinen Rahmenbedingungen aus Sicht von Mittelstand und Handwerk
Quelle: Entwicklungskonzept Region 18, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Abb. Anhang B2-3, Grontmij/Auweck u.a. 2007

Deutlich unterdurchschnittliche Bewertungen erfahren mit dem Begriff ‚Südostoberbayern‘ verbundene Marketingaspekte sowie die interkommunale Zusammenarbeit.

Besonders positiv werden das Freizeit- und das Kulturangebot sowie die Attraktivität für qualifizierte Arbeitnehmer bewertet.

Die Verfügbarkeit sowie die Qualität von Gewerbeflächen, die Finanzierungsmöglichkeiten sowie das Vorhandensein von qualifizierten Auszubildenden werden tendenziell günstig bewertet.

Das generelle Vorhandensein von qualifizierten Arbeitskräften sowie unternehmensbezogene Finanzierungsmöglichkeiten durch Beteiligungs- und Risikokapital werden eher ungünstig beurteilt.

b) Tourismus – Lkr. Altötting und Mühldorf am Inn

In der Bewertung des regionalen Entwicklungskonzeptes für die Region 18, liegen die touristischen Stärken der beiden Landkreise Altötting und Mühldorf am Inn, mit dem Tourismusgemeinschaft Inn–Salzach e.V., weniger in landschaftlichen Qualitäten als vielmehr im spirituellen und kulturellen Erbe der Region.

Als besondere Stärken des Tourismus in der Region werden u. a. das Pilgerzentrum Altötting mit der am positivsten bewerteten touristischen Stärke der Region, der schwarzen Madonna und das touristische Radwegenetz mit seinen attraktiven Themenwegen, wie dem „Innrادweg“ und dem „Benediktweg“, eingeschätzt. An überörtlichen Kooperationen werden die Aktivitäten Altöttings im Rahmen der Wallfahrtsorte Europas positiv herausgestellt.

Als besondere Schwächen werden für den Raum des Tourismusgemeinschaft Inn–Salzach e.V., neben der B12-Verkehrsanbindung, die Kommunikation der Stärken nach außen, wie auch Defizite im Hotelsektor herausgestellt. So werden insgesamt für den Tourismusverbandsraum zu wenig wirklich gute Hotels sowie das Fehlen entsprechender Wellnessein-

richtungen herausgestellt. Weitere auf die Hotellerie bezogene Schwächen liegen bei zu wenig Hotels mit Buskapazitäten, der geringen Bereitschaft nur für eine Nacht zu vermieten (nicht in Altötting), zu wenigen Angeboten zum Ausgehen und einem erkennbaren Investitionsstau in den Betrieben.

Die wesentlichen Chancen für die touristische Zukunft der Landkreise Altötting und Mühldorf am Inn werden in dem Ausflugstourismus, begünstigt durch die Nähe zum Münchner Raum sowie der Ausrichtung auf das spirituelle Zentrum Bayerns gesehen. Weitere für den Raum wichtige Segmente stellen der Wirtschaftstourismus und der Radtourismus dar. Ein professionelles Besuchermanagement ist unabdingbare Voraussetzung.

In allen touristischen Segmenten wird eine Optimierung der Dienstleistungskette für erforderlich gehalten.

Angesichts der touristischen Sonderstellung Altöttings sind die für den Tourismusgemeinschaft Inn–Salzach e.V. insgesamt angeführten Bewertungen und Einschätzungen sicherlich nur bedingt auf Altötting übertragbar – z.B. sind die angeführten Kommunikationsdefizite für Altötting so nicht zutreffend. Dennoch besitzen die vorliegenden regionalen Rahmenbedingungen auch für Altötting Relevanz, da damit sowohl die Zielgruppenansprache als auch die Potenziale im Zusammenhang mit der gesamten Destination Inn – Salzach bestimmt werden, mögliche Positiveffekte für Altötting davon auch abhängen.

c) Handlungsfelder Entwicklungskonzept Region 18

Als Ergebnis des Entwicklungskonzeptes für die Region 18 und inhaltliche Basis des Ende 2007 aufgenommenen Umsetzungsprozesses wurden 13 Initialprojekte und 11 weitere Projekte anvisiert (siehe Abbildung Handlungsfelder und Projekte der Region 18, S. 26).

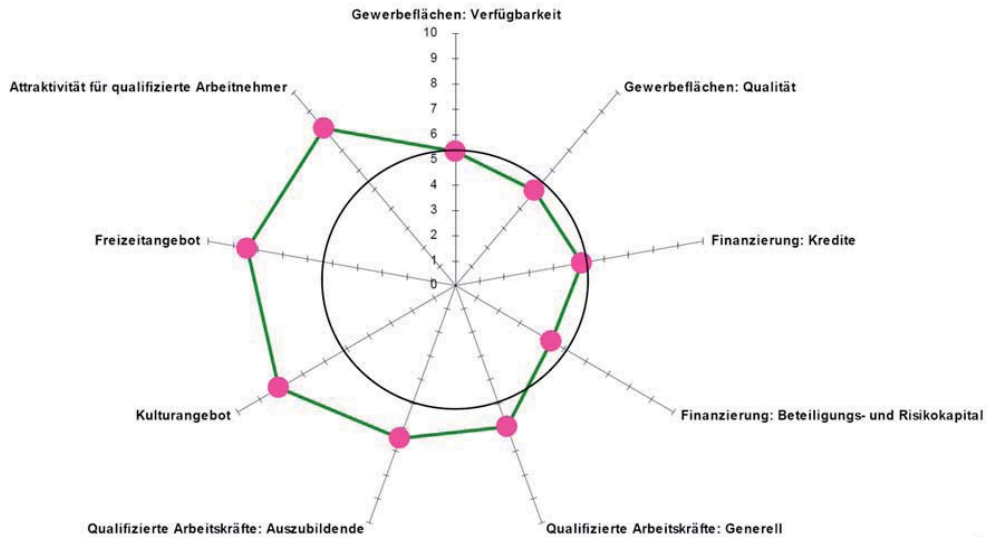


Abbildung 8: Bewertung der unternehmensbezogenen Rahmenbedingungen aus Sicht von Mittelstand und Handwerk
Quelle: Entwicklungskonzept Region 18, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Abb. Anhang B2-4, Grontmij/Auweck u.a. 2007

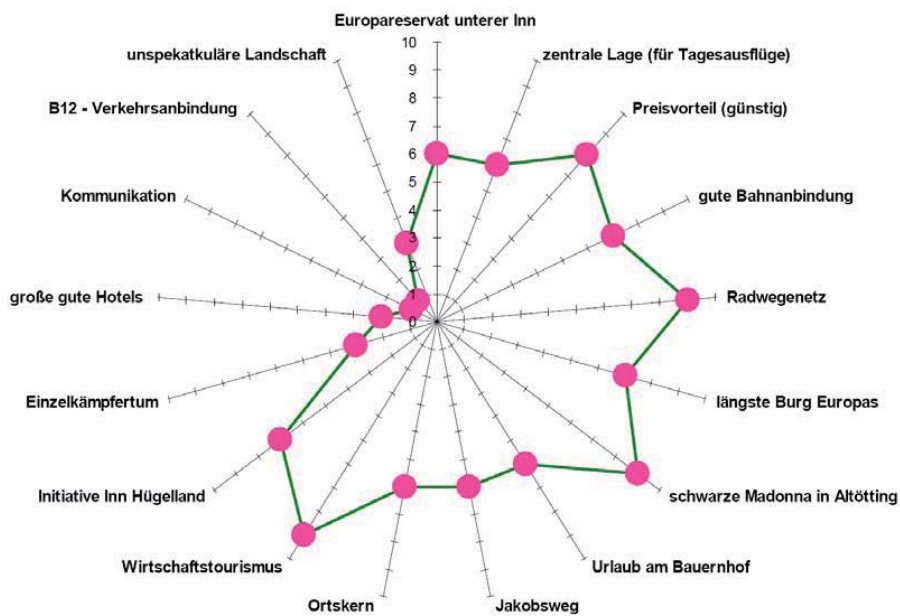


Abbildung 9: Stärken und Schwächen
Quelle: Entwicklungskonzept Region 18, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Abb. Anhang B3-2, Grontmij/Auweck u.a. 2007

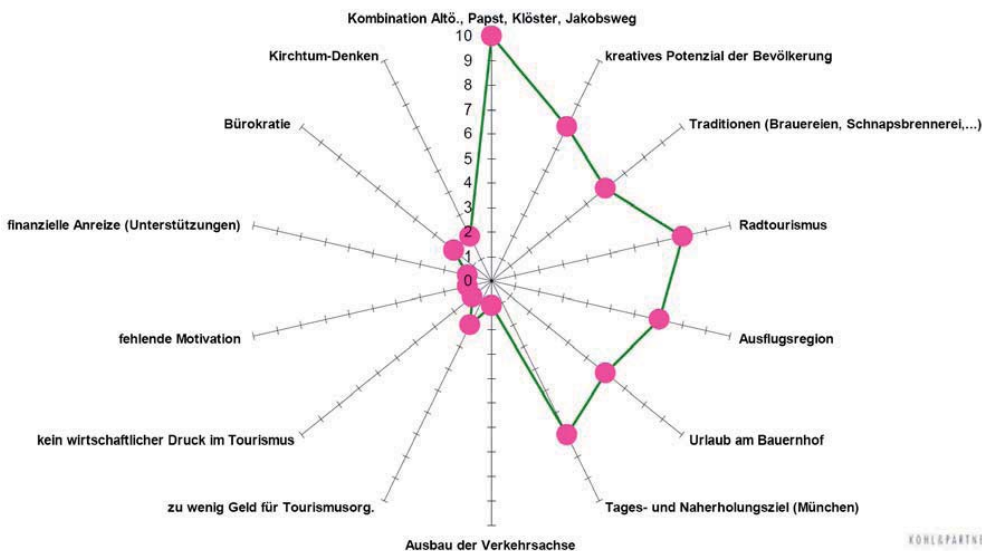


Abbildung 10: Chancen und Risiken
Quelle: Entwicklungskonzept Region 18, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Abb. Anhang B3-3, Grontmij/Auweck u.a. 2007

Handlungsfelder und Projekte der Region 18

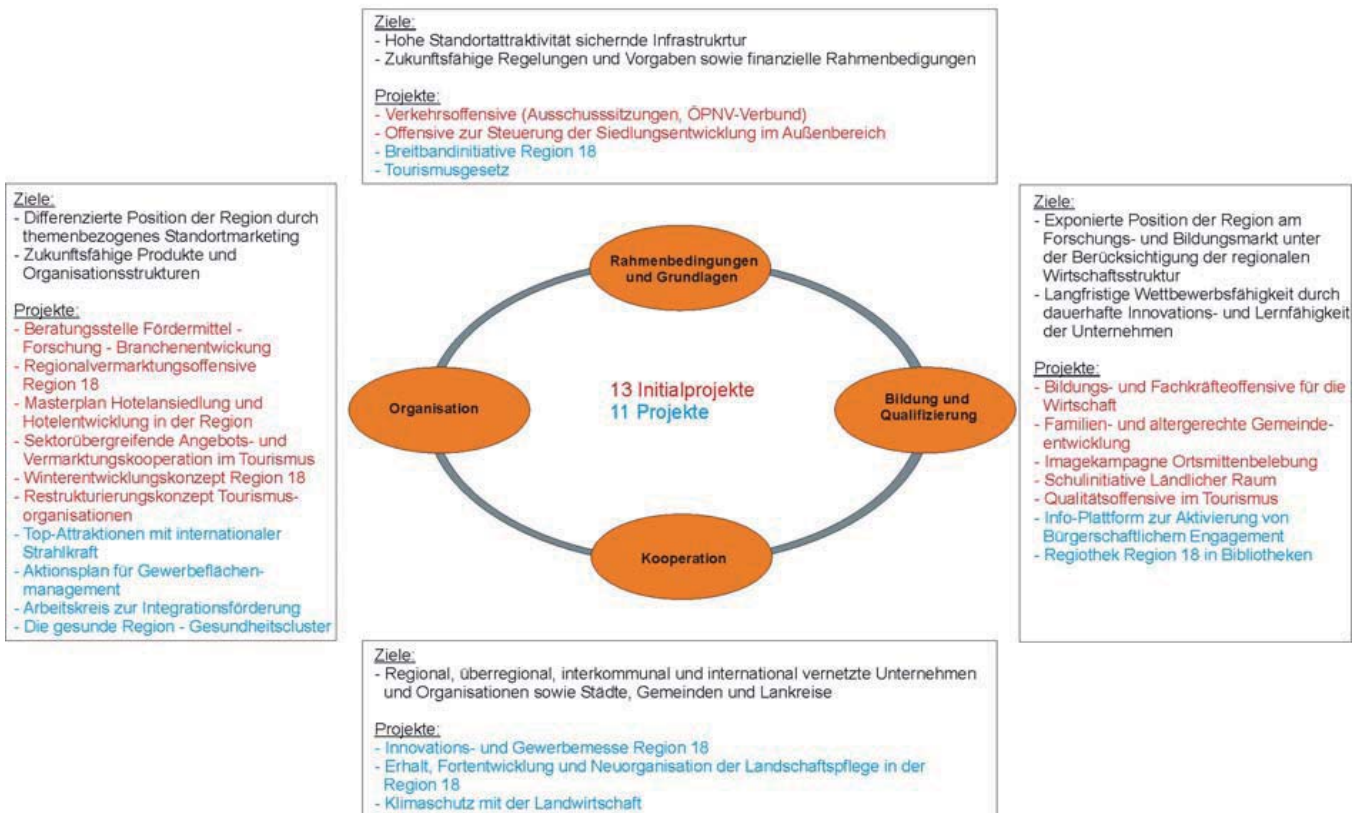


Abbildung 11: Handlungsfelder und Projekte der Region 18

Quelle: Entwicklungskonzept Region 18, November 2007, Regionaler Planungsverband Südostbayern; Darstellung Dr. Heider 2008

2.2 Bereits vorliegende Erhebungen, Planungen und Untersuchungen

Die Stadt Altötting verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde gemeinsam mit der Stadt Neuötting und der Gemeinde Winhöring aufgestellt und im Jahre 1981 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt. Von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes interessieren an dieser Stelle vor allem die Aussagen zur Innenstadt Altötting. Der Flächennutzungsplan stellt bereits deutlich den Inneren Ring als verkehrliche, aber auch städtebauliche Umfahrung bzw. Einfassung der Innenstadt heraus und formuliert die Grundlagen der weiteren Entwicklung der Innenstadt: das durch sakrale Bauwerke von hohem Denkmalwert geprägte „geistige“ Zentrum mit dem Kapellplatz, die großen Mischgebietsflächen vor allem im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Trostberger Straße sowie die für Altötting markanten großen Grün- und Freiflächen im Zuge der Klöster und Kirchen.

Der Bereich zwischen Bahnhofstraße, Trostberger Straße, Bahnhofplatz und Tillyplatz gehört zu den wenigen Teilbereichen der Innenstadt, in denen ein Bebauungsplan rechtskräftige Gültigkeit besitzt und Art und Maß der Bebauung regelt. Des Weiteren gibt es noch kleinere Bebauungspläne im Bereich der Josefsburggasse, nördlich der Mühldorfer Straße sowie im Bereich der Burghäuser Straße (Neue Gasse, Kreszentiaheimstraße) und der Neuöttinger Straße. Die bauleitplanerischen Grundzüge für die Innenstadt haben sich in den vergangenen Jahren kaum wesentlich verändert, weshalb hier auf weitergehende Ausführungen verzichtet werden kann.

In den vergangenen Jahren erfolgten vertiefte Planungen und Untersuchungen, welche sich auch bzw. speziell mit der Entwicklung der Innenstadt befasst haben. Bereits im Vorfeld des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting wurden Planungen und Untersuchungen zur Entwicklung der Innenstadt bzw. mit relevanten Aussagen auch zur Innenstadt erstellt. Die wesentlichsten Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

a) Rahmenplan Stadtentwicklung Altötting

Eine Planergruppe, bestehend aus den Fachleuten bzw. Büros Valentien + Valentien, Prof. Dr. Dr. Pietrusky, arc architekten und Lang-Keller-Burkhardt, erstellte im Jahr 1995 einen Rahmenplan Stadtentwicklung Altötting als Integrierte Entwicklungsplanung. Im Ergebnis wurden Konzepte zur weiteren Entwicklung, bestehend aus Integrierten Konzeptplänen (Gesamtgemeinde, Stadtgebiet, Stadtzentrum), Konzepten für Landschaft, Bevölkerung / Wirtschaft / Infrastruktur, Städtebau, Verkehr sowie Einzelbausteinen zu bestimmten Bereichen sowie Vorschlägen zu Maßnahmen und Durchführung erstellt. Der Rahmenplan enthält u.a. folgende Aussagen zur Innenstadt:

- Verbesserung der verkehrlichen Umfahrung Altöttings zur Entlastung der Innenstadt (bereits realisiert im Zusammenhang mit B 12, A 94).
- Entwicklung eines starken Geschäftszentrums in der Innenstadt.
- Im Konzept steht das Ringzentrum im Mittelpunkt, das zu einer lebendigen Mitte für Stadt und Region sowie für Einwohner und Besucher werden soll.
- Die Bahnhofstraße soll verkehrlich verbessert und baulich umgestaltet werden. Für die Aufwertung der Fassaden wird ein eigenes Gestaltungskonzept empfohlen.
- Bei den Einzelbausteinen werden z.B. eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt sowie ein Ringzentrum (z.B. Kapuzinerstraße, Marienstraße, Tillyplatz) vorgeschlagen, ferner wird außerdem eine Aufwertung des Dultplatzes und die Errichtung eines Stadtsaales empfohlen.

Einige Aussagen des Rahmenplanes Stadtentwicklung Altötting wären infolge der Entwicklung der vergangenen 15 Jahre heute fortzuschreiben oder anders zu beurteilen. Die Kernaussage, die erforderliche Stärkung der Innenstadt, wird im Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting aufgegriffen und konkretisiert.

b) Wallfahrtstourismus in Altötting

Das Büro Reppel & Partner führte im Auftrag der Stadt Altötting eine bundesweite Telefonbefragung sowie eine Gästebefragung in Altötting durch. Nachfolgend werden einige zentrale Ergebnisse der in den Jahren 2006 / 2007 durchgeführten Befragung wiedergegeben:

- Knapp 1,7 Mio. Deutsche (ab 14 Jahren) haben schon einmal eine Pilgerreise nach Altötting gemacht.
- Der Besuch von Papst Benedikt XVI. im Jahre 2006 brachte einen deutlichen Zuwachs beim Bekanntheitsgrad der Stadt Altötting.
- Bei den Spontanassoziationen zu Altötting stehen religiöse Aspekte im Vordergrund.
- Die Gästebefragung vor Ort ergab, dass ca. die Hälfte der Besucher Altöttings Pilgerreisende und Wallfahrer sind.
- Etwa die Hälfte der Besucher Altöttings bleiben maximal 2 Tage.
- Etwa zwei Drittel der Besucher Altöttings kommen mit dem Pkw und 77% der Besucher Altöttings organisieren die Reise komplett selbst.
- Von den Wiederholungsbesuchern kommt etwa die Hälfte mindestens einmal im Jahr nach Altötting.
- Lediglich 12 % der Besucher Altöttings nutzen das Internet zur Vorbereitung der Reise.

Im Ergebnis zeichnet sich ein eher überraschender hoher Anteil von Individualreisenden bzw. Pilgern mit individueller Gestaltung ihrer Pilgerfahrt ab. Dies sollte bei der weiteren Entwicklung der Innenstadt gebührend berücksichtigt werden. Sei es bei der Bereitstellung von Parkplätzen, bei der Entwicklung geeigneter Aufenthaltsbereiche oder der Schaffung von Angeboten zum Verweilen in Altötting.

c) Altötting - Quo vadis ?

Durch Schumacher & Partner wurde in den Jahren 2005/2006 mit fast allen Altöttinger Ladenbetreibern ein Gespräch geführt. Es wurden Daten gesammelt und im Ergebnis 12 Problemkreise herausgearbeitet (jeweils nur Auswahl):

1. Sternform/Wo ist das Zentrum ?
Zum Beispiel: Zentrum muss definiert werden, wo ist das Zentrum, wo ist die Einkaufsstraße, wo ist die Einkaufsmeile?
2. Leerstände
Zum Beispiel: Es stehen in der Altöttinger Innenstadt 30 Läden leer; Quote ist 15,5% (Anmerkung: Erfassung durch Schumacher & Partner 2005/2006).
3. Branchenmix/Ladengrößen
Zum Beispiel: Schlechter Branchenmix zu wenig Fachgeschäfte.
4. Familientradition/Filialisten
Zum Beispiel: Viele Geschäfte dank Familientradition; aber 90 bis 95% dieses Personenkreises sehen zu wenig Perspektiven.
5. Optik/Straßenbild
Zum Beispiel: Durchschnittsnote Fassaden 2,59 (z.B. zuviel Durchschnitt). Durchschnittsnote Schaufenster 2,89 (z.B. zu viele Finanzdienstleister, Banken: sauber aber wenig Unterhaltungswert).
6. Verkehrsführung/Infosystem
Zum Beispiel: Wünsche nach Infotafeln, Infoplänen zur besseren Orientierung.
7. Altötting/Neuötting
Zum Beispiel: zu klärende Frage, ob Konkurrenz oder Synergie ?
8. Außen/Innen
Zum Beispiel: Es sollen keine weiteren Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten ansiedeln.
9. Senioren/Behinderte
Zum Beispiel: 23 % der Bevölkerung Altöttings sind 65 Jahre und älter, das sind 2.941 Einwohner (Anmerkung: Er-

fassung durch Schumacher & Partner 2005/2006). Im Gegensatz dazu sind zu wenige Läden mit barrierefreiem Zugang ausgestattet (etwas mehr als die Hälfte).

Auch der Inhalt der Beschlussvorlage zielt auf eine Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und auf eine Stärkung der Innenstadt ab und stellt zugleich eine weitere Konkretisierung im Maßnahmenbereich dar.

10. Aussiedler/Ausländer

Zum Beispiel: Ca. 2.700 Personen werden den Aussiedlern/Ausländern zugeordnet (Anmerkung: Erfassung durch Schumacher & Partner 2005/2006).

11. Aktionen/Öffnungszeiten

Zum Beispiel: City-Card wird positiv herausgestellt.

Es stellt sich die Frage der Kooperation unter den Händlern?

12. Parken

Zum Beispiel: Es gibt insgesamt viele Parkplätze; dennoch gibt es für einige Bereiche schlechte Noten, z.B. Bahnhofstraße, Mühldorfer Straße.

Im Ergebnis werden mittel- bis längerfristige Prozesse zu „Leitbild/Marke/Corporate Identity“, Aktivitäten zu Information/Kommunikation, Maßnahmen zu einer Stadtmarketingstelle und Finanz- bzw. Finanzierungshilfen empfohlen. Kurzfristig sollte mit einigen Maßnahmen bereits „Flagge“ gezeigt werden.

d) Beschlussvorlage „Citymanagement“

Aufbauend auf den vorangegangenen Erkenntnissen wurde im Jahr 2007 seitens der Stadtverwaltung eine Beschlussvorlage „Citymanagement“ erarbeitet. Diese geht von folgender Ausgangslage aus:

- Problem: Altöttinger Einzelhandel
- Konkrete Handlungsphase erforderlich
- Stadtmarketing erforderlich

Vorgeschlagen werden folgende Schritte:

- Makler für ansiedlungsbereite Unternehmen
- Citymanagementprozess
- Kontaktaufnahme mit „Aktionskreis der bayerischen Citymanager“
- Bereitstellung von Mitteln durch den Stadtrat

2.3 Gesamtstädtische Entwicklung Altöttings

Die nachfolgenden Kennzahlen dienen einer Basiseinschätzung des Standortes Altötting in den Bereichen Bevölkerung und Ökonomie. Die Darstellung erfolgt jeweils im Vergleich zum Landkreis Altötting, dem Land Bayern sowie einer bayernweiten Auswahl von 11 Kommunen der Einwohnergrößenklasse Altöttings.¹

2.3.1 Bevölkerung

a) Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Altötting beträgt 12.625 (Stand: 30.06.2009, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2009). Innerhalb des ‚Inneren Rings‘ wohnen 3.175 Einwohner (Stand: 20.03.2009, Stadt Altötting)

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt für

¹ zum Kommunalvergleich herangezogen wird eine bayernweite Auswahl von Kommunen der Größenklasse Altöttings. Die Zusammenstellung stellt einen regionalen, lage- und zentralitätsbezogenen Mix dar, einbezogene Kommunen sind: Vöhringen, Haar, Bobingen, Eckental, Holzkirchen, Neustadt, Hilpoltstein, Hösbach, Goldbach, Treuchtlingen, Cham.

Bayern im Vergleichszeitraum eine konstante Zunahme auf. Die Entwicklung im Landkreis Altötting ist seit 2003 rückläufig. Die Stadt Altötting verzeichnet seit dem selben Jahr ebenfalls eine Bevölkerungsabnahme die entgegen der Entwicklung der zum Vergleich herangezogenen Kommunen verlaufen ist.

b) Bevölkerungsstruktur

Der Anteil der über 65-Jährigen ist in Altötting im Vergleich zu den anderen Raumeinheiten am stärksten ausgeprägt. Darüber hinaus fällt auch der Anteil der unter 18-Jährigen geringer aus als beim Land, dem Landkreis und den Vergleichskommunen.

Die Entwicklung des Anteils der Bevölkerung unter 18 Jahren war für den Zeitraum 2001-2006 bei allen dargestellten Raumeinheiten beinahe gleich stark rückläufig.

Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen stieg in Bayern zwischen 2001 und 2006 um +14,5 Prozentpunkte an. Der Landkreis Altötting zeigt einen vergleichbaren Anstiegswert. Die zum Vergleich herangezogenen Kommunen weisen eine noch stärkere Zunahme der über 65-Jährigen auf. Die Entwicklung in Altötting war dagegen am wenigsten stark ausgeprägt (Anstieg: +8,9%).

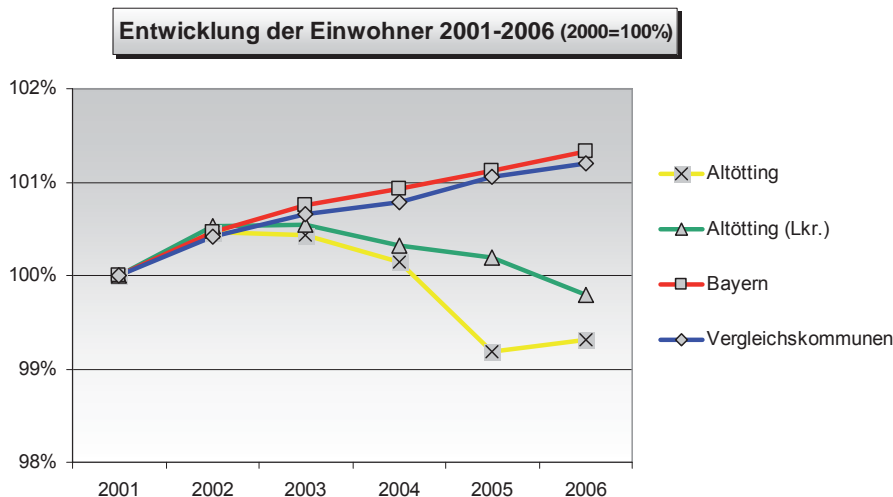


Abbildung 12: Entwicklung der Einwohner 2001 - 2006
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2006

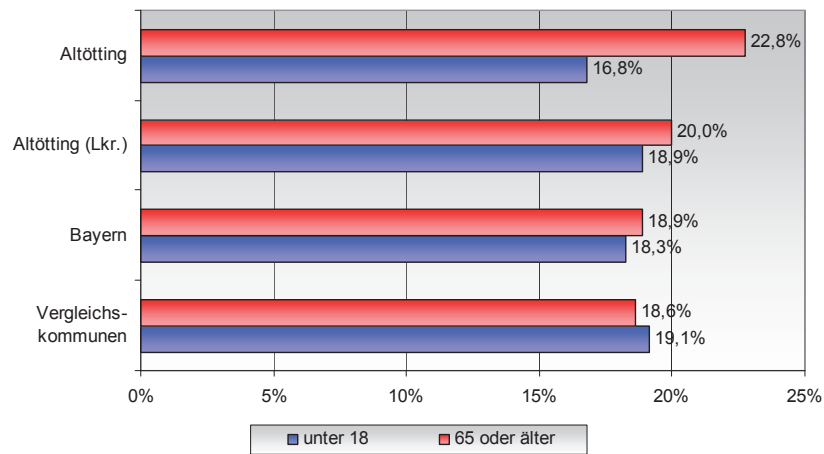


Abbildung 13: Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2006

Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Entwicklung des Bevölkerungsanteils unter 18 Jahre 2001-2006 (2001=100%)

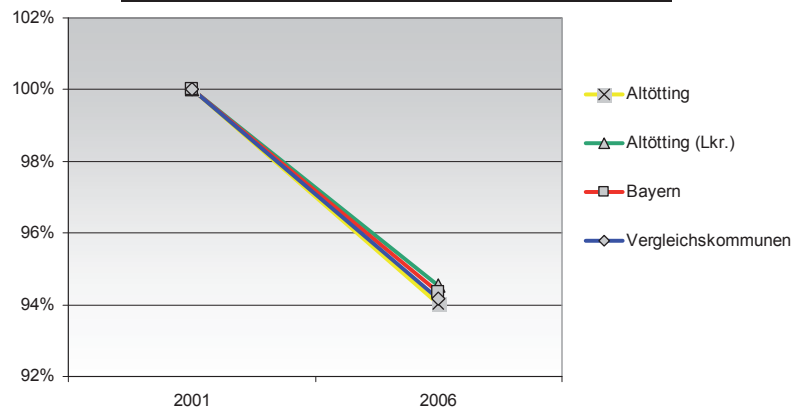


Abbildung 14: Entwicklung des Bevölkerungsanteils unter 18 Jahre 2001 - 2006

Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Entwicklung des Bevölkerungsanteiles über 65 Jahre 2001-2006 (2001=100%)

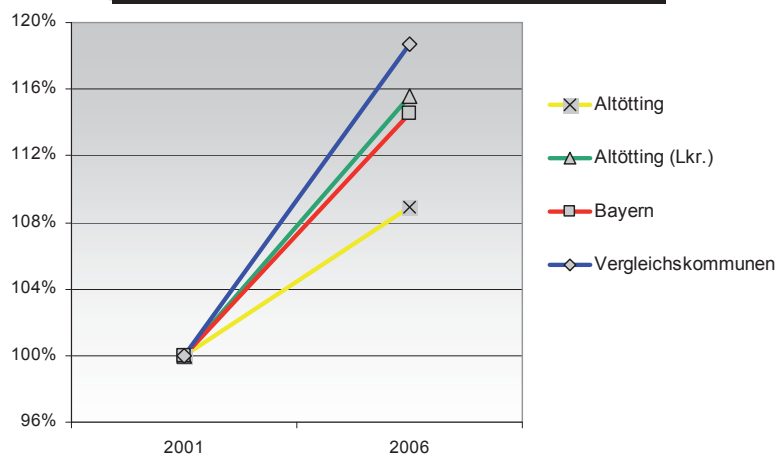


Abbildung 15: Entwicklung des Bevölkerungsanteiles über 65 Jahre 2001 - 2006

Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

c) Bevölkerungsprognose

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Bertelsmannstiftung von 2008 lässt für Bayern bis 2025 einen anhaltenden Zuwachs der Bevölkerung erwarten. Auch für den Landkreis Altötting wird eine Zunahme der Bevölkerung prognostiziert, diese liegt jedoch unterhalb des bayerischen Durchschnitts. Altötting weist in dieser Untersuchung die stärkste Bevölkerungszunahme (3,8%) auf.

Für die Stadt Altötting wird unter Zugrundelegung der etwas positiveren als im Landkreis verlaufenden Bevölkerungsentwicklung eine Zunahme der Bevölkerung

bis ins Jahr 2025 ermittelt. Unter Berücksichtigung der aktuell begonnenen und absehbaren Maßnahmen zur Stärkung Altöttings ist dieser günstigere Verlauf der Bevölkerungsentwicklung durchaus plausibel.

Differenziert nach Altersgruppen ist in Altötting folgende Entwicklung bis 2025 zu erwarten:

Während insbesondere die Altersgruppe der 80-Jährigen oder älter erheblich zunimmt, muss von einer Abnahme der Altersgruppe der 6 bis 18-Jährigen und der 19 bis 44-Jährigen ausgegangen werden. Auch bei der Altersgruppe der unter 6-Jäh-

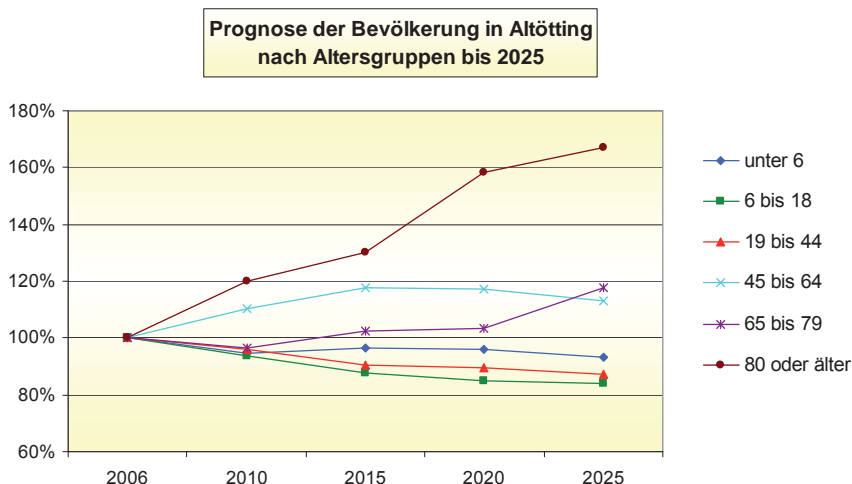


Abbildung 16: Prognose der Bevölkerung in Altötting nach Altersgruppen bis 2025
Quelle: Bertelsmannstiftung 2009; eigene Berechnungen Dr. Heider 2009

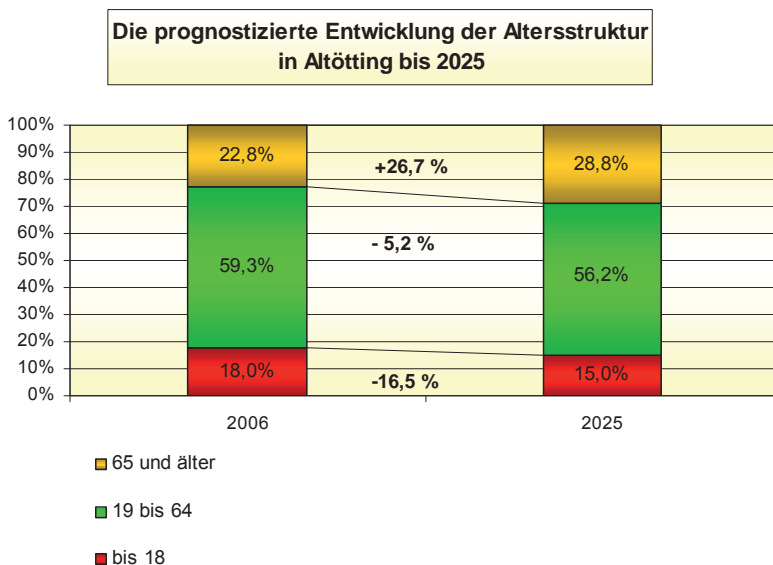


Abbildung 17: Die prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur in Altötting bis 2025
Quelle: Bertelsmannstiftung 2009; eigene Berechnungen Dr. Heider 2009

rigen geht man von einem geringfügigen Rückgang aus. Bei der Altersgruppe der 45 bis 64-Jährigen wird zunächst ein Zuwachs prognostiziert, bis 2025 wird auch diese Altersgruppe wieder etwas schrumpfen. Die Bevölkerungsgruppe der 65 bis 79-Jährigen zeigt bedingt durch die vorliegende Altersstruktur zunächst einen Rückgang, nimmt jedoch bis 2025 wieder zu.

Demnach ergibt sich nun folgende Entwicklung, fasst man die Altersgruppen nach Kinder/Jugendliche, Erwachsene und Senioren zusammen: Während die

Altersgruppe der Erwachsenen prozentual zur Gesamtheit der Bevölkerung etwas abnimmt, verschiebt sich das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 18 Jahre und das der Altersgruppe der über 65-Jährigen klar zu Gunsten der älteren Bevölkerung.

Die Verschiebung der Altersgruppen hin zu einer älteren Bevölkerung wird bei einem Vergleich der sich im Zeitverlauf ändernden Bevölkerungspyramide Altöttings in Darstellung der Bertelsmann Stiftung bis 2025 offensichtlich.

Bevölkerungspyramide für Altötting 2006



Abbildung 18: Bevölkerungspyramide für Altötting 2006
Quelle: Bertelsmannstiftung 2009

Bevölkerungspyramide für Altötting 2025

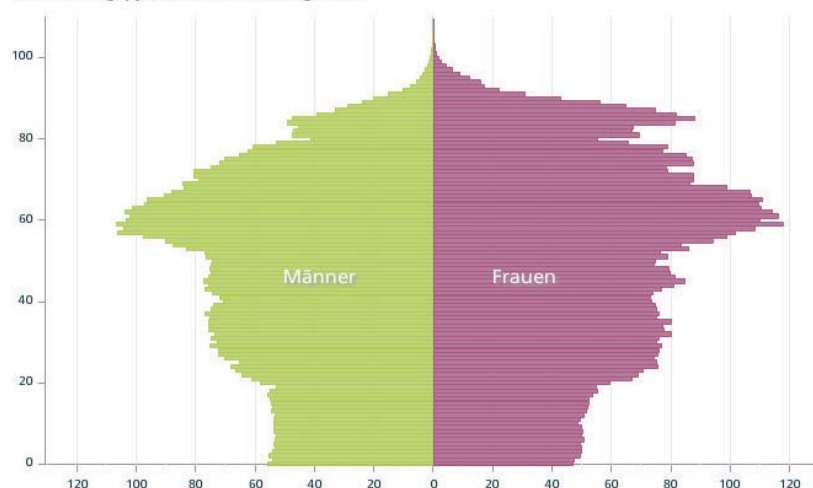


Abbildung 19: Bevölkerungspyramide für Altötting 2025
Quelle: Bertelsmannstiftung 2009

2.3.2 Siedlungsstruktur und städtebauliche Entwicklung

Das Stadtgebiet Altöttings umfasst eine Fläche von 2.338 ha bzw. ca. 23 km² ². Das Stadtgebiet wird begrenzt durch den Inn im Nordwesten, das Stadtgebiet Neuöttings im Norden, das Gemeindegebiet der Gemeinde Kastl im Süden sowie das Gemeindegebiet der Gemeinden Teising und Tüssling im Westen.

Neben dem Hauptort Altötting gibt es im Stadtgebiet Altötting keine großen Siedlungen. Einige kleine Dörfer (z.B. Unterholzhausen, Oberholzhausen) umgeben den Hauptort, in nordwestlicher und süd-

licher Richtung. Das Stadtgebiet von Altötting wird nachfolgend in die Bereiche Innenstadt, östliche Stadt, westliche Stadt und südliche Stadt sowie in ländlich strukturierte Bereiche untergliedert:

a) Innenstadt

Die Innenstadt umfasst den Bereich des Inneren Ringes, gebildet aus den Straßen Pater-Joseph-Anton-Straße, Wöhrstraße/ Stinglhamerstraße, Maria-Ward-Straße/ Traunsteiner Straße, Bahnhofplatz und Raitenharter Straße/Chiemgaustraße.

Stadtgestalterisch hat der „Kern“ von Altötting mit dem Kapellplatz einen baugeschichtlich bedeutsamen historischen Ursprung. Die Uraufnahme der Flurkarte

² zum Vergleich Mühldorf 29 km², Neuötting 36 km²

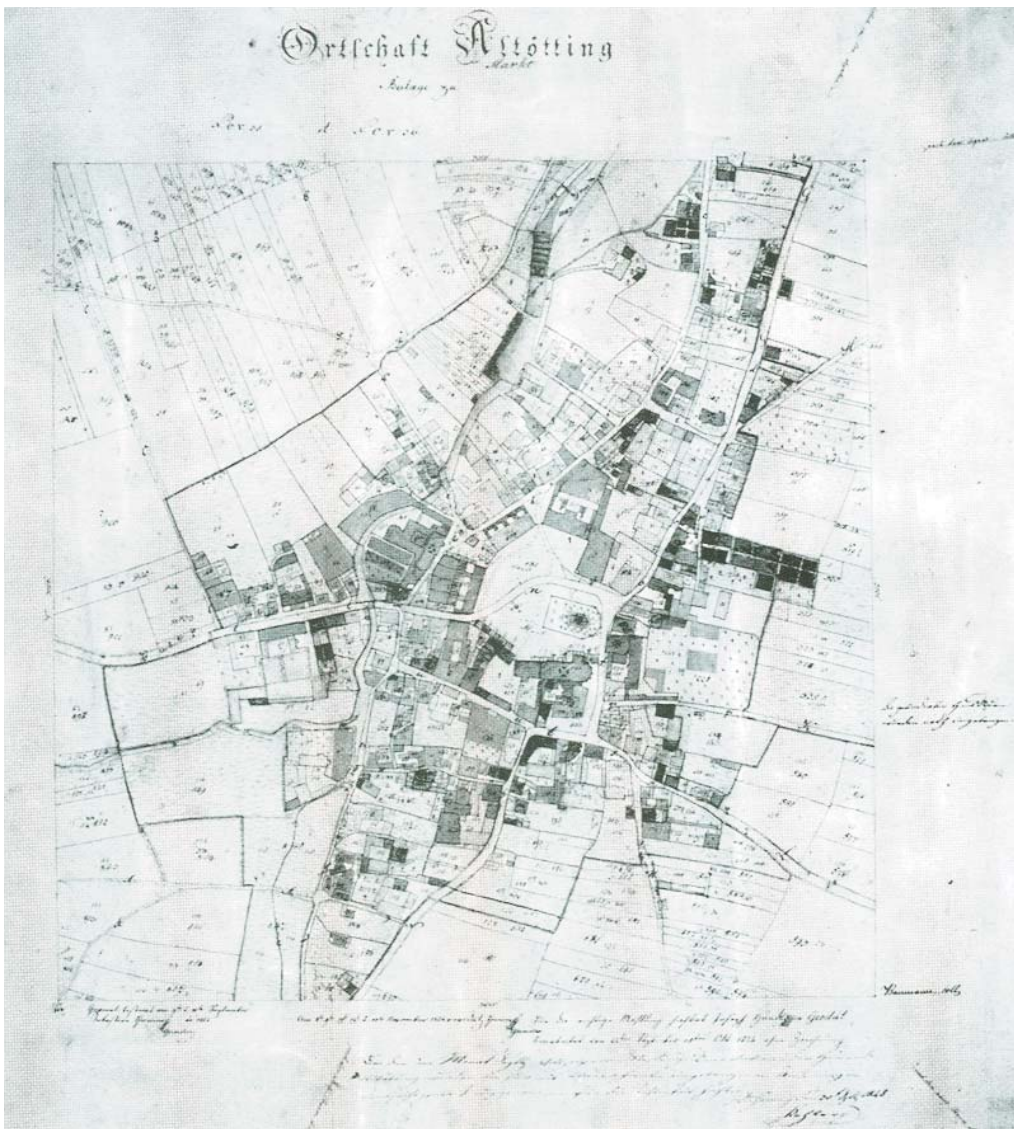


Abbildung 20: Uraufnahme der Flurkarte aus dem Jahre 1824 mit Ergänzungen bis zum Jahr 1848
 Quelle: Stadt Altötting (Hrsg.)/ Baumann (2000): Altötting. Herz Bayerns. S.25

aus dem Jahre 1824 mit Ergänzungen bis zum Jahr 1848 zeigt jenen Bereich der Innenstadt, der baugeschichtlich als historisch angesehen werden kann:

- Kapellplatz mit Gnadenkapelle, Stiftskirche, Institut der Englischen Fräulein mit Klosterkirche, St. Magdalenakirche/ Kapuzinerkloster, Kapuzinerkloster St. Konrad mit Kirche und Hotel zur Post.
- Mühldorfer Straße (etwa ab Chiemgaustraße stadteinwärts)
- Der Bereich zwischen Kolbergstraße und Trostberger Straße (etwa ab Fabrikstraße stadteinwärts)
- Der Bereich zwischen Kapuzinerstraße und Neuöttinger Straße
- Der Bereich zwischen Schlotthamer Straße und Burghäuser Straße (nur wenige Gebäude)

Um 1848 war der Bereich innerhalb des Inneren Ringes noch keinesfalls baulich gefüllt. Die Siedlungsstruktur war eng um den Kapellplatz gruppiert, der mit seiner Bebauung maßgeblich den Kern der Siedlung abbildet.

Erst in den Folgejahren, bis weit in das 20. Jahrhundert, erfolgt die Vervollständigung der Siedlungsstruktur, wie sie sich heute darstellt. Zahlreiche Gebäude in der Innenstadt sind deshalb erst im 20. Jahrhundert bzw. erst nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Auf diesen Umstand sind zahlreiche neuere Bauten vor allem im südlichen Innenstadtbereich zurückzuführen. Dies betrifft insbesondere folgende Straßenzüge:

- Der Bereich Bahnhofstraße, mit Gabriel-Mayer-Straße, Ebererstraße, Rupertusstraße und Reischlstraße
- Der Bereich östliche Kreszentiaheimstraße, Neue Gasse, östliche Burghäuser Straße und südliche Schlotthamer Straße
- Der Bereich zwischen Chiemgaustraße und Trostberger Straße, im südlichen bzw. westlichen Teil.

Vor allem die neueren Bauten, teilweise im

Stil der 1950er, 1960er und 1970er Jahre errichtet, konnten sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Ausführung nicht dem alt ehrwürdigen Ort Altötting anpassen bzw. in die baugeschichtlich historische Siedlungsstruktur einfügen. Dieser „Bruch“ belastet die Innenstadt in gestalterischer Hinsicht erheblich: zwischen dem historischen „Kern“ des Kapellplatzes und der umgebenden historischen Bebauung und der späteren Ergänzung der Innenstadt fehlen die maßstäblichen und gestalterischen Bezüge. Hier entsprechende Korrekturen vorzunehmen und Maßnahmen zu ergreifen, welche zu einem geschlossenerem Erscheinungsbild der Innenstadt führen ist ein zentrales Anliegen der beabsichtigten städtebaulichen Sanierung.

Die Innenstadt von Altötting weist zahlreiche Denkmäler auf. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bereich des Kapellplatzes und umfassen die dort errichteten Klöster und Kirchen sowie die in deren Umfeld und Zusammenhang entstandenen sonstigen städtischen Bauten. Die Darstellung in Abbildung auf Seite 100 zeigt graphisch die Lage der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Funktional stellt die Innenstadt von Altötting eine Besonderheit dar. Im Zentrum lag nicht der Marktplatz sondern ein sakraler Bereich um die Gnadenkapelle. Um den Unterschied zu verdeutlichen, sei hier erwähnt, dass einst über den Kapellplatz keine Fuhrwerke fahren durften³. Auch die den Kapellplatz umgebende Bebauung bestand nicht wie bei einem Marktplatz vornehmlich aus Bürger-, Geschäfts- und Gasthäusern sondern aus sakralen Bauten, Klöstern und Kirchen sowie einer Hoftaverne (heutiges Hotel zur Post). Lediglich die Mühldorfer Straße, die Kapuzinerstraße und Neuöttinger Straße bildeten im Umfeld des Kapellplatzes zentrale Bereiche mit bürgerlichem Charakter. Diese Charakteristik blieb bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts nahezu unverändert. Erst zum Ende des 19. Jahrhunderts wuchsen die Geschäftsstraßen und es entstand mit dem Bau der Bahnlinie der Bahnhof, der über die neue Bahnhofstraße mit dem Tillyplatz verbunden wurde. Auch wenn es mit der Mühldorfer Straße, der Bahnhofstraße, der Trostberger Straße, der

³ vgl. Strauß, Hans Joachim, Altötting in alten Ansichten, 1981, Abbildung 3

Burghauser Straße und der Neuöttinger Straße wichtige Geschäfts- und Versorgungsbereiche in zentraler Innenstadtlage gibt, fehlt bis heute neben dem „geistlichen Zentrum“ (Bereich Kapellplatz) das entsprechende geschäftliche Zentrum.

Dies wird als einer der Gründe angesehen, warum die geschäftliche Funktion der Innenstadt nicht den maßgeblichen Impuls geben kann und weite Teile der Innenstadt, insbesondere die Bahnhofstraße und die Trostberger Straße, deutliche funktionale Schwächen aufweisen. Es ist ein wesentliches Ziel der angestrebten städtebaulichen Sanierung, die angesprochene Funktionsschwäche zu beheben und Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität und Qualität der Innenstadt als Versorgungszentrum durchzuführen.

Die Innenstadt ist ein wichtiger Wohnstandort und umgekehrt stellt die Wohnfunktion eine wichtige Nutzung zur Erhaltung einer lebendigen und ausgewogenen Innenstadtentwicklung dar.

Etwa Dreitausend Einwohner (3.175 Einwohner, Stand 20.03.2009) zählt die Innenstadt innerhalb des Inneren Ringes, das sind ein Viertel der gesamten Stadtbevölkerung (12.625 Einwohner, Stand 30.06.2009). Dementsprechend weist der Bereich innerhalb des Inneren Ringes auch zahlreiche Wohnhäuser und Wohnungen auf. Dieser Aspekt wird später bei der Betrachtung der Innenstadt noch vertieft.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Altötting stellt die Bauflächen innerhalb des Inneren Ringes dem entsprechend wie folgt dar:

- Gemeinbedarfsflächen vor allem im Bereich des Kapellplatzes
- Überwiegend gemischte Bauflächen im übrigen Innenstadtgebiet, mit Ausnahme z.B. einer Sondergebietsfläche im Bereich der Chiemgaustraße sowie einigen Grün- und Freiflächen. Letztere Darstellungen gehen auch auf einige Klostergärten im Innenstadtbereich zurück, die maßgeblich die Innenstadtstruktur prägen.

b) Östliche Stadt

Mit „Östliche Stadt“ wird nachfolgend das die Innenstadt im Osten umfassende Gebiet des Hauptortes Altötting bezeichnet. Es wird im Nordwesten vom Mörbach umschlossen, ferner durch die Stadtgebietsgrenze nach Neuötting im Norden und durch die Staatstraße 2107 im Osten sowie durch die Bahnlinie im Süden begrenzt.

Die „Östliche Stadt“ übernimmt siedlungsstrukturell vor allem die Aufgabe, die großen Schulbereiche der Stadt, ein großes Wohngebiet sowie das größte Gewerbegebiet der Stadt aufzunehmen.

Stadtgestalterisch sind nur wenige Gebäude ortsbildprägend und an dieser Stelle herauszuheben:

- Im Bereich der Neuöttinger Straße sind maßgeblich die St. Michael Kirche, gleich zu Beginn der äußeren Neuöttinger Straße, das Franziskushaus sowie das nördliche Schulzentrum mit Staatlicher Berufs- und Fachoberschule, König-Karlmann-Gymnasium, AOK, Berufsbildungszentrum sowie Förderzentrum Konrad-von-Parzham-Schule.
- Im Bereich zwischen Stinglhamerstraße und Bahnlinie liegen als markante Gebäude das Kreszentiaheim (Kreszentiaheimstraße), das östliche Schulzentrum mit Grundschule Nord, Hauptschule und Dreifachturnhalle sowie weiter südlich die Herzog-Ludwig-Realschule. Als öffentliche Gebäude sind zu erwähnen z.B. das Amtsgericht und das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr.

Funktional gliedert sich die „Östliche Stadt“ in folgende Teilbereiche:

- Mischnutzung westlich der Neuöttinger Straße
- Schulen, nördlich der Propst-Mayr-Straße
- Wohnnutzung beiderseits der Kardinal-Wartenberg-Straße
- Wohnnutzung und Schulen, südlich der Kreszentiaheimstraße

- Gewerbebetriebe im Bereich der Martin-Moser-Straße, Daimlerstraße und Maybachstraße

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Altötting stellt die Bauflächen in der „Östlichen Stadt“ entsprechend wie folgt dar:

- Mischnutzung westlich der Neuöttinger Straße
- Gemeinbedarfsflächen nördlich der Propst-Mayr-Straße
- Wohnbauflächen beiderseits der Kardinal-Wartenberg-Straße
- Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen südlich der Kreszentiaheimstraße
- Gewerbliche Bauflächen im Bereich der Martin-Moser-Straße, Daimlerstraße und Maybachstraße

Eine besondere Betrachtung erfordert im Gebiet „Östliche Stadt“ die Neuöttinger Straße. Diese Straße ist die wichtigste städtebauliche Verbindung zwischen den Städten Altötting und Neuötting und stellt den ältesten wesentlichen Teil des hier untersuchten Stadtbereiches dar. Die Neuöttinger Straße bedarf dringend einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung, um ihrer städtebaulichen Bedeutung wieder besser gerecht werden zu können. Aus diesem Grund wurde der entsprechende Abschnitt der Neuöttinger Straße in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen. Weiterer Erneuerungsbedarf im Gebiet „Östliche Stadt“ besteht aus Sicht der Innenstadtentwicklung nicht.

c) Westliche Stadt

Mit „Westliche Stadt“ wird nachfolgend das die Innenstadt im Westen umfassende Gebiet des Hauptortes Altötting bezeichnet. Es wird im Nordosten vom Mörnbach, im Westen von den Bundesstraßen B12 und B299 sowie im Süden von der Bahnlinie begrenzt.

Die „Westliche Stadt“ beinhaltet siedlungsstrukturell eines der beiden größten Wohngebiete der Stadt Altöttings, das zweitgrößte Gewerbegebiet der Stadt, die

Kreisklinik und weitere Gemeinbedarfs-einrichtungen.

Stadtgestalterisch sind hier ebenfalls nur wenige Gebäude ortsbildprägend und an dieser Stelle herauszuheben:

- Im Norden die in den achtziger Jahren erbaute Kreisklinik. Im Übrigen das Begegnungszentrum St. Christophorus und das Freizeithaus für Behinderte „St. Elisabeth“ (Holzhauser Straße) sowie das Altenheim „St. Klara“ (Herzog-Arnulf-Straße).

Funktional gliedert sich die „Westliche Stadt“ in folgende Teilbereiche

- Krankenhaus im Norden, östlich der Vinzenz-von-Paul-Straße
- Gemeinbedarf im Bereich des Altenheims St. Klara und weitere Einrichtungen
- Überwiegend Wohnnutzung zwischen Holzhauser Straße und Mühldorfer Straße sowie teilweise auch südlich der Mühldorfer Straße
- Gewerbliche Nutzung zwischen der Mühldorfer Straße, der Bahnlinie und westlich der Tüßlinger Straße/Untersbergstraße

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Altötting stellt die Bauflächen in der „Westlichen Stadt“ entsprechend wie folgt dar:

- Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Kreiskrankenhauses
- Große Wohnbauflächen im Bereich der Konventstraße, Oberer Grasweg/ Töpferstraße und Mühldorfer Straße.
- Gewerbliche Bauflächen zwischen der Mühldorfer Straße und der Bahnlinie sowie westlich der Tüßlinger Straße/ Untersbergstraße

Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes „Westliche Stadt“ ist der künftigen Entwicklung der Mühldorfer Straße besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der wohl wichtigste Zugang zur Innenstadt seitens der Reisenden und Wallfahrer sollte auch in Zukunft attraktiv und erste „Visitenkarte“

sein. Zum Untersuchungsgebiet selbst gehört nur der innerhalb des Inneren Ringes gelegene Teil der Mühldorfer Straße.

d) Südliche Stadt

Mit „Südliche Stadt“ wird nachfolgend das die Innenstadt im Süden umfassende Gebiet des Hauptortes Altötting bezeichnet. Es ist derjenige Bereich des Hauptortes der südlich der Bahnlinie liegt.

Die „Südliche Stadt“ beinhaltet siedlungsstrukturell ebenfalls eines der beiden größten Wohngebiete der Stadt Altötting, ein kleineres Gewerbegebiet sowie einen Gemeinbedarfsbereich mit Schule, Kindertagesstätte und Kirche.

Stadtgestalterisch ist hier nur der Gemeinbedarfsbereich mit Grundschule-Süd, Kindergarten, St-Josephs-Kirche und Evang. Gemeindezentrum hervorzuheben.

Funktional gliedert sich die „Südliche Stadt“ in folgende Teilbereiche

- Gemeinbedarf im Bereich der Grundschule-Süd, des Kindergartens, der St-Josephs-Kirche und des Evang. Gemeindezentrums sowie des Seniorenzentrums St. Georg.
- Wohnnutzung
- Mischgebiets- und Gewerbenutzung im Bereich der Bahnlinie

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Altötting stellt die Bauflächen in der „Südlichen Stadt“ entsprechend wie folgt dar:

- Gemeinbedarfsflächen im Bereich Grundschule-Süd, des Kindergartens, der St-Josephs-Kirche und des Evang. Gemeindezentrums, sowie des Seniorenzentrums St. Georg.
- Große Wohnbauflächen beidseitig der Trostberger Straße und zwischen Trostberger Straße und Hillmannstraße
- Mischgebietsflächen und Gewerbeflächen nördlich der Hillmannstraße/Ottostraße

Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes „Südliche Stadt“ sollte der Trostberger Straße als eine der wichtigen Stadtzufahrten besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

e) Ländlich strukturierte Gebiete

Den Hauptort Altötting umgeben viele kleine Dörfer und Weiler. Diese ländlich strukturierten Gebiete weisen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch landschaftlich bedeutende Flächen wie die Innaue sowie landschaftsgliedernde Elemente, wie z.B. den Mörnbach und den Sickenbach, auf. Die ländlich strukturierten Gebiete erfüllen neben landwirtschaftlicher Nutzung wichtige Naherholungsfunktionen.

Eine weitergehende Bedeutung für die Innenstadtentwicklung haben diese Flächen nicht. Eine ausführlichere Darstellung ist in diesem Zusammenhang deshalb nicht erforderlich.

2.3.3 Verkehrsnetz und technische Infrastruktur

Die Stadt Altötting ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dies wird durch die Nähe zur Autobahn A 94 sowie zu mehreren Bundesstraßen - B 12 im Norden und B 299 im Westen - und zur Staatsstraße St 2107 im Osten gewährleistet.

Von den Bundesstraßen B 12 und B 299 führen wichtige Hauptachsen über die Neuöttinger Straße und die Mühldorfer Straße zum Inneren Ring, der die Innenstadt von Altötting umschließt. Auch

von der Staatsstraße ist eine zügige Anbindung über die Burghauser Straße gewährleistet.

Der Innere Ring, der die Innenstadt von Altötting begrenzt, besteht aus folgenden Straßen:

- Raitenharter Straße
- Pater-Joseph-Anton-Straße
- Griesstraße
- Wöhrstraße
- Kapuzinerstraße (Teilstück)
- Stinglhamerstraße
- Maria-Ward-Straße
- Traunsteiner Straße

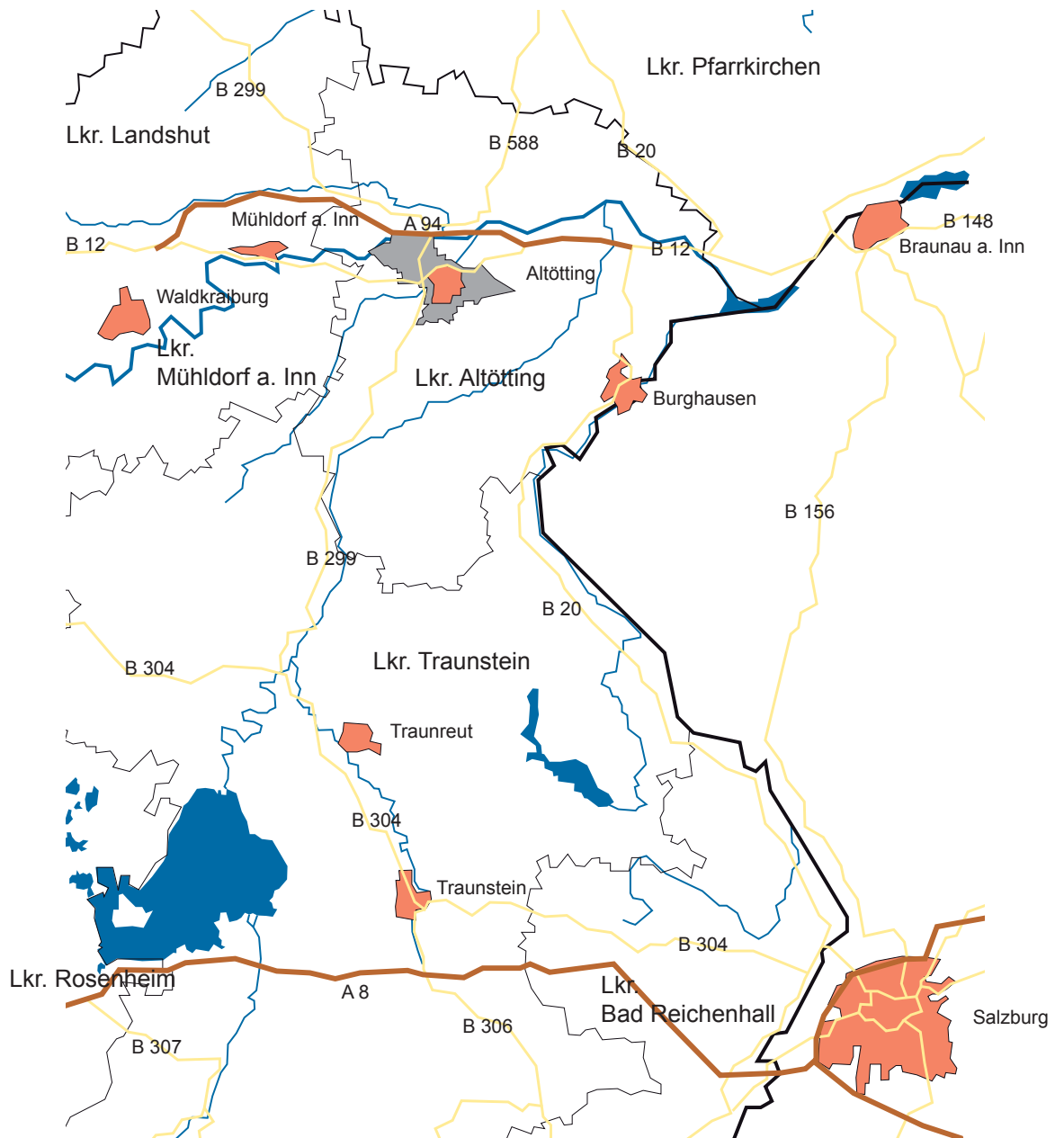


Abbildung 21: Altötting - Lage im Raum
Quelle: D I S

- Bahnhofplatz
- Chiemgaustraße.

Von diesen Straßen führen wichtige Zugänge, wie die Mühldorfer Straße, die Neuöttinger Straße, die Trostberger Straße, die Bahnhofstraße und die Burghauser Straße in die Mitte zum Kapellplatz. Der Kapellplatz selbst ist autofrei gestaltet. Lediglich im Osten gibt es eine Überführung von der Neuöttinger Straße in Richtung Tillyplatz/ Bahnhofstraße. Die Umfahrung des Kapellplatzes ist z.B. über die Neuöttinger Straße, Popengasse, Kapuzinerstraße, Marienstraße und den Tillyplatz gewährleistet (teilweise Einbahnstraßenregelung).

Die verkehrliche Erschließung der Gesamtstadt und der Innenstadt ist sichergestellt. Eine erst jüngst von der Stadt Altötting veranlasste Erneuerung der Beschilderung im Bereich des Inneren Ringes gibt dem Besucher der Stadt entsprechende Orientierungsmöglichkeiten, insbesondere auch zu den vorhandenen Parkmöglichkeiten. Eine Hotelroute erleichtert das Auffinden der Übernachtungsmöglichkeiten.

Für den ruhenden Verkehr im Bereich der Innenstadt stehen mehrere zentrale Parkmöglichkeiten bereit:

- Tiefgaragen „Kapellplatz“ und „An der Hofmark“
- Parkplätze im Bereich des Inneren Ringes
 - P „Griesstraße“
 - P „Wöhrstraße“
 - P „Kolbergstraße“
 - P „Bahnhof“
 - P „Dultplatz“

Eine weitere Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes in der Innenstadt wird beim Panorama in Verbindung mit dem geplanten Bürger- und Kulturzentrum gebaut (geplante Fertigstellung 2010).

Die Versorgung mit Parkplätzen ist bereits weitgehend gegeben. Mit dem Bau einer weiteren Tiefgarage beim Panorama werden die beiden zentralen Tiefgaragen „Kapellplatz“ und „An der Hofmark“ um eine weitere zentrale barrierefreie Parkieranlage, die direkt über den Inneren Ring (Maria-Ward-Straße) erreichbar sein wird, ergänzt.

Neben der verkehrlichen Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist Altötting über die Bahnlinie Mühldorf - Burghausen (Oberbayern) an das Schienennetz angebunden. Dieses stellt über Mühldorf (Linienstern) die Verbindung nach München, Rosenheim, Traunstein, Freilassing, Passau und Landshut her. Die Eisenbahngleise verlaufen am Südrand des Inneren Ringes. Der Bahnhof in Altötting ist über die Bahnhofstraße direkt mit der Innenstadt verbunden.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind in München (Flughafen Franz-Joseph-Strauss) und Salzburg (Flughafen Wolfgang Amadeus Mozart).

Die Stadt Altötting ist gut an das Radwegenetz der Region Inn-Salzach angebunden. Dazu zählt z.B.

- der Benediktweg, bei dem Fahrradfahrer auf den „Spuren Papst Benedikts XVI.“ wandeln. Den Startpunkt der Radroute bildet die von Johannes Paul II. im Jahr 1980 gepflanzte „Papstlinde“, die sich am Bruder-Konrad-Platz in der Stadt Altötting befindet. Papst Benedikt XVI. besuchte bereits am 11. September 2006 die „Papstlinde“⁴
- der Alz-Salzach-Weg, der eine wichtige Querverbindung zwischen dem Salzhandelsweg an der Salzach und dem Innradweg herstellt.⁵ Es gibt für die Querverbindung unterschiedliche Wegerouten. Eine davon führt ausgehend von Tittmoning über Garching a.d. Alz bis nach Altötting und weiter nach Neuötting und zum Innradweg
- sowie der Innradweg Maloja-Passau, der in einer Variante über den Kapellplatz von Altötting führt.

Neben diesen drei Hauptradwegen gibt es weitere Radrouten, die bestimmten Themen zugeordnet sind, wie

- die große Rundtour
- die Innspitzrunde
- die Bauernland- und Bundwerkstadltour und
- der Forstrundweg.

4 <http://inn-salzach.infomaxnet.de/de/benediktweg>

5 <http://inn-salzach.infomaxnet.de/de/inn-radweg>



Verkehrnetz

Stadt Altötting

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 50.000



- Bahnlinie
- Bundesstraßen
- Staats- und Kreisstraßen
- wichtige Verkehrsachsen

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für Stadtentwicklung
03. März 2009

Abbildung 22: Verkehrsnetz
Quelle: D I S

2.3.4 Landschaft und freiräumliche Entwicklung

Altötting gehört zur Region Inn-Salzach, die auch landschaftlich das Stadtgebiet prägt. Dabei prägt der Inn maßgeblich die Landschaft der Region und der Stadt Altötting. Der Inn durchfließt das nordwestliche Stadtgebiet, begleitet von den naturräumlich und ökologisch reichhaltigen Innauen.

Bereits im Zuge des im Abschnitt 2.2 erwähnten Rahmenplanes Stadtentwicklung Altötting (1995) wurden die maßgeblichen Merkmale der Landschaft zusammengefasst. Auf die dortigen ausführlichen Darlegungen im Kapitel 3.1 Landschaft darf Bezug genommen werden. An dieser Stelle sei auf folgende Punkte besonders hingewiesen:

a) Gewässer

Neben dem Inn und seinen Auen wird das Stadtgebiet von zwei Bächen durchflossen. Der Mörnbach kommt von Westen (Gemeinde Tüßling), durchquert den Hauptort Altötting einschließlich der Innenstadt und verlässt den Hauptort Richtung Norden nach Neuötting (Mündung in den Inn). Der Mörnbach stellt einen wichtigen gliedernden Grünzug des Stadtgebietes und auch der Innenstadt dar.

Der kleinere Sickenbach tritt ebenfalls von Westen (Gemeindegebiet Tüßling) in das Altöttinger Stadtgebiet ein und mündet in der westlichen Innenstadt in den Mörnbach (bei Josefsburg). Insoweit ergänzt der Sickenbach auch die Funktion des Mörnbaches als gliedernder Grünzug im Stadtgebiet.

b) Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet Mörnachtal „Im Gries“ liegt im Altöttinger Stadtgebiet. Es stellt ein wichtiges Natur- und Freiraumpotenzial nordöstlich der Innenstadt Richtung Neuötting dar.

An dieser Stelle sei auch auf das unmittelbar westlich des Altöttinger Stadtgebietes (westlich der B 299) liegende größere Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Mörnbaches hingewiesen.

Biotope finden sich im Bereich der Innauen.

c) Naherholung

Die den Hauptort umgebende Landschaft stellt neben ihrer ökologischen Funktion zugleich auch ein wichtiges Naherholungspotenzial dar. Die Naherholungsräume entlang Inn und Mörnbach sind über Wege gut erreichbar.

2.3.5 Wirtschaft, Einzelhandel und Arbeitsmarkt

a) Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Altötting weist eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzausstattung auf, dabei stellt die Beschäftigung im Dienstleistungssektor einen überproportional starken Faktor dar. Die einzelnen Strukturen und Kennziffern folgen hier im Einzelnen:

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Altötting ist von 2003 bis 2005 stärker angestiegen als im Regierungsbezirk Oberbayern und im Land Bayern. Nach dem Jahr 2005 ergibt sich eine rückläufige Entwicklung, die in Bayern und dem Landkreis nahezu gleich verläuft. Bis 2008 kommt es in Bayern, dem Regierungsbezirk und dem Landkreis Altötting zu einem Rückgang der Arbeitslosenquote um rund 40 Prozentpunkte bezogen auf das Niveau von 2003.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegen in Altötting weit über dem Wert der zum Vergleich herangezogenen Kommunen. Auch der Landkreis Altötting weist eine Arbeitsplatzausstattung auf, die geringfügig über dem Landesdurchschnitt liegt. Entsprechend hoch ist die Arbeitsplatzzentralität Altöttings mit Überschuss bei den Arbeitspendlern.

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2007
Altötting	0,54
Landkreis Altötting	0,36
Bayern	0,35
Vergleichskommunen	0,38

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2007
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleichszeitraum 2001–2007 zeigt, dass diese in Bayern (-1,7%) und im Landkreis (-1,2%) rückläufig war. Dagegen wuchs das Arbeitsplatzangebot in den Vergleichskommunen um +5,3%, in Altötting verdeutlicht die Zunahme von +16,5% einen überdurchschnittlich hohen Anstieg.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftsbe- reichen Land- und Forstwirtschaft (LF), Produzierendes Gewerbe (PG), Handel und Verkehr (HV) und Sonstige Dienstleistungen (SD), im Jahr 2007, weist für die Vergleichskommunen in allen genannten Wirtschaftsbereichen eine ähnliche Werteverteilung wie der Gesamtdurchschnitt

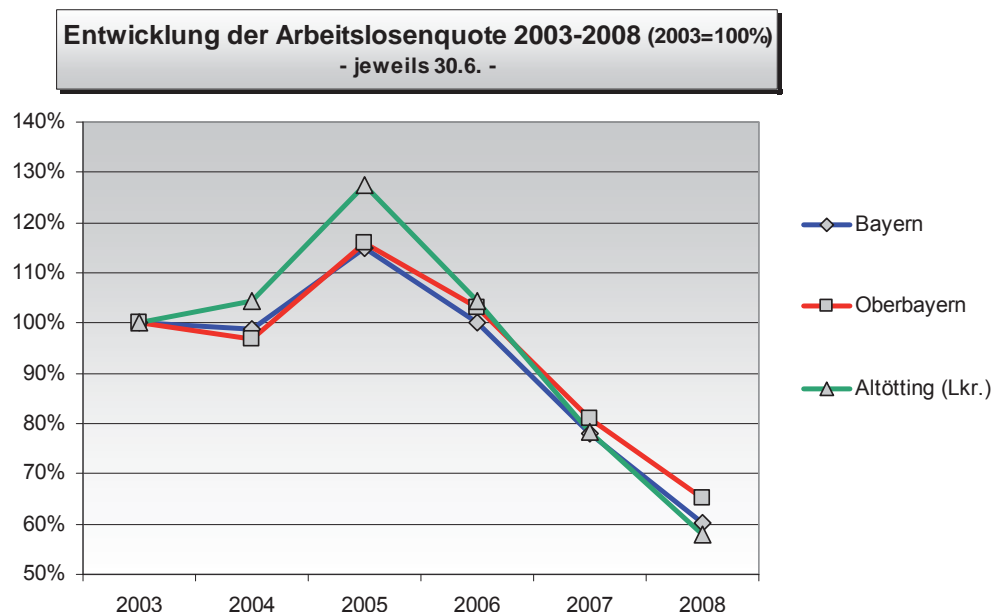


Abbildung 23: Entwicklung der Arbeitslosenquote 2003 - 2008
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

für das Land Bayern auf. Der Landkreis Altötting weist mit über 52% der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe einen hohen Wert auf, die Beschäftigung im Bereich der Sonstigen Dienstleistungen ist dagegen weniger stark ausgebildet. Ganz anders dagegen die Stadt Altötting. Schwach ausgebildet ist das Produzierende Gewerbe (Anteil: 11,3%). Auch der Bereich Handel und Verkehr, bei dem auch die in Hotellerie und Gastronomie

Beschäftigten eingeschlossen sind, liegt unterhalb der Werte der Vergleichskommunen und des Landes Bayern. Die Sonstigen Dienstleistungen stellen den Bereich mit den meisten Beschäftigten dar (Anteil: 68,8%). Dieser Sektor der Sonstigen Dienstleistungen ist im Durchschnitt der beruflichen Qualifikationen tendenziell höherwertig einzustufen als der ebenfalls dem Dienstleistungssektor zurechenbare Bereich Handel und Verkehr.

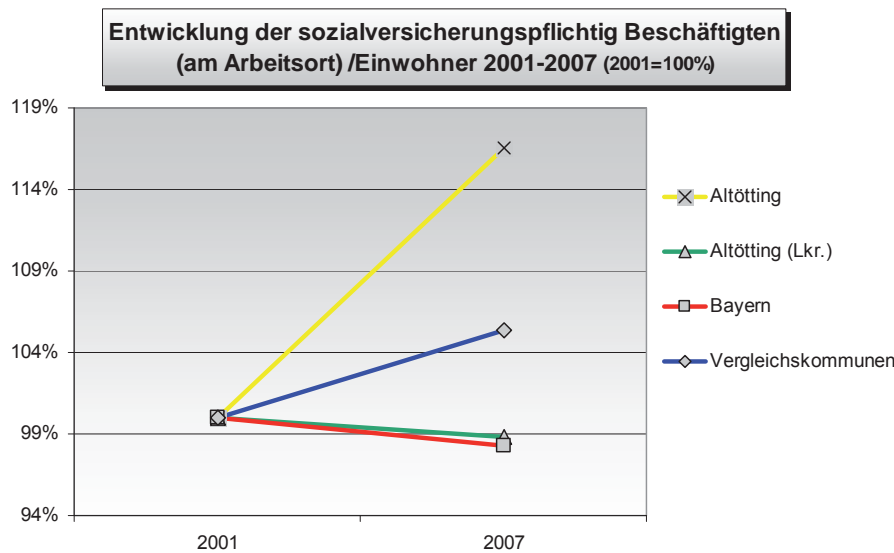


Abbildung 24: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsplatz) pro Einwohner 2001 - 2007
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

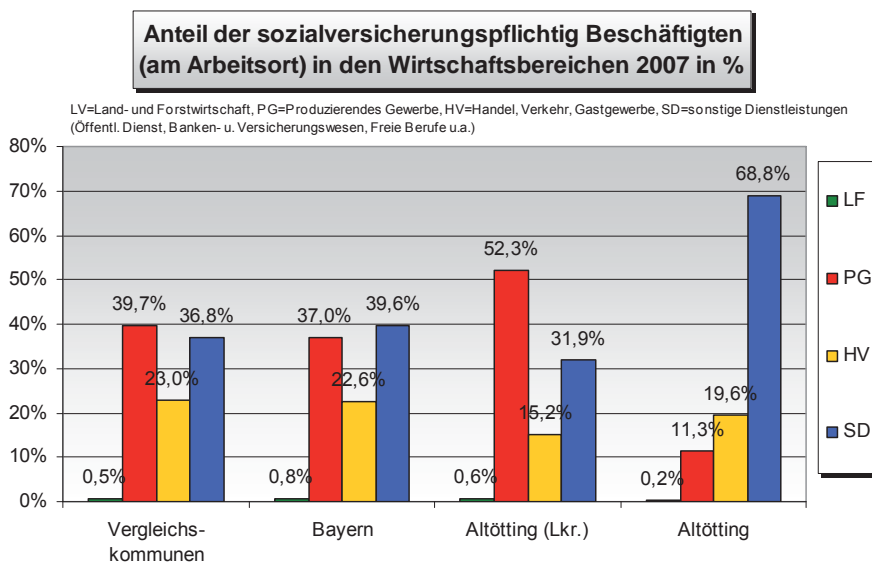


Abbildung 25: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsplatz) in den Wirtschaftsbereichen 2007 in %
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

b) Sonstige Wirtschaftsindikatoren

Die Pro-Kopf-Verschuldung der Stadt Altötting liegt über dem Gesamtdurchschnitt des Landes Bayern sowie den weiteren Raumeinheiten. Der Landkreis Altötting und die Vergleichskommunen sind in deutlich geringerem Maße verschuldet.

Bei der Anzahl der Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2007 ist sowohl in Altötting als auch im Landkreis ein unterdurchschnittliches Ergebnis festzustellen. Der bayerische Durchschnittswert von 3,07 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner wird von den ausgewählten Vergleichskommunen mit einem Wert von 3,29 übertroffen.

	Schulden / Einwohner in Euro 2006
Altötting	1.159
Landkreis Altötting	713
Bayern	1.035
Vergleichskommunen	556

	Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner 2007
Altötting	1,96
Landkreis Altötting	1,98
Bayern	3,07
Vergleichskommunen	3,29

Tabelle 2: Schulden / Einwohner in Euro 2006
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Tabelle 3: Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner 2007
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Im Jahr 2006 kam es zu einem Anstieg der Schuldenlast in den Raumeinheiten Bayern, Landkreis Altötting und Stadt Altötting verglichen mit dem Jahr 2001. In den Vergleichskommunen dagegen kam es zu einem Abbau des kommunalen Schuldenstandes.

Entwicklung der Schulden /Einwohner 2001-2006 (2001=100%)

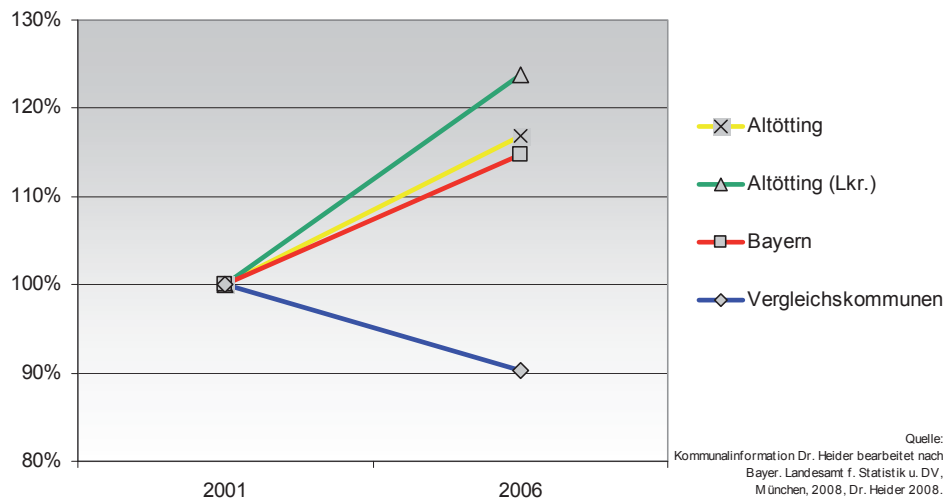


Abbildung 26: Entwicklung der Schulden/Einwohner 2001-2006
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider, bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2008

2.3.6 Altötting im Spiegel von Bevölkerung und Wirtschaft

Die nachfolgende Analyse wird aus den Ergebnissen von umfassenden Gewerbe- und Haushaltsbefragungen gewonnen. Sie stellt auf der Basis sowohl subjektiver Einschätzungen der Akteure als auch abgefragter objektiver Strukturzahlen einen wertvollen Beitrag zur Einschätzung des Standortes Altötting in den Bereichen von Bevölkerung und Ökonomie dar.

Bei der Haushaltsbefragung wurden ca. 1.800 Fragebögen nach einer repräsentativen Auswahl der Straßen mit Ausrichtung auf die Innenstadt verteilt. Insgesamt gab es einen Rücklauf von 464 auswertbaren Fragebögen, das entspricht einer Rücklaufquote von ca. 25,8%.

Es wurden insgesamt 59 Gewerbetreibende aus Altötting befragt. Von den direkt ausgegebenen 278 Fragebögen an die Gewerbetreibenden gab es somit eine Rücklaufquote von 21,2%, wovon größtenteils im persönlichen Gespräch interviewt wurde. Die Schwerpunkträume der Befragung waren innerhalb des Inneren Rings, in dem 208 Gewerbebetriebe (74,8%) in die Befragung einbezogen wurden, und die an den Inneren Ring anschließende Geschäftsbereiche, aus denen 70 Gewerbebetriebe ausgewählt wurden.⁶

a) Gewerbebefragung

Bei der Verteilung der antwortenden Betriebe nach Branchen ergab sich mit 40 Fragebögen ein Übergewicht aus Gewerbebetrieben des Einzelhandels (67,8%), die übrigen Fragebögen kamen aus den Branchenbereichen der Gastronomie oder Beherbergungsbetrieben, den Autohäusern sowie sonstigen Dienstleistern. Der Anteil der in die Auswertung einbeziehbaren Antwortbögen zeigt eine leichte Überrepräsentierung des Einzelhandels, gemessen an den insgesamt einbezogenen Betrieben. Angesichts der vorliegenden Schwerpunktfragestellung zum Einzelhandelsstandort dürfte dies das erhöhte Interesse der Einzelhändler erklären, andererseits gewinnt die Erhebung damit eine gesicherte fachliche Basis.

Die überwiegende Anzahl der teilnehmenden Gewerbebetriebe (82,7%) sind selbständige Unternehmen und inhabergeführt, die übrigen sind Filialbetriebe, die ihren Hauptsitz nicht in Altötting haben. Die Geschäftsräume der Gewerbebetriebe sind exakt zu 50% im Eigentum der Inhaber. Sehr interessant ist auch die Tatsache, dass die Gewerbebetriebe mehrheitlich (61,1%) seit mehr als 20 Jahren bestehen.

6 Innenstadtabgrenzung aus der Festlegung des Sanierungsgebietes des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms ‚Aktive Stadt- und Ortszentren‘ abgeleitet.

Betrieb am Standort

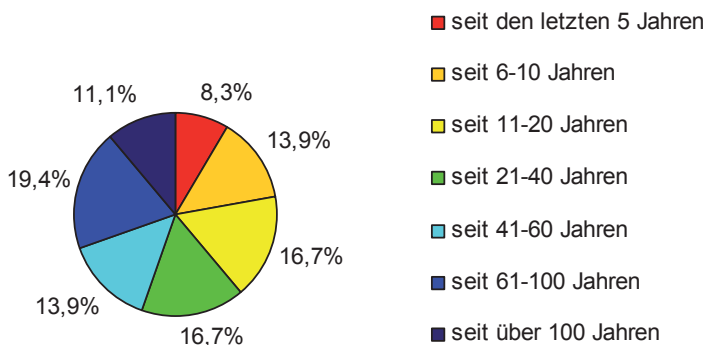


Abbildung 27: Betrieb am Standort
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Knapp Dreiviertel der befragten Einzelhandelsbetriebe (72,3%) gaben an, regelmäßig oder laufend in ihren Betrieb zu investieren. Ein relativ hoher Anteil von 27,3% hat allerdings seit mehr als fünf Jahren keinerlei Investitionen getätigt. Trotz der überwiegend hohen Investitionsbereitschaft der Gewerbetreibenden ist in Altötting der Ausstattungsstand der Betriebe allgemein auf keinem aktuellen Attraktivitätsniveau.

Bei den Investitionen wurde überwiegend in die Instandhaltung, Renovierung, in eine neue Einrichtung, den Umbau des Betriebes oder die Modernisierung investiert (zusammen 50,1%). Auch der Ausbau oder die Erweiterung der Räumlichkeiten ist Inhalt der Investitionstätigkeit gewesen (15,6%). Neben der Neueröffnung oder dem neuen Betriebszweig (12,5%) spielen die übrigen Investitionen nur noch eine untergeordnete Rolle.

Zeitpunkt der letzten Betriebsinvestitionen

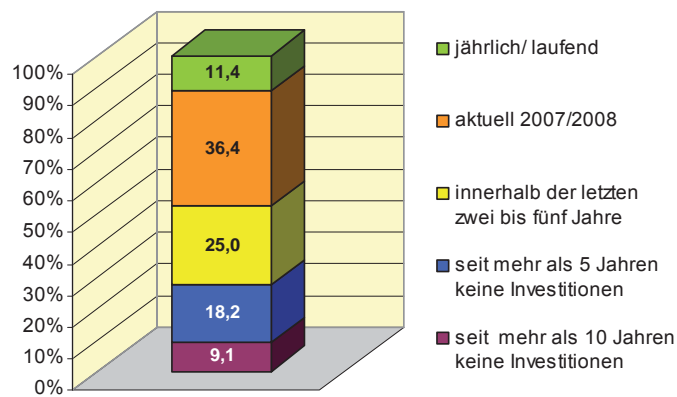


Abbildung 28: Zeitpunkt der letzten Betriebsinvestitionen
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Investitionen der Betriebe

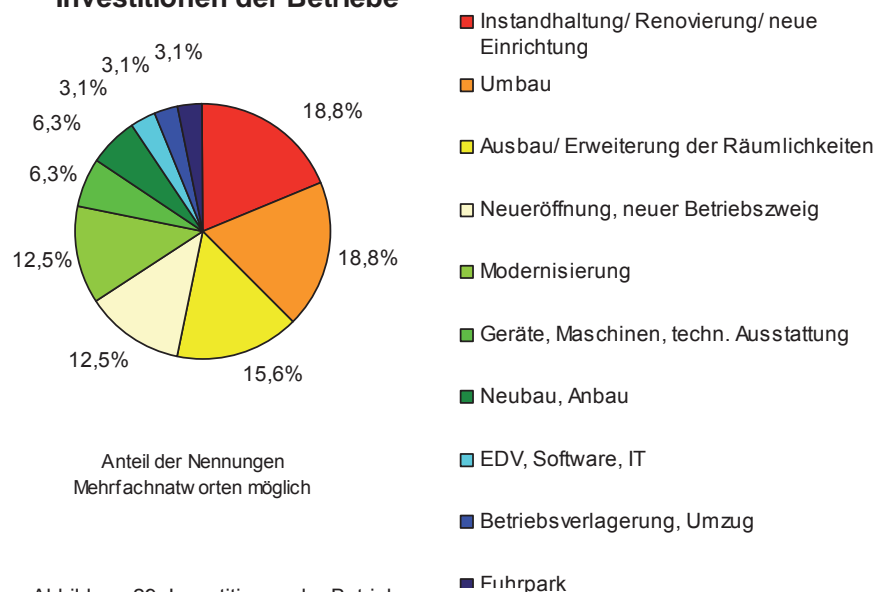


Abbildung 29: Investitionen der Betriebe
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Die Themen Betriebsübergabe und Nachfolgeregelung werden bei einer Reihe der antwortenden Betriebe in nächster Zeit relevant. So gaben immerhin rund 22 Prozent der Betriebe an, dass in den nächsten fünf Jahren entweder Aufgabe, Verkauf oder Übergabe des Betriebes zumindest möglich werden kann. Die Nachfolgeregelung ist bei der Mehrheit der Antwortenden allerdings noch nicht geklärt.

In der Gewerbebefragung wurden die ausgewählten Betriebe befragt, wie sie die gegenwärtige und zukünftige Situation des eigenen Betriebes sehen. Anschließend bewerteten sie die gegenwärtige und zukünftige Situation des Gewerbestandortes Altötting. Das Ergebnis spiegelt sich in der Abbildung Gegenwärtige und zukünftige Situation für eigenen Betrieb und Gewerbestandort Altötting wider (vgl. Abb. 30).

Bei der Beurteilung der Situation des eigenen Betriebes und des Gewerbestandortes Altötting fällt zunächst auf, dass sowohl die gegenwärtige als auch die zukünftig erwartete Situation des eigenen Betriebes besser bewertet werden als die Situation der Gesamtstadt.

Rund 41% der Gewerbetreibenden geben eine positive Bewertung (gut und sehr gut) für die gegenwärtige Situation des eigenen Betriebes ab. Knapp 36% sehen ihre Situation auch in Zukunft positiv, wobei hier keine einzige sehr gute Einschätzung mehr erfolgt ist. Diese positive Beurteilung führt ein Großteil der Befragten auf Eigeninitiative sowie Spezialisierung des Warenangebots zurück. Auch eine positive Auftragslage und die äußeren Rahmenbedingungen werden als Begründung für eine positive Bewertung genannt.

Die gegenwärtige und zukünftige Situation des Gewerbestandortes Altötting wird deutlich schlechter beurteilt. Lediglich 19% bewerten die gegenwärtige Situation gut, die zukünftige Situation wird sogar nur noch von rund 12% so eingeschätzt. Die positive Bewertung wird hauptsächlich auf die Lage in Oberbayern mit einem großen Einzugsgebiet, einer Vielzahl an Einpendlern sowie einer großen Auswahl an Einzelhandelsgeschäften zurückgeführt.

Während circa 21% der Betriebe ihre gegenwärtige Lage eher nicht so gut einschätzen, rechnen in Zukunft schon über

Gegenwärtige und zukünftige Situation für eigenen Betrieb und Gewerbestandort Altötting allgemein im Urteil der Gewerbetreibenden

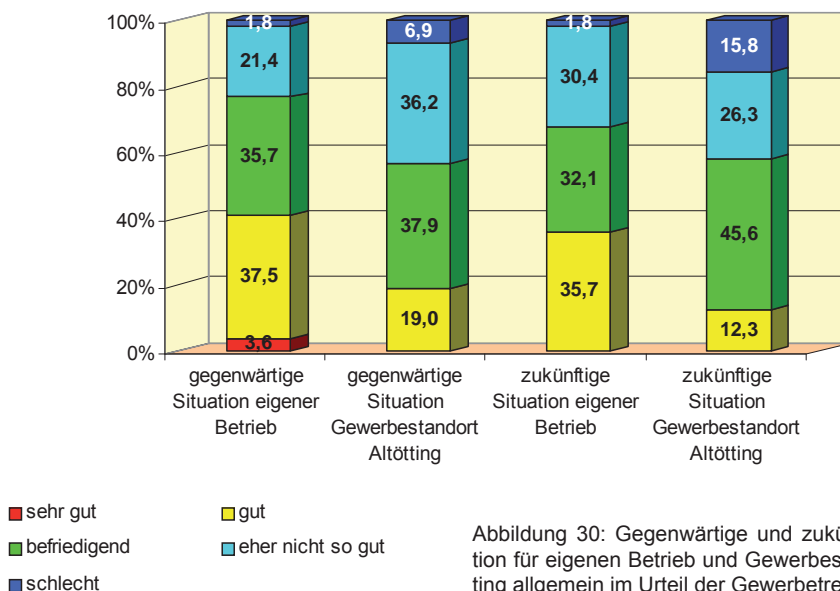


Abbildung 30: Gegenwärtige und zukünftige Situation für eigenen Betrieb und Gewerbestandort Altötting allgemein im Urteil der Gewerbetreibenden
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

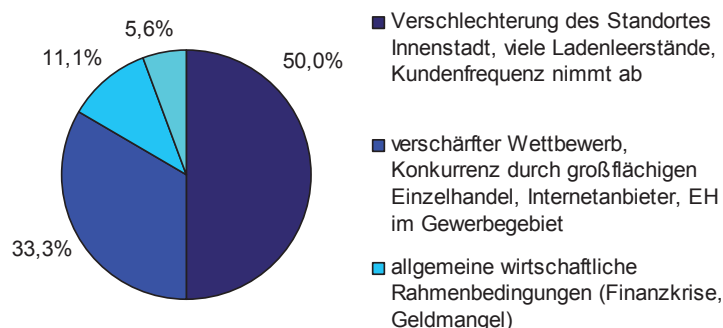
30% der Befragten mit einer negativen Situation ihres Betriebes. Die Zahl der Betriebe, die ihre gegenwärtige und zukünftige Situation als schlecht bezeichnen bleibt konstant bei 1,8%. Bei der Angabe von Gründen nennen 50% eine Verschlechterung des Standortes Innenstadt mit einer hohen Zahl an Leerständen und sinkender Kundenfrequenz als Hauptursache für die negative Beurteilung. Ein weiteres Drittel schließt die schlechte Bewertung der eigenen Betriebssituation auf den starken Wettbewerb durch Konkurrenz „auf der grünen Wiese“ und im Internet.

Gut 43% der Befragten bewerten die gegenwärtige Situation des Gewerbestandes Altötting als eher nicht so gut oder schlecht. Mit 42% beurteilt zwar eine ähnliche Zahl die zukünftige Lage des Gewerbestandes im negativen Bereich, innerhalb der negativen Bewertungsmöglichkeiten ist jedoch eine klare Verschiebung von eher nicht so gut nach schlecht zu beobachten, so dass merkliche Zukunftsunsicherheiten seitens des Gewerbes erkennbar sind. Diese Verunsicherung bezüglich der Zukunft des Standortes Altötting insbesondere auch im Vergleich zu vorliegenden Ergebnissen gut funktionierender Gewerbestandorte ist

deutlich. Die Gründe für die bestehenden negativen Einschätzungen werden vor allem in einer zersplitterten, unattraktiven Innenstadt mit vielen Leerständen, einem schlechten Einkaufsumfeld sowie dem Fehlen von Magnetbetrieben gesehen. Darüber hinaus wird eine einseitige Ausrichtung der Stadt auf Wallfahrt und Tourismus sowie eine zu geringe Unterstützung der kleineren Betriebe bemängelt. Die negative zukünftige Einschätzung wird auf ähnliche Punkte zurückgeführt. Zusätzlich begründen ein Viertel der Befragten ihre negative Bewertung mit einer aufkommenden Konkurrenzsituation des Einzelhandelsstandortes Innenstadt zu Standorten „auf der grünen Wiese“ beziehungsweise zu umliegenden Gemeinden.

Analog zu den bestehenden Unsicherheiten bei der Beurteilung der gegenwärtigen und zukünftigen Situation des Standortes Altötting durch die Gewerbetreibenden werden die gewerbespezifischen Standortfaktoren beurteilt. Auch hier zeigt sich eine deutliche Unsicherheit. Etwas positiver werden beispielsweise noch das Arbeitnehmerpotenzial und die vorhandenen Gewerbeflächen bewertet. Am wenigsten zufrieden zeigen sich die Befragten mit dem gegenwärtigen Gewerbemix.

Gründe für eine negative Bewertung der gegenwärtigen Situation des eigenen Betriebs



Anteil der Nennungen
Mehrfachantworten möglich
23% der antwortenden
Gewerbetreibenden geben eine
negative Bewertung für den
eigenen Betrieb ab

Abbildung 31: Gründe für eine negative Bewertung der gegenwärtigen Situation des eigenen Betriebes

Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Gründe für eine negative Zukunftserwartung für den Gewerbestandort Altötting

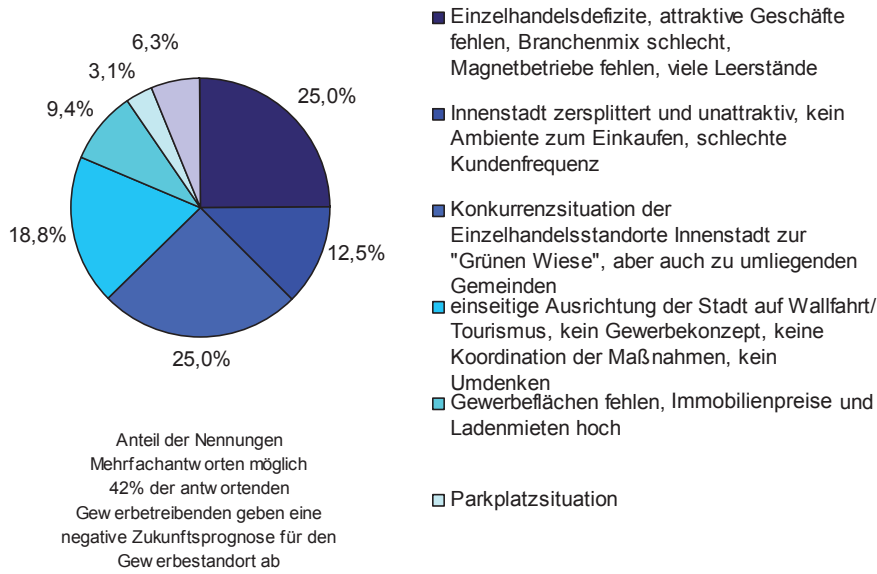


Abbildung 32: Gründe für eine negative Zukunftserwartung für den Gewerbestandort Altötting
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Bewertung gewerbespezifischer Standortkriterien in Altötting durch die Gewerbetreibenden

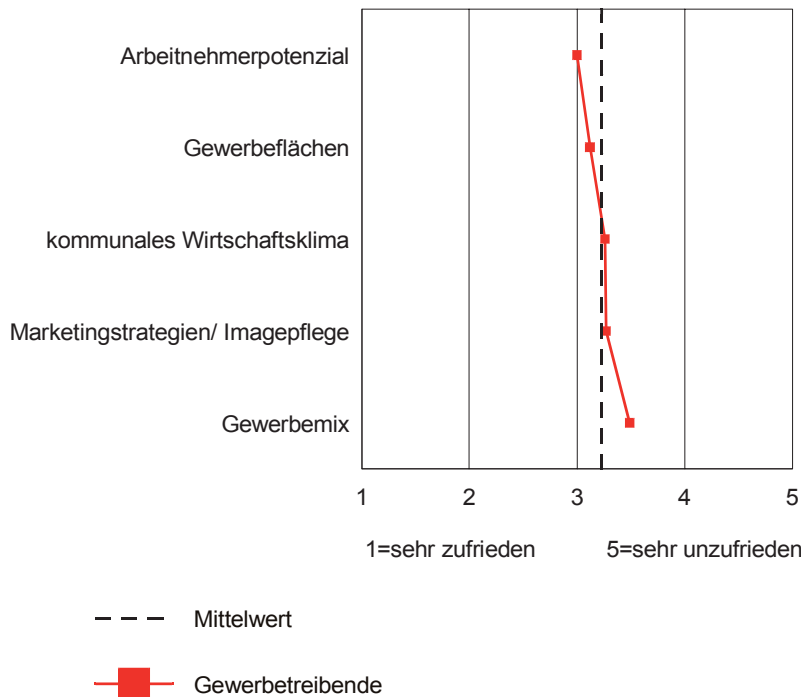


Abbildung 33: Bewertung gewerbespezifischer Standortkriterien in Altötting durch die Gewerbetreibenden
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Nur 23,1% der Gewerbetreibenden sehen derzeit keine Probleme an ihrem Betriebsstandort. Die Gründe für die bei mehr als drei Vierteln der Betriebe vorliegenden Probleme sind vielfältig und sehr differenziert. Die überwiegende Problematik liegt in Faktoren des Standortes Altötting begründet. Rund ein Viertel der Befragten führen ihre Probleme auf eine geringe Kundenfrequenz am Standort, Kaufzurückhaltung und Abwanderung der Kunden zurück. Weitere 19% begründen ihre Betriebsprobleme mit einem steigenden Konkurrenzdruck durch die vorliegenden Einzelhandelsstandorte „auf der grünen Wiese“. Darüber hinaus wird ein Attraktivitätsverlust Altöttings als Einkaufsstadt beklagt. Immerhin noch fast jeder Zehnte führt seine Betriebsprobleme auf die Parkplatzsituation zurück. Lediglich jeweils 13,2% sehen betriebsspezifische Probleme und wirtschaftliche bzw. gesetzliche Rahmenbedingungen als Ursache für ihre Betriebsprobleme.

Darauf folgend wurden die Gewerbetreibenden zu Stärken und Schwächen des Standortes Altötting befragt. Eine Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen aus Sicht der Gewerbetreibenden kommt zu folgendem Ergebnis:

Die größte Stärke von Altötting liegt nach Meinung von 27% der Gewerbetrei-

benden in der Wallfahrt, dem Tourismus sowie dem daraus resultierenden hohen Bekanntheitsgrad der Stadt. Jeweils weitere 11,5% der Befragten nennen den attraktiv gestaltete Kapellplatz, umgeben von einem gepflegten Ambiente und die regionale Bedeutung Altöttings als Kreisstadt, Verwaltungszentrum und Schulstadt als Stärke. Annähernd jeder Zehnte sieht in der Altöttinger City Card und dem allgemein aktiven Gewerbeverband eine Stärke. Ähnlich viele Befragten sehen in Altötting als Wohnstadt mit attraktiven Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten einen besondern Vorzug.

Im Gegensatz dazu wird von über einem Viertel der Befragten die mangelnde Einkaufsattraktivität aufgrund von fehlenden Magnetbetrieben als größte Schwäche von Altötting benannt. Jeweils rund 15% geben das Stadtbild, mit Ausnahme des Kapellplatzes, und ein Defizit im Einzelhandelsangebot als Schwäche von Altötting an. Jeder Zehnte bemängelt das Kultur-, Freizeit-, Gastronomie- und Sportangebot und sieht in der überdurchschnittlichen Überalterung der Kommune eine Schwäche. Problematisch wird auch die Umsiedlung vorhandener Betriebe beziehungsweise die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten gesehen. Jeweils rund 10 Prozent sehen darin eine Schwäche für Altötting.

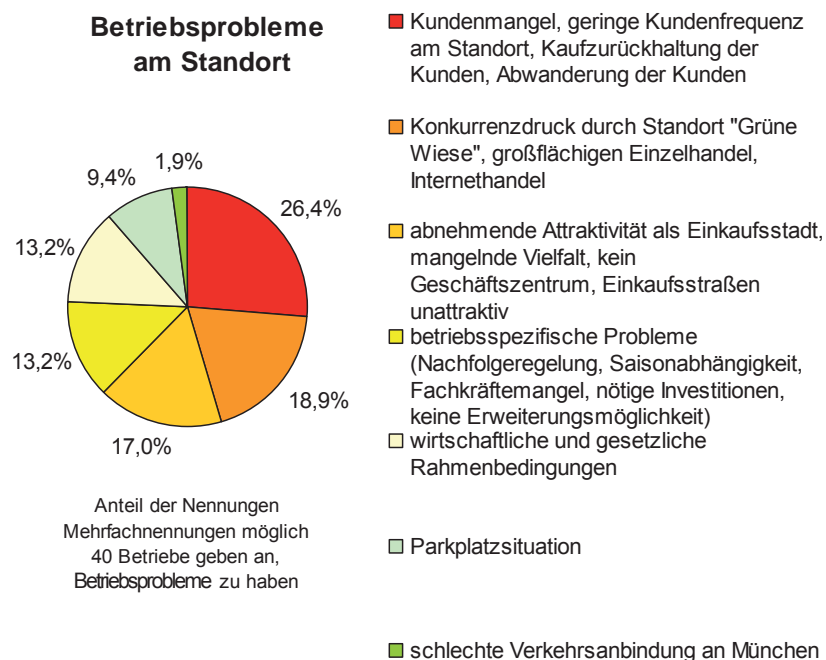
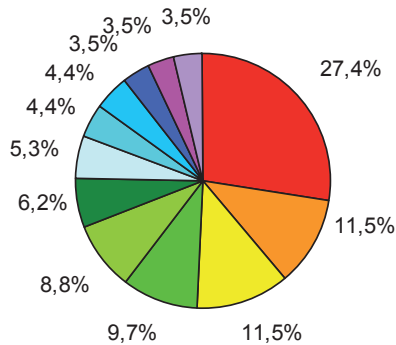


Abbildung 34: Betriebsprobleme
Quelle: Gewerbebefragung,
Dr. Heider 2009

Stärken und Vorzüge von Altötting

(Gewerbetreibende)



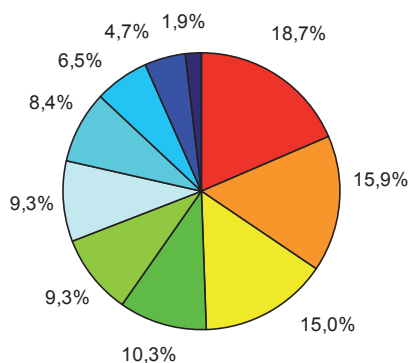
Anteil der Nennungen
Mehrfachantworten möglich

- Wandfahrt und Tourismus
- Kapellplatz attraktiv, gepflegt, mit Ambiente
- Kreisstadt, Verwaltungszentrum, Schulstadt
- Altöttinger City CARD und aktiver Wirtschaftsverband
- Bekanntheitsgrad hoch durch die Wandfahrt
- Wohnstadt mit Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten
- Einzelhandel, Gewerbegebiet, Autohäuser, industrielles Umfeld
- Lage zentral im Landkreis und in der Region
- Einzugsgebiet groß und Kaufkraft hoch
- Parkplatzsituation und Beschilderung gut
- Verkehrsanbindung gut, Bahnhof
- Bürgermeister und Stadtverwaltung gut, aktiv und effektiv

Abbildung 35: Stärken und Vorzüge in Altötting
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Schwächen und Nachteile von Altötting

(Gewerbetreibende)



Anteil der Nennungen
Mehrfachantworten möglich

- mangelnde Einzelhandelsattraktivität, Magnete fehlen, Altötting ist keine Einkaufsstadt, Bummeln nicht möglich
- Ortsbild unattraktiv außer Kapellplatz, Innenstadt zersplittert, kein Zentrum vorhanden
- Defizite im Einzelhandelsangebot (vor allem Bekleidung, Schuhe), Fachgeschäfte fehlen
- mangelndes Freizeit-, Kultur-, Sport- und Gastronomieangebot, Ausrichtung vor allem auf Senioren, Überalterung der Stadt
- einseitige Ausrichtung der Stadt auf den Wirtschaftsfaktor Wandfahrt
- Konkurrenz durch "Grüne Wiese"-Standort im Einzelhandel, von Stadtrat bevorzugter Standort
- Einzelhandel viele Ladenleerstände, Abwanderung auf die "Grüne Wiese"
- zu wenig Gewerbeansiedlung, Gewerbeflächen fehlen, Finanzschwäche der Stadt
- Parkplatzsituation in der Innenstadt schwierig
- Verkehrsanbindung (Straße, Schiene) nicht optimal

Abbildung 36: Schwächen und Nachteile in Altötting
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Bei der Frage nach dem wichtigsten Handlungsbedarf in Altötting fordern knapp 30% der Gewerbetreibenden eine Ansiedlung attraktiver Einzelhandelsbetriebe sowie eine Reaktivierung der Ladenleerstände. Weitere 16% sehen einen wichtigen Handlungsbedarf in einer attraktiven Sanierung der Bahnhofstraße und Umfeld, sodass die Bahnhofstraße als Einkaufsstraße wiederbelebt wird. Die gleiche Prozentzahl fordert eine aktivere Ansiedlungspolitik, kombiniert mit einer Förderung mittelständischer Betriebe. Weiterer Handlungsbedarf wird in den Punkten Innenstadt beleben und neu gestalten, Zentrum schaffen, Entwerfen eines Innenstadt- und Verkehrskonzepts, Verbesserung des Freizeitangebots sowie in einer Verbesserung der Parkplatzsituation gesehen.

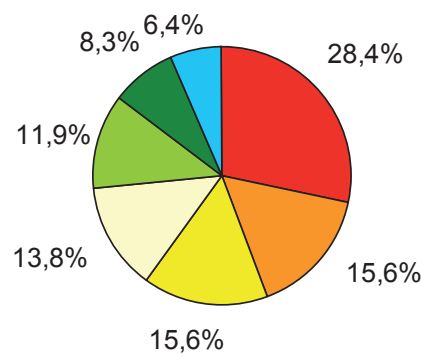
Den Gewerbetreibenden wurden verschiedene mögliche Verbesserungsmaßnahmen für die Innenstadt vorgeschlagen, denen allesamt eine positive Wirkung zugeschrieben wird (siehe Abbildung 38 Bewertung möglicher Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Altöttinger Innenstadt). Die größte Wirkung wird der Attraktivierung des Einzelhandels in der

Innenstadt durch zusätzliche Einzelhandelsangebote und die Konzentration des Einzelhandels beigemessen. Ein weiterer Ausbau des bereits bestehenden (und auch attraktiven) Internetauftritts als Einkaufsstadt und Gewerbestandort wird hingegen als weniger wichtige Maßnahmen gesehen.

Im Hinblick auf die erforderlichen Aktivitäten zur Standortstärkung gewinnt die Frage Bedeutung, ob eine intensivere Zusammenarbeit von Gewerbetreibenden erwünscht wird. 58,5% können sich eine intensivere Zusammenarbeit vorstellen. Mögliche Inhalte der Zusammenarbeit unter den Gewerbetreibenden könnten nach Meinung von etwa einem Viertel Befragten in einer gemeinsamen Werbekampagne zur Schaffung einer Corporate Identity liegen. Weitere rund 20 Prozent könnten sich eine Zusammenarbeit in Form von gemeinsamen Aktionen vorstellen. Darüber hinaus wird angeregt, die Öffnungszeiten zu harmonisieren, um dadurch verbesserte Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen, Synergien zu nutzen und aus eigentlichen Konkurrenzverhältnissen Kooperation zu bilden, um den Zusammenhalt zwischen den Einzelhändlern der Stadt zu stärken.

Wichtigster Handlungsbedarf in Altötting

(Gewerbetreibende)



Anteil der Nennungen
Mehrfachantworten möglich

- attraktive Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, Ladenleerstände reaktivieren, zentrale Einkaufsstraße schaffen
- Bahnhofstraße und Umfeld attraktiv sanieren und wieder als Einkaufsstraße beleben
- aktive Ansiedlungspolitik und Förderung mittelständischer Betriebe (Gewerbe und Einzelhandel), neue Gewerbeflächen, bezahlbare Immobilienpreise
- Innenstadt beleben und neu gestalten, Zentrum schaffen, Begrünung
- Stadtverwaltung soll klare Ziele definieren und Konzepte (Innenstadt, Verkehr) entwickeln, mehr Kommunikation
- Freizeitangebot (Sport, Kultur, Gastronomie, Vereine) erweitern, Angebote auch für jüngere Leute
- Parkplatzsituation in der Innenstadt verbessern, mehr Parkmöglichkeiten schaffen, Pflgerbusparkplätze optimieren

Abbildung 37: wichtigster Handlungsbedarf in Altötting
Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Bewertung möglicher Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Altöttinger Innenstadt

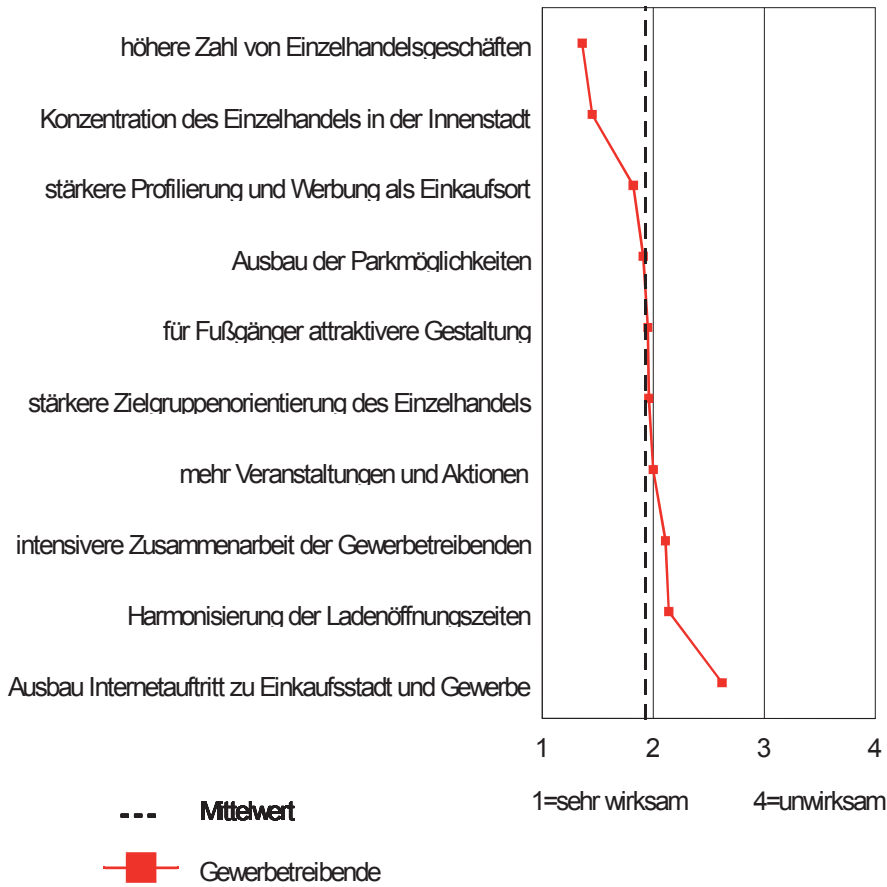


Abbildung 38: Bewertung möglicher Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Altöttinger Innenstadt
 Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

Mögliche Inhalte der Zusammenarbeit unter den Gewerbetreibenden

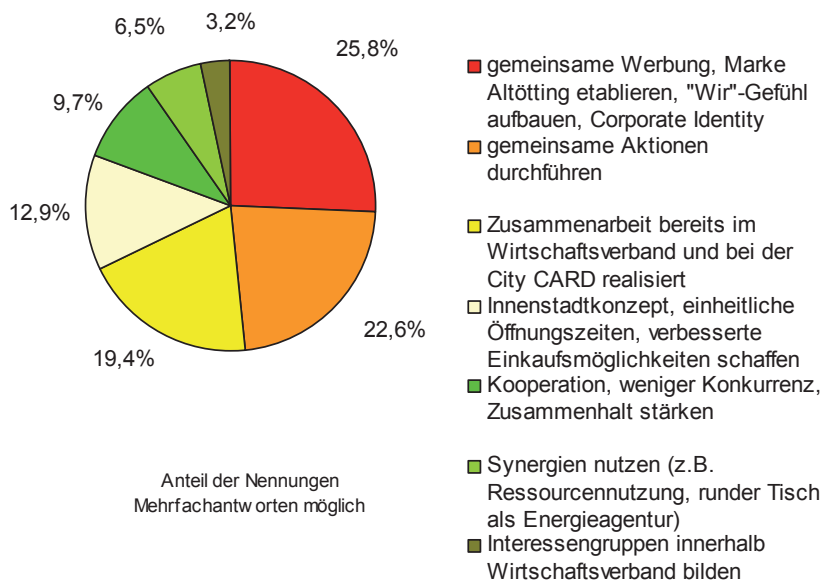


Abbildung 39: Mögliche Inhalte der Zusammenarbeit unter den Gewerbetreibenden
 Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

b) Haushaltsbefragung

Altötting als Einkaufsstadt wird von den befragten Haushalten unterschiedlich wahrgenommen. Aus Sicht der Befragten ergeben sich verschiedene Gründe, die für oder gegen einen Einkauf in Altötting sprechen. Eine Analyse der Ergebnisse ergibt Folgendes:

Der maßgebliche Grund für einen bevorzugten Einkauf in Altötting war für ein Drittel der Haushalte die Tatsache, dass sie in Altötting wohnen und die Stadt somit die nächste Einkaufsmöglichkeit bietet. Weitere 23% begründen ihren Einkauf in Altötting mit der Deckung an Waren des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus schätzen 20% die kurzen Einkaufswege und die gute Erreichbarkeit der Einkaufsstandorte per Rad beziehungsweise zu Fuß. Rund 8% machen ihren Einkauf in Altötting an der Qualität des Einzelhandels fest. Weitere aufgeführte Gründe, wie die Altötting City Card und die Unterstützung des heimischen Einzelhandels, treten hinzu.

Demgegenüber begründen fast drei Viertel aller Befragten einen Einkauf außer-

halb von Altötting damit, dass man einige Produkte in Altötting nicht erhält und zudem die Vergleichsmöglichkeiten im Einzelhandel zu gering sind. Weitere 10% empfinden den Einzelhandel in Altötting als unattraktiv. Eine geringfügigere Gewichtung haben die Begründungen, dass andernorts der Einzelhandel konzentrierter ist, bessere Qualität aufweist und aktuellere Waren vorhanden sind.

Darüber hinaus wurde in der Haushaltsbefragung nach der Besuchshäufigkeit der Altöttinger Innenstadt (Innerer Ring) gefragt und mit Hilfe welchen Verkehrsmittels der letzte Einkauf in Altötting getätigt wurde. Demnach kommen 53% der Befragten mindestens dreimal pro Woche in die Innenstadt und weitere 38% besuchen die Innenstadt mindestens einmal pro Woche. 6% kommen immerhin noch einmal im Monat ins Zentrum, der Rest lediglich mehrmals im Jahr.

Fuß und Fahrrad (56,2 %) stehen als Verkehrsmittel der Altöttinger vor dem Pkw, der dennoch mit rund 44% der Einkäufe eine wichtige Rolle - auch beim Einkauf am eigenen Ort - spielt.

**Gründe für Einkauf in Altötting
(Haushalte aus Altötting)**

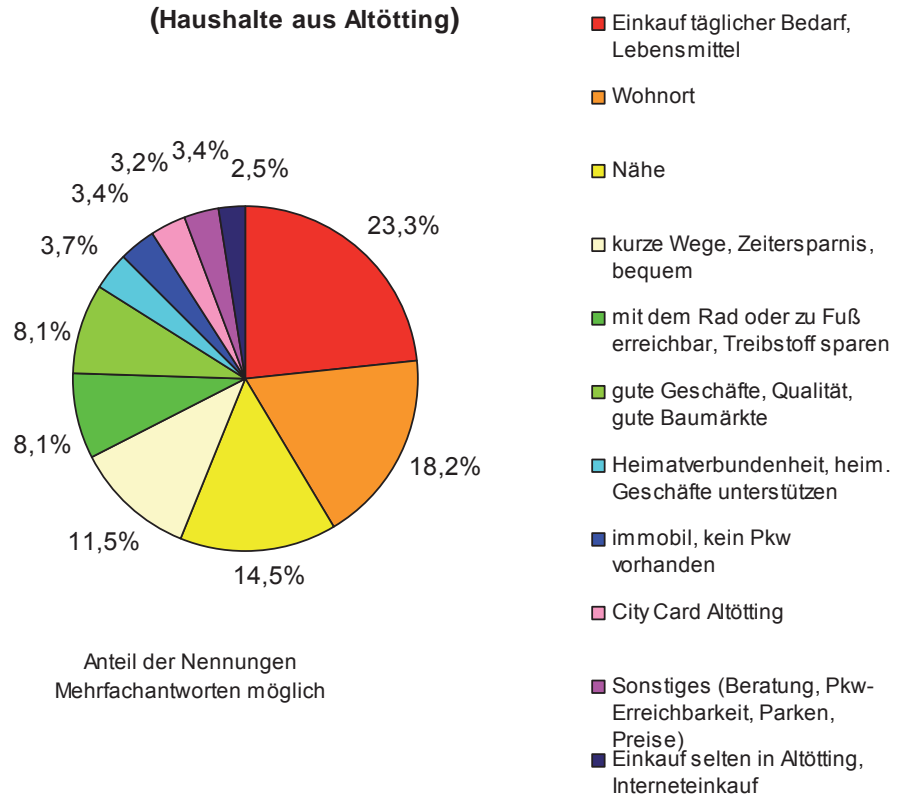


Abbildung 40: Gründe für Einkauf in Altötting
Quelle: Haushaltsbefragung, Dr. Heider 2009

Während beim Lebensmitteleinkauf Altötting mit der Innenstadt das Haupteinkaufsziel der Bevölkerung ist, zeigt sich im zweiten Sortimentsbereich des täglichen Bedarfes bei Gesundheits- und Körperpflegemitteln, insbesondere bedingt durch die Situation im Drogeriesektor, dass eine erhebliche Außenorientierung der Altöttinger nach Neuötting stattfindet.

Auch bei Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfes finden teils hohe Einkaufsorientierungen nach außerhalb statt, so bei Bekleidung, Schuhen, Heimtextilien und im Elektrobereich. Bei Schreibwaren/Bürobedarf, Büchern, Foto/Optik/Schmuck, Sport-/Freizeit-/Spielwaren und Fahrrädern hingegen erfolgen überwiegende Orientierungen der eigenen Bevölkerung auf Altötting.

Auf die Frage, welches Geschäft oder Einrichtung man sich zusätzlich in Altötting wünscht, äußern knapp 34% der Befragten, dass sie sich zusätzliche Bekleidungsgeschäfte wünschen. Weitere 17% sehen einen ergänzenden Bedarf an Schuhgeschäften. Rund jeder Zehnte wünscht sich weitere Drogeriemärkte und Parfümerien. Ein ähnlich hohes Interesse besteht in der Errichtung zusätzlicher Fachmärkte, zum Beispiel in den Bereichen Unterhaltungselektronik, Heimtextilien und Möbel. 7,7% wünschen sich eine Erweiterung des Freizeit- und Gastronomieangebotes, zum Beispiel durch

neue Kinos, Cafés, Imbiss, Stadtsaal, Bibliothek und Diskothek. Immerhin noch rund 6% der Befragten können sich einen konzentrierten Einzelhandel in Form einer Ladenpassage, eines Einkaufszentrums oder eines Kaufhauses vorstellen.

	Anzahl in Prozent
Bekleidung aller Art	33,8
Schuhe	17,0
Drogeriemarkt und Parfümerie	9,5
diverse Fachgeschäfte	9,8
Elektro-/Elektronikfachmarkt	5,4
konzentrierter Einzelhandel	5,9
Lebensmittel in der Innenstadt - Metzger, Bäcker, Bioladen	3,2
Freizeit und Gastronomie	7,7
Sport-/Wellness-/Gesundheitsangebote	3,2
mehr Angebote und Einrichtungen für Jugendliche und Kinder	1,9
wohnnaher Versorgung/sonstige Infrastruktur	1,9
mehr Radwege und Parkmöglichkeiten	0,5

Tabelle 4: Zusätzlich in Altötting gewünschte Geschäfte und Einrichtungen (Mehrfachantworten möglich)
Quelle: Haushaltsbefragung, Dr. Heider 2009

Haupteinkaufsorte für verschiedene Warengruppen (Haushalte aus Altötting)

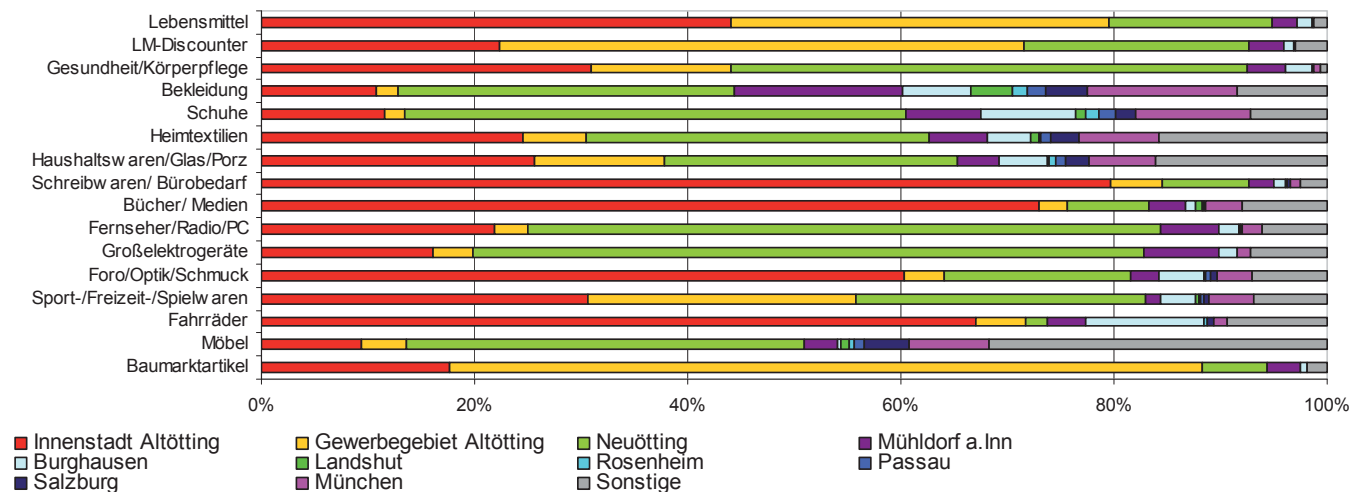


Abbildung 41: Haupteinkaufsorte für verschiedene Warengruppen
Quelle: Haushaltsbefragung, Dr. Heider 2009

Bei der Frage nach dem wichtigsten Verbesserungsbedarf für die Innenstadt sind verschiedenste Punkte von den befragten Haushalten aufgegriffen worden. Fast ein Drittel sind der Meinung, dass eine attraktivere Gestaltung des Einzelhandels Priorität haben sollte. Knapp 13% sehen in einer Verbesserung des Stadtbildes, durch die Sanierung von Häusern, Erweiterung der Grünflächen und Blumen sowie durch erhöhte Sauberkeit den wichtigsten Handlungsbedarf. Jeweils mehr als 10% sind für eine Wiederbelebung der Bahnhofstraße als Einkaufsstraße und für mehr und kostengünstigere Parkmöglichkeiten.

haben als die Befragten der Haushalte. Zudem ist zu beobachten, dass die Meinungen der befragten Gruppen bei der Bewertung der einzelnen Kriterien eine recht einheitliche Sicht des Standortes Altötting widerspiegeln, lediglich bei einigen Faktoren liegen Bewertungsunterschiede vor.

Die Haushalte sehen in den Kriterien Bildungsangebot, Naturraum/Grün in der Stadt und Wanderwegenetz/Erholung in der Natur die besten Standortfaktoren von Altötting, wobei festgehalten werden muss, dass die ersten 19 der 22 Standortkriterien positiv bewertet wurden.

c) Standortprofile Gesamtstadt und Innenstadt

Unzufrieden sind die befragten Haushalte hingegen mit dem Angebot für Kinder/Familien, dem Angebot für Jugendliche und dem Arbeitsplatzangebot.

In dem nun folgenden Profil wird die Zufriedenheit sowohl der Gewerbetreibenden, als auch der Haushalte, mit den einzelnen Kriterien zum Gesamtstandort Altötting zusammengefasst. Insgesamt liegen die Mittelwerte aller abgefragten Kriterien der Haushalts- beziehungsweise der Gewerbebefragung im positiven Bereich, wobei die Gewerbetreibenden die Standortkriterien im Schnitt etwas besser bewertet

Bei den Gewerbetreibenden liegt eine geringfügig andere Sichtweise vor. Im Gegensatz zu den Haushalten ist für sie die Anbindung ans Verkehrsnetz/Erreichbarkeit der beste Standortfaktor Altöttings, gefolgt vom Bildungsangebot, dem Dienstleistungsangebot sowie dem Stadtbild.

Wichtigster Verbesserungsbedarf für die Innenstadt von Altötting
(Haushalte)

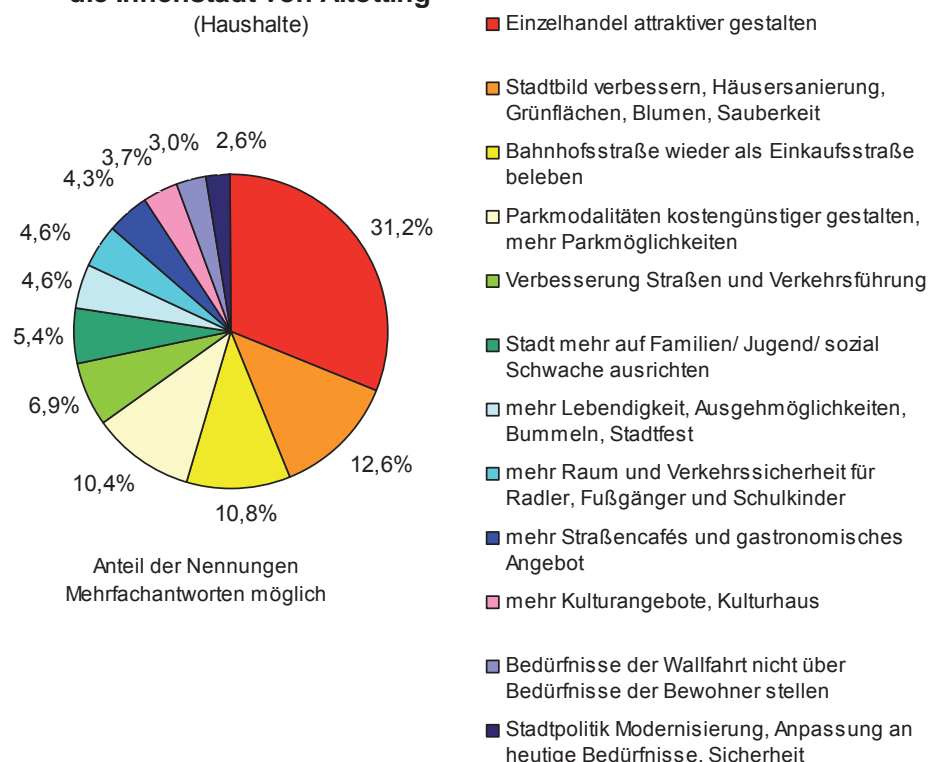


Abbildung 42: wichtigster Verbesserungsbedarf für die Innenstadt von Altötting
Quelle: Haushaltsbefragung, Dr. Heider 2009

Am schlechtesten werden, wie schon bei den Haushalten das Angebot für Kinder/Familien, das Angebot für Jugendliche und das Arbeitsplatzangebot bewertet, obgleich hier das Arbeitsplatzangebot das einzige Kriterium ist, dass von den Gewerbetreibenden als unzufrieden beurteilt wird. Des Weiteren ergeben sich zum Teil Differenzen zwischen den beiden befragten Gruppen. Die größten Unterschiede sind bei den Kriterien Radwegenetz, Infrastrukturausstattung und dem Einkaufsangebot auszumachen, wobei die Punkte von den Gewerbetreibenden durchweg etwas besser bewertet wurden. Lediglich die Standortfaktoren Wohnsituation und Fremdenverkehrsangebot beurteilen die Haushalte deutlich besser als die Gewerbetreibenden.

Im folgenden Bewertungsprofil wird die Zufriedenheit der Haushalte sowie der

Gewerbetreibenden mit einzelnen Standortkriterien der Innenstadt von Altötting dargestellt. Ähnlich zu den Meinungen der beiden Gruppen zu den Standortfaktoren der Gesamtstadt, weichen die Meinungen zu den Kriterien der Innenstadt nur geringfügig voneinander ab. Hinzu kommt, dass bei diesem Profil diesmal die Haushalte die Standortfaktoren besser bewertet haben als die Gewerbetreibenden. Insgesamt ist die Zufriedenheit mit der Innenstadt deutlich niedriger als mit der Gesamtstadt, wobei sich die Mittelwerte beider befragten Gruppen noch immer leicht im positiven Bereich befinden.

Am besten werden die Faktoren Erreichbarkeit der Ortsmitte und Sauberkeit bewertet. Gefolgt von den Punkten gute, freundliche Bedienung in den Geschäften, Kundenservice in den Geschäften, fußgängerfreundliche Gestaltung und

Bewertung einzelner Standortkriterien in Altötting durch die Haushalte und Gewerbetreibenden aus Altötting

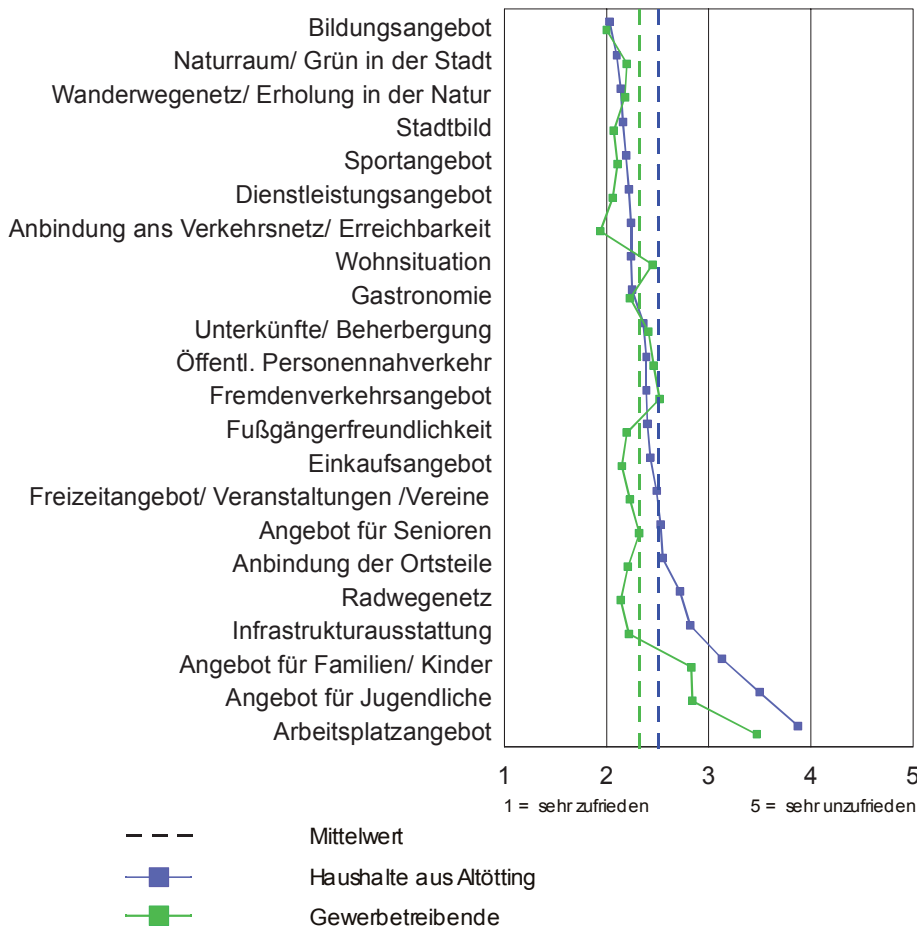


Abbildung 43: Bewertung einzelner Standortkriterien in Altötting
Quelle: Haushaltsbefragung, Dr. Heider 2009

Stadt-
bild. Bei der Beurteilung der Laden-
öffnungszeiten ist eine gewisse Differenz
zwischen den beiden Gruppen aufzuwei-
sen. Während sich die befragten Haus-
halte zufrieden mit den gegebenen Öff-
nungszeiten zeigen, tendiert die Meinung
der Gewerbetreibenden in Richtung unzu-
frieden.

Auch mit der Auswahl im Einzelhandel so-
wie der Attraktivität der Geschäfte zeigen
sich beide Gruppen deutlich unzufrieden.
Am schlechtesten bewertet wird die Fra-
ge, ob ein interessanter Einkaufsbummel
in Altötting möglich ist.

Bewertung der Innenstadt von Altötting durch Haushalte und Gewerbetreibende

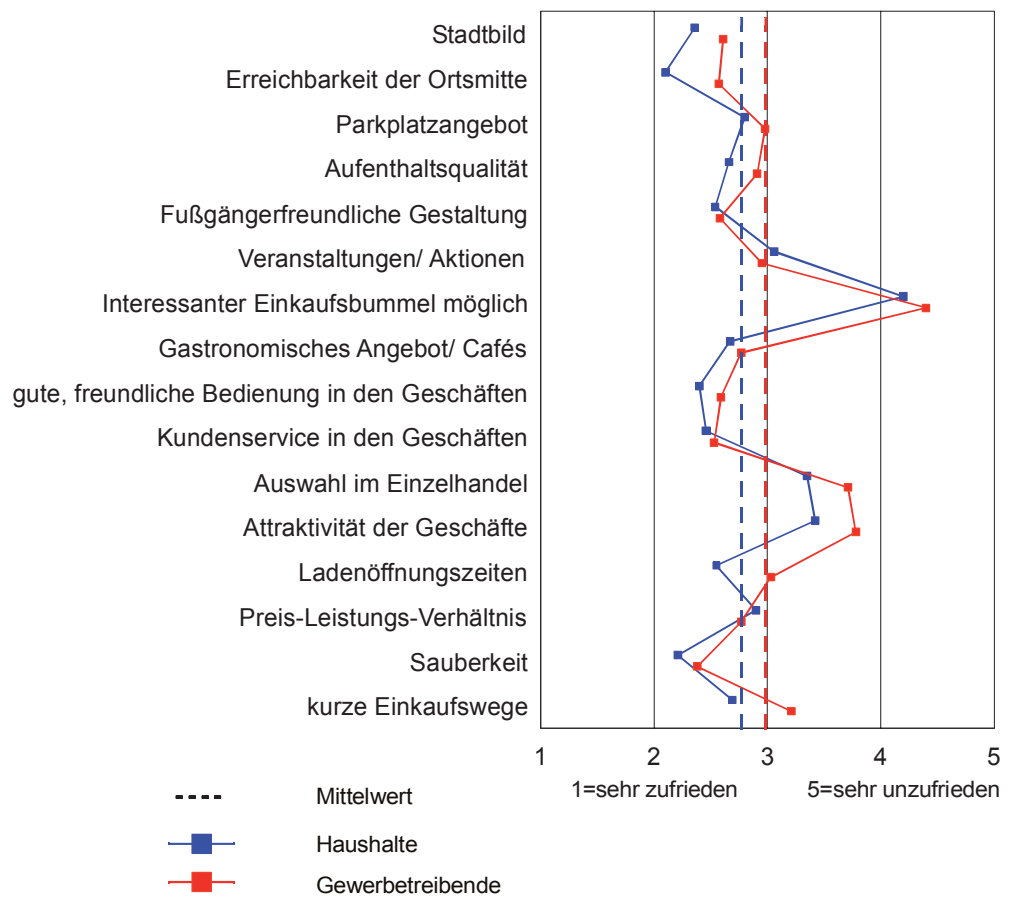


Abbildung 44: Bewertung der Innenstadt von Altötting durch Haushalte und Gewerbetreibende
 Quelle: Gewerbebefragung, Dr. Heider 2009

2.3.7 Marktgebiet und Kaufkraft

a) Raumsituation und Marktgebiet

Um eine Analyse und Bewertung des Einzelhandelsstandortes Altötting durchführen zu können, ist eine aktuelle Bestimmung des bestehenden Marktgebietes erforderlich. Das Marktgebiet von Altötting wird durch die Orientierung der Einkaufsbeziehungen der Verbraucher auf Altötting bestimmt. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkauf in die Einzelhandelseinrichtungen der Stadt Altötting orientieren.

Für die Abgrenzung des Marktgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potenzielle Kunden des Untersuchungsraumes entscheidend. Zeit-/Wegedistanzen und Einzelhandelsausstattung bestimmen hauptsächlich die Orientierung zwischen Wohnort und Einkaufsort der Kunden. Weiterhin sind hohe Ein- oder Auspendlerzahlen von Bedeutung für den Einkaufsort.

Die Abgrenzung des Marktgebietes von Altötting erfolgte auf folgender Grundlage:

- den angegebenen Orientierungen aus der Kundenerfassung und vorliegenden Kundenkarteien Altöttinger Betriebe, wobei rund 2.600 Kunden einbezogen werden konnten
- der Bestimmung der Einzelhandelsausstattung in Altötting
- der Einbeziehung der Einzelhandelsausstattung im Umland und in den potenziellen Konkurrenzzentren
- den Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum
- der Erfassung der Zeit- und Wegedistanzen zwischen Altötting und den Wohnorten der potenziellen Verbraucher

Zum Marktgebiet von Altötting werden nur Gemeinden gerechnet, aus denen ein nennenswerter Anteil (ca. 10 Prozent) der dort verfügbaren Kaufkraft in Altötting gebunden wird. Innerhalb des Marktgebietes

können ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung an den Einzelhandel von Altötting bestehen.

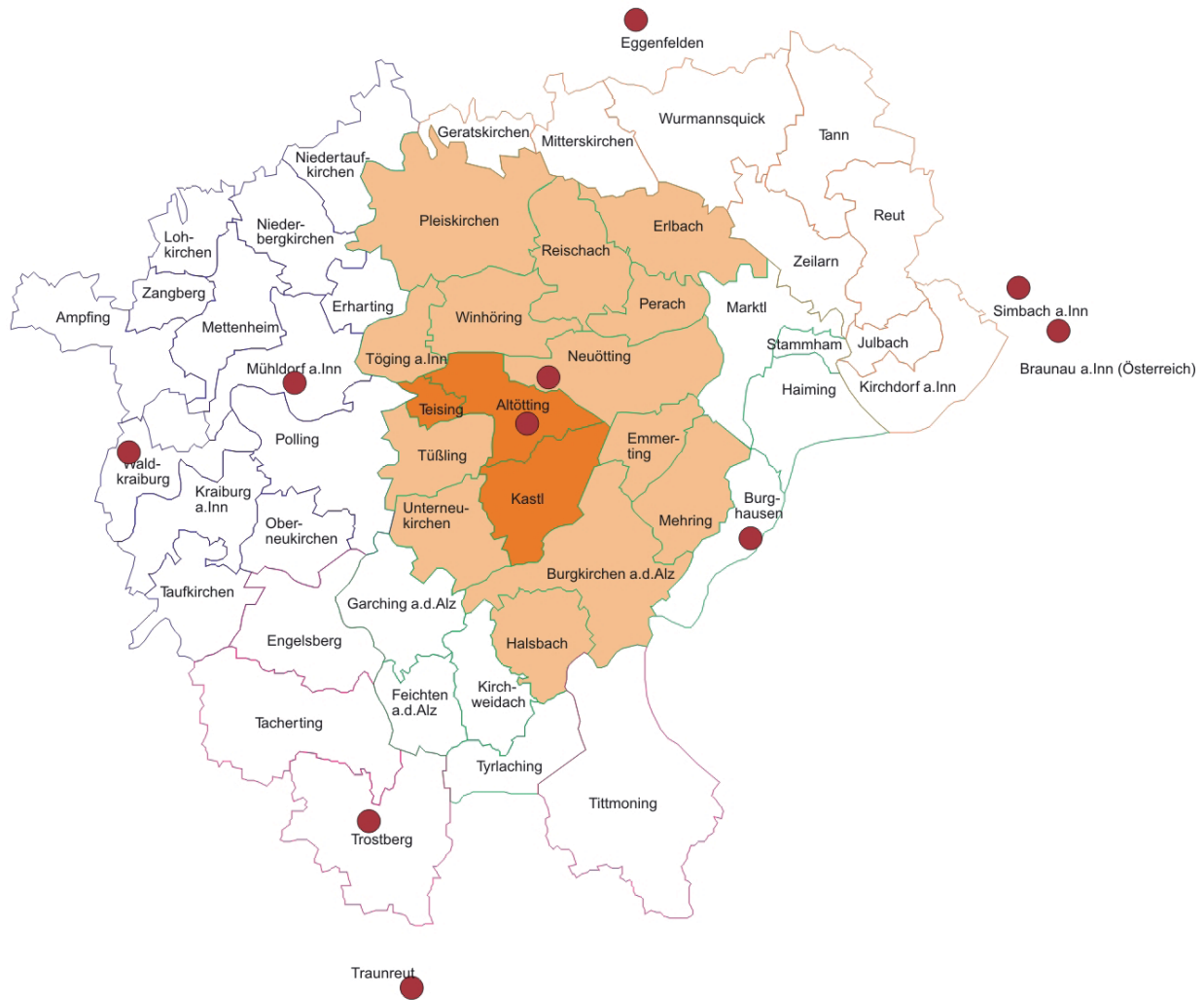
Für die Ausformung des Marktgebietes und die tatsächlichen Einkaufsorientierungen können neben objektiven Lage-, Erreichbarkeits- und Ausstattungskriterien subjektive Verbraucherentscheidungen und traditionelle Einkaufsbeziehungen eine gewichtige Rolle spielen. Diese werden durch den vorliegenden Ansatz zur Bestimmung des Marktgebietes mitberücksichtigt.

Das Marktgebiet von Altötting im Einzelhandel reicht entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum weit über das eigene Gemeindegebiet hinaus. Während im kurzfristigen Bedarfsbereich⁷ auch über das Stadtgebiet hinaus eine wichtige Rolle bei der Grundversorgung Altöttings für die Gemeinden in engerer Nachbarschaft besteht, zeigt sich bei Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfes eine weitausstrahlende Einkaufsbedeutung Altöttings.

Das Marktgebiet Altöttings im kurzfristigen Bedarfsbereich umfasst inklusive der Einwohner Altöttings ca. 36.800 in den umliegenden Gemeinden. Das Marktgebiet Altöttings im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich umfasst mit den Einwohnern Altöttings insgesamt rund 71.300 Einwohner.

⁷ Zuordnung der Sortimente zu kurz-, mittel- und längerfristigem Bedarf s. Anhang

Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Altötting (mittel- und längerfristiger Bedarf)



Kaufkraftbindung aus den Marktgebietsgemeinden

(Anteil der vorhandenen Kaufkraft in den Gemeinden, der im Einzelhandel von Altötting als Umsatz erzielt wird)

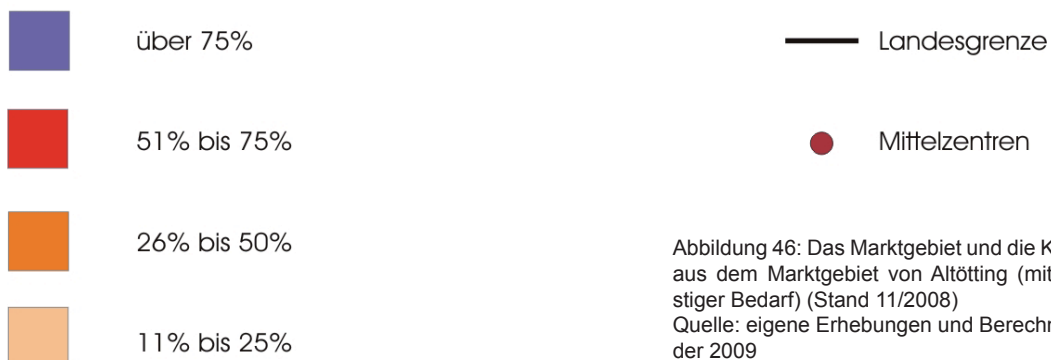


Abbildung 46: Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Altötting (mittel- und langfristiger Bedarf) (Stand 11/2008)
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Dr. Heider 2009

b) Die Kaufkraft im Marktgebiet

Um die Position und Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Altötting einschätzen zu können, ist die Kenntnis der für den Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft sowie deren Zusammensetzung in den Branchen und Herkunftsräumen Voraussetzung.

Die Kaufkraft im Marktgebiet ist die Summe der relevanten Ausgaben der Einwohner des Marktgebietes im Einzelhandel. Ermittelt wird diese aus der Bevölkerungszahl multipliziert mit den jeweiligen Pro-Kopf-Ausgaben. Die Pro-Kopf-Ausgaben im Marktgebiet wurden auf Basis von durchschnittlichen Ausgabenbeträgen in der Bundesrepublik sowie unter Berücksichtigung der im Marktgebiet vorliegenden Abweichungen vom bundesdeutschen Kaufkraftdurchschnitt ermittelt. Die hierbei aktuell (Stand 2008) vorliegenden Kaufkraftkennziffern der ‚INFAS Marktforschung‘ weisen für Altötting ein unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau aus (Altötting weist 97,2 % des bundesdeutschen Durchschnittswertes auf), im Marktgebiet Altöttings liegt die durchschnittliche Kaufkraft auf ähnlichem Niveau ebenfalls geringfügig unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Die Ermittlung der durchschnittlichen Ausgabenbeträge je Einwohner erfolgte in eigenen Berechnungen und Abgleichungen auf Grundlage vorliegender Zahlenmaterialien des Statistischen Bundesamtes sowie der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. (BAG): Vademecum des Einzelhandels; div. Jahrgänge bis 2008.

Bei Ermittlung der Pro-Kopf-Ausgaben nach Sortimentsbereichen wurde einbezogen, dass die bestehenden Abweichungen des Kaufkraftniveaus vom bundesweiten Durchschnitt nicht für jedes Sortiment in selber Höhe die tatsächlich getätigten Umsätze prägen.

Die Kaufkraft in Altötting und seinem Marktgebiet, die für Ausgaben im Einzelhandel bereitsteht, beträgt 2008 279,6 Mio. €. Hiervon steht für den Lebensmittelsektor mit 66,8 Mio. € (23,9 % des Kaufkraftpotenziales) die meiste Kaufkraft zur Verfügung.

c) Kaufkraftorientierung und Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Altötting

Die Kaufkraftströme in Altötting wurden mittels einer branchendifferenzierten Auswertung und Quantifizierung der festgestellten Einkaufsorientierungen sowie Einzelhandelsangebote im Marktgebiet und dessen Umland ermittelt. Die Kaufkraftbindung in Altötting, als der Anteil der im Marktgebiet bereitstehenden Kaufkraft, der durch die aus dem Marktgebiet auf Altötting gerichteten Ausgaben im Einzelhandel von Altötting umgesetzt wird, wurde auf Grundlage der Kaufkraftbewegungen im Marktgebiet sowie der in Altötting erzielten Einzelhandelsumsätze berechnet.

Innerhalb des Marktgebietes weist Altötting mit 65,4 Mio. € 23,4% des gesamten Kaufkraftpotenziales im Marktgebiet auf. Im Marktgebiet über Altötting hinaus stehen noch einmal 214,1 Mio. € an Kaufkraft für den Einzelhandel bereit.

Rund 40 Prozent der im gesamten Marktgebiet vorhandenen Kaufkraft wird im Altöttinger Einzelhandel gebunden. Von der nicht gebundenen Kaufkraft aus dem Marktgebiet fließt ein Teil in Einkaufsziele außerhalb des Marktgebietes, der überwiegende Teil davon verbleibt in den weiteren Marktgebietsgemeinden, mit dem stärksten Wettbewerber Neuötting. Aus den Städten und Gemeinden des Marktgebietes außerhalb von Altötting werden 25,2% der dort vorhandenen Kaufkraft in Altötting gebunden.

Von den 65,4 Mio. € einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in Altötting werden 43,2 Mio. € in Altötting gebunden, 22,2 Mio. € stehen dem Einzelhandel in Altötting derzeit nicht zur Verfügung.

Die Bindung der Altöttinger Kaufkraft in Altötting beträgt im kurzfristigen Bedarfsbereich⁸ 87,4%. Bei diesem Wert ist zu berücksichtigen, dass eine vollständige Kaufkraftbindung vor Ort auf Grund von Pendlern aber auch wegen den auf die Nachbarstädte ausgerichteten Einkaufsbeziehungen nicht zu erreichen ist.

⁸ Sortimentszuordnung zu den Bedarfsbereichen siehe Anhang

Die Kaufkraft in Altötting und seinem Marktgebiet nach Sortimentsgruppen

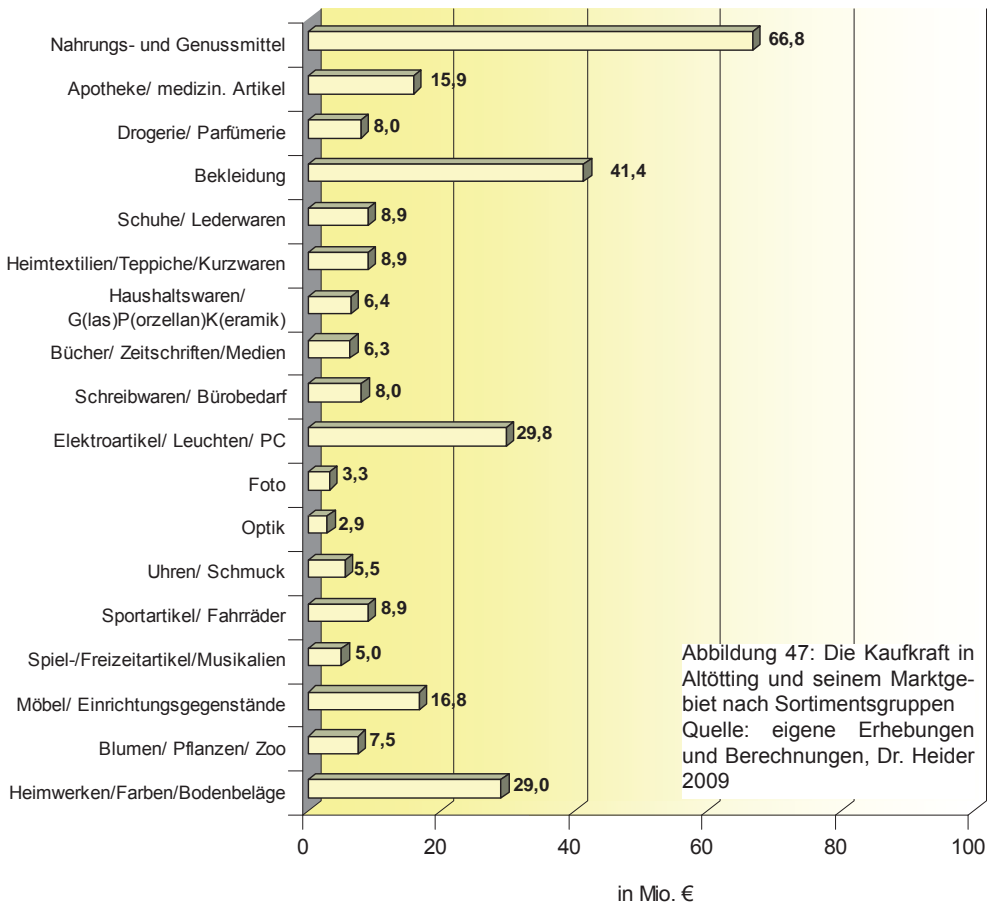
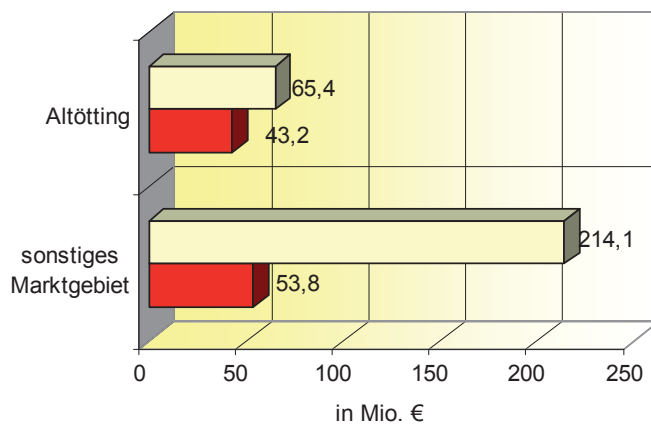


Abbildung 47: Die Kaufkraft in Altötting und seinem Marktgebiet nach Sortimentsgruppen
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Dr. Heider 2009

Die in Altötting gebundene Kaufkraft des Marktgebietes 2009



- vorhandene Kaufkraft
- in Altötting gebundene Kaufkraft

Abbildung 48: Die in Altötting gebundene Kaufkraft des Marktgebietes 2009
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Dr. Heider 2009

Die Kaufkraftbindung der Altöttinger Bevölkerung bei mittel- und längerfristigen Bedarfsgütern mit 45,9% lässt sehr deutliche Kaufkraftabflüsse in diesen Branchenbereichen erkennen, welche auf die Standortgegebenheiten mit dem benachbarten Neuötting sowie mit über die Landkreisgrenzen hinaus gerichteten Einkaufsorientierungen zurückzuführen ist.

Der Einzelhandelsumsatz in Altötting beträgt 2008 insgesamt 111,6 Mio. €. Rund

39 Prozent der Umsätze des Einzelhandels in Altötting kommen aus der Stadt selbst, die weiteren Umsätze von außerhalb. Es wird trotz der abfließenden Kaufkraft die hohe Bedeutung der eigenen Bevölkerung für den Altöttinger Einzelhandel deutlich. Die regionale Ausstrahlung ist mit den aus dem Marktgebiet und der weiteren Region stammenden Umsätze für ein Mittelzentrum als zufriedenstellend einzustufen.

Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Altötting 2008 (in Mio. €)

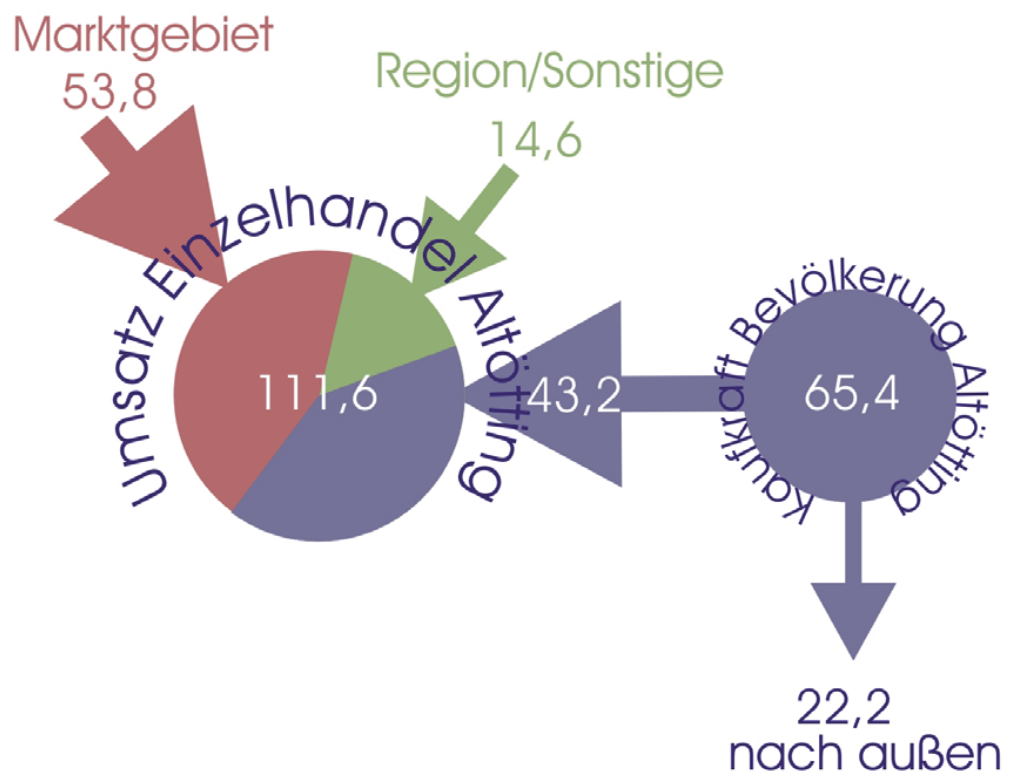


Abbildung 49: Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Altötting 2008
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Dr. Heider 2009

2.3.8 Wallfahrt und Tourismus, Kultur

Altötting ist die bedeutendste Marienwallfahrtsstadt im deutschsprachigen Raum und hat aufgrund dessen eine überdurchschnittliche Bedeutung als Fremdenverkehrsdestination. Ziel der jährlich mehr als 1,3 Millionen Pilger ist die „Schwarze Madonna“ im Oktogon der Gnadenkapelle. Rund 19% der Deutschen haben Altötting schon einmal im Rahmen einer Pilgerreise bzw. Wallfahrt besucht. Die wichtigsten Ziele und damit die größten Anziehungspunkte der Pilger sind neben der Gnadenkapelle die Stiftspfarrkirche auf dem Kapellplatz sowie die nahegelegene Klosterkirche St. Konrad. Weitere Sehenswürdigkeiten der Stadt sind neben diversen weiteren Kirchen das Haus Papst Benedikt XVI. - Neue Schatzkammer und Wallfahrtmuseum, das Jerusalem Panorama Kreuzigung Christi und die Dioramenschau Altötting.

Die enorme Bedeutung Altöttings als Pilgerzentrum hat zu einem hohen Bekanntheitsgrad der Stadt in Deutschland geführt. Die Wallfahrt ist also nicht nur ein Wirtschaftsfaktor, sondern trägt wesentlich zur Bekanntheit der „Marke Altötting“ bei. Schon rechtzeitig wurden mit der Mitbegründung der europaweiten Kooperation der sechs bedeutendsten Marienwallfahrtszentren (Altötting, Fatima, Loreto, Lourdes, Mariazell und Tschenschow) die Weichen für eine erfolgreiche europaweite Tourismusdestination gestellt. Die aus diesem Zusammenschluss entstandene Arbeitsgemeinschaft „Shrines of Europe“ bietet den Mitgliedsstädten die Möglichkeit eines regen Erfahrungsaustausches und einer gemeinsamen Vermarktung.

Der hohen Bedeutung der Wallfahrt und des Tourismus in Altötting entsprechend, ist die Organisation hierfür in Altötting ausgerichtet. Im Gegensatz zu der im Zuge des Regionalen Entwicklungskonzeptes konstatierten Defizite bei Marketing und Organisation des Tourismus in der Region, bietet Altötting mit dem Wallfahrts- und Verkehrsbüro und dessen Leistungen und Koordinationsaufgaben adäquate Organisations- und Arbeitsstrukturen.

Der hohe Bekanntheitsgrad des Wallfahrtsortes Altötting spiegelt sich in seinen Fremdenverkehrszahlen wider. Während



Abbildung 50: Kapellplatz - Schatzkammer und Wallfahrtmuseum
Quelle: D I S



Abbildung 51: Kapellplatz 8a - Marienfilm und Dioramenschau Altötting
Quelle: D I S



Abbildung 52: Gnadenkapelle
Quelle: D I S



Abbildung 53: St.-Anna-Basilika
Quelle: D I S

der bayerische Durchschnitt 6,1 Übernachtungen pro Einwohner beträgt sind es für die Stadt Altötting 8,9 Übernachtungen pro Einwohner. Der Landkreis Altötting kommt nur auf 2,3 Übernachtungen, die Vergleichskommunen weisen einen Wert von 5,7 Übernachtungen pro Einwohner auf. Es gilt jedoch festzuhalten, dass die Zahl der Übernachtungen pro Einwohner in Altötting für die hohe Zahl an Touristen verhältnismäßig niedrig ist, die überwiegende Mehrheit der Pilger sind Tagestouristen.

Die Entwicklung der Übernachtungen pro Einwohner zeigen im Vergleich 2001 zu 2007 ein gleich bleibendes Niveau für Bayern und die Vergleichskommunen. Der Landkreis Altötting hatte eine Zuwachsrate von über +20%, die Stadt Altötting sogar einen Zuwachs von über +30% bezüglich der Übernachtungen pro Einwohner.

Das kulturelle Angebot Altöttings steht bisher unter dem starken Einfluss der Wallfahrt. Aktuell ist eine Erweiterung des Angebots zu verzeichnen. So wurde beispielsweise die Schatzkammer und das Wallfahrtsmuseum erweitert und aufgewertet. Gerade die Angebote für Jugendliche und junge Familien weisen deutliche Lücken auf. Dies ist unter anderem auch auf das Fehlen geeigneter Räumlichkeiten zurückzuführen. Insgesamt kann die vorgesehene Errichtung des neuen Bürger- und Kulturzentrums mit einer modernen Stadtbücherei aufwarten und für Altötting neue, attraktive Möglichkeiten der kulturellen Gestaltung bieten und zielgruppengerichtete Angebote auch für das jüngere Publikum anbieten.

	Übernachtungen / Einwohner 2007
Altötting	8,9
Landkreis Altötting	2,3
Bayern	6,1
Vergleichskommunen	5,7

Tabelle 5: Übernachtungen / Einwohner in Euro 2007
 Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

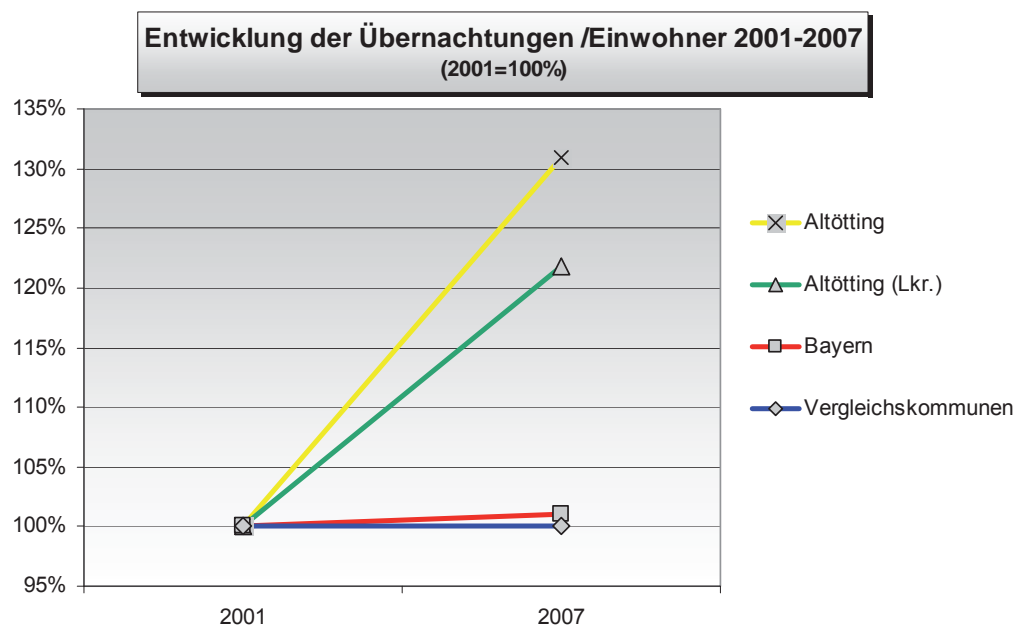


Abbildung 54: Entwicklung der Übernachtungen pro Einwohner 2001 - 2007
 Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

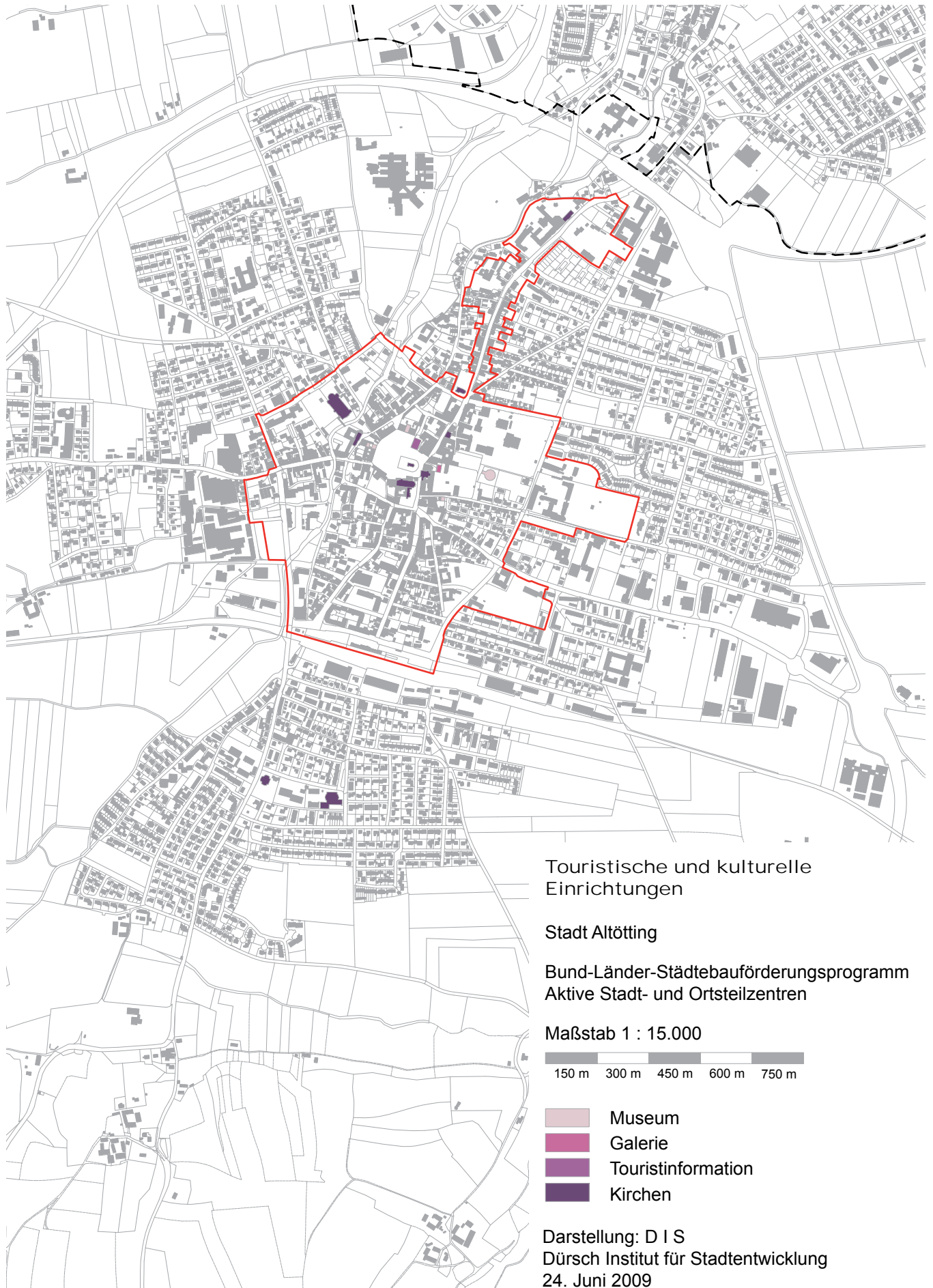


Abbildung 55: Touristische und kulturelle Einrichtungen Quelle: D I S

2.3.9 Soziale Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur zählen alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, der Betreuung von Kindern, die Schulen sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Menschen.

Die Stadt Altötting verfügt über eine im Großen und Ganzen gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Hierzu sollen nachfolgend einige Punkte herausgestellt werden:

Im Norden der Stadt befindet sich das in den 1980er Jahren errichtete Kreisklinik, als Nachfolgeeinrichtung des ehemals städtischen Krankenhauses. Dieses gewährleistet neben zahlreichen privaten Arztpraxen eine ausreichende medizinische Versorgung.

Zu den Einrichtungen der Kinderbetreuung zählen:

- Kindergarten St. Josefskirche
- Maria-Ward-Kindergarten
- Kindergarten Regenbogen
- Kindergarten am Franziskushaus mit integrativem Kindergarten
- gemeinsame Kinderkrippe der Städte Altötting und Neuötting
- Kinderhort am Franziskushaus

Bei den Kindergartenplätzen weist Altötting die geringste Anzahl pro 1.000 Einwohner auf. Das Land Bayern, der Landkreis und vor allem die Vergleichskommunen haben eine höhere Ausstattung an Kindergartenplätzen.

	Kindergartenplätze / 1.000 Einwohner 2004
Altötting	20,4
Landkreis Altötting	28,7
Bayern	31,1
Vergleichskommunen	33,1

Tabelle 6: Kindergartenplätze / 1.000 Einwohner 2004
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Altötting weist das vollständige Schulspektrum auf:

- Grundschule-Süd und Grundschule-Nord (Josef-Guggenmos-Schule)

- Herzog-Ludwig-Realschule
- Maria-Ward-Realschule Altötting
- Weiß-Ferdl-Schule
- König-Karlmann-Gymnasium Altötting
- Maria-Ward-Gymnasium
- Förderzentrum Konrad-von-Parzham-Schule
- Staatliche Berufsschule
- Berufsförderzentrum
- Berufsoberschule.

Für Kinder und Jugendliche stehen darüber hinaus Einrichtungen für Freizeitbetreuung zur Verfügung. Träger sind z.B. die Städte Altötting und Neuötting sowie die Kirchen. Als Beispiel sei der Jugendtreff (Altöttinger Str. 32a), das Jugendbüro für die Städte Altötting und Neuötting (Altöttinger Str. 32a) und das Kirchliche Jugendbüro (Holzhauser Str. 25) genannt.

Auch für Senioren gibt es zahlreiche Einrichtungen und Angebote. Bei der Anzahl der Altenheimplätze weist Altötting ein stark überdurchschnittliches Angebot auf. Rund 34 Altenheimplätze pro 1000 Einwohner stehen 10 Plätzen in Bayern und 8,5 Plätzen in den Vergleichskommunen gegenüber.

	Altenheimplätze / 1.000 Einwohner 2006
Altötting	31,1
Landkreis Altötting	12,3
Bayern	10,0
Vergleichskommunen	8,5

Tabelle 7: Altenheimplätze / 1000 Einwohner 2006
Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, 2008, Dr. Heider 2008

Was fehlt, ist ein Bürgersaal (Stadtsaal), als Raum für entsprechende Veranstaltungen und als zentraler Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens in der Stadt (siehe auch Ausführungen zur Innenstadt).

Die nachfolgenden Karten zeigen eine Übersicht der sozialen Einrichtungen in Altötting. Zunächst enthält die Karte auf Seite 71 eine Übersicht zu allen erfassten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Darauf aufbauend zeigt die Darstellung auf der Karte auf Seite 72 Speziell die Kindertageseinrichtungen und Schulen in Altötting.

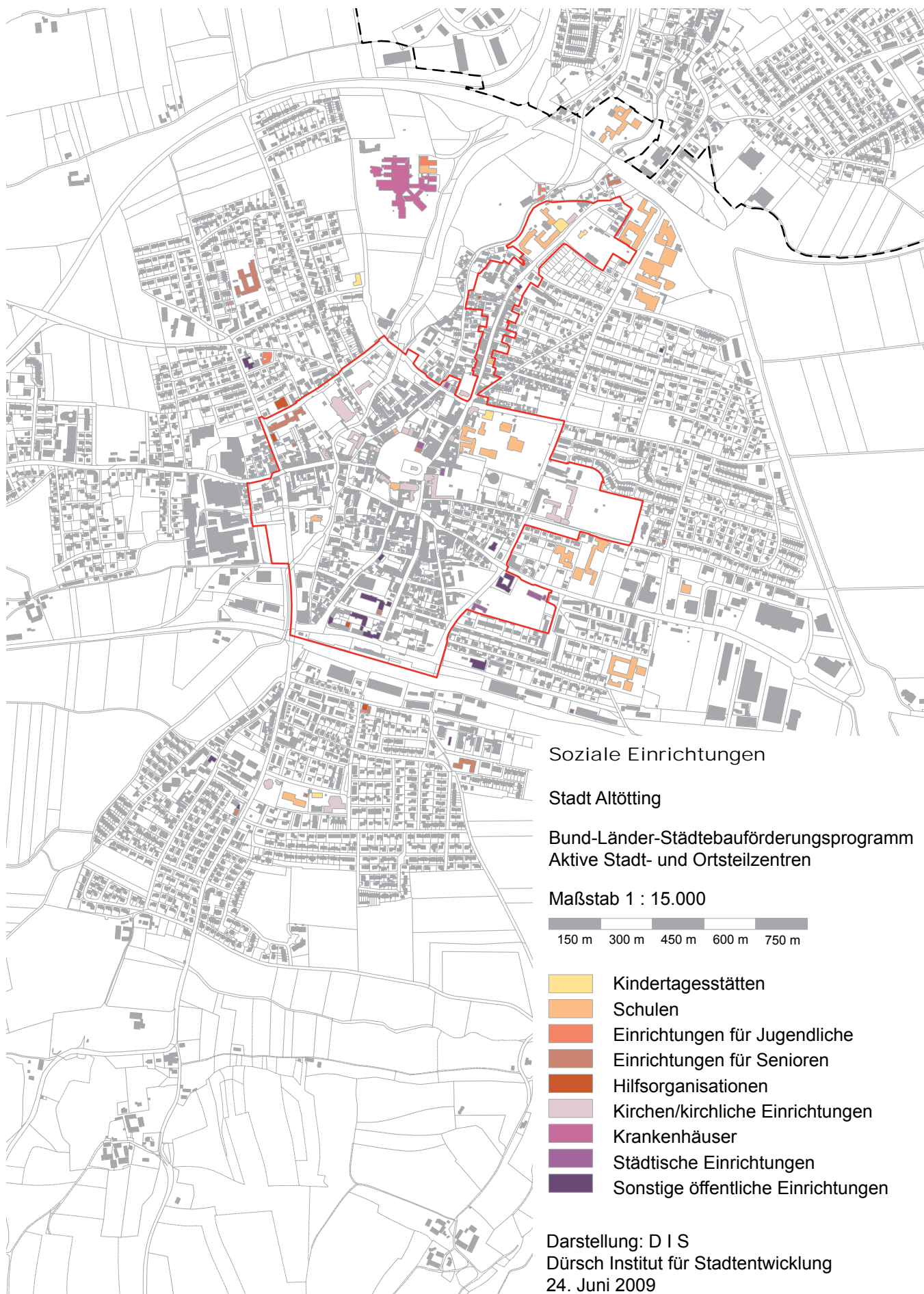


Abbildung 56: Soziale Einrichtungen Quelle: D I S

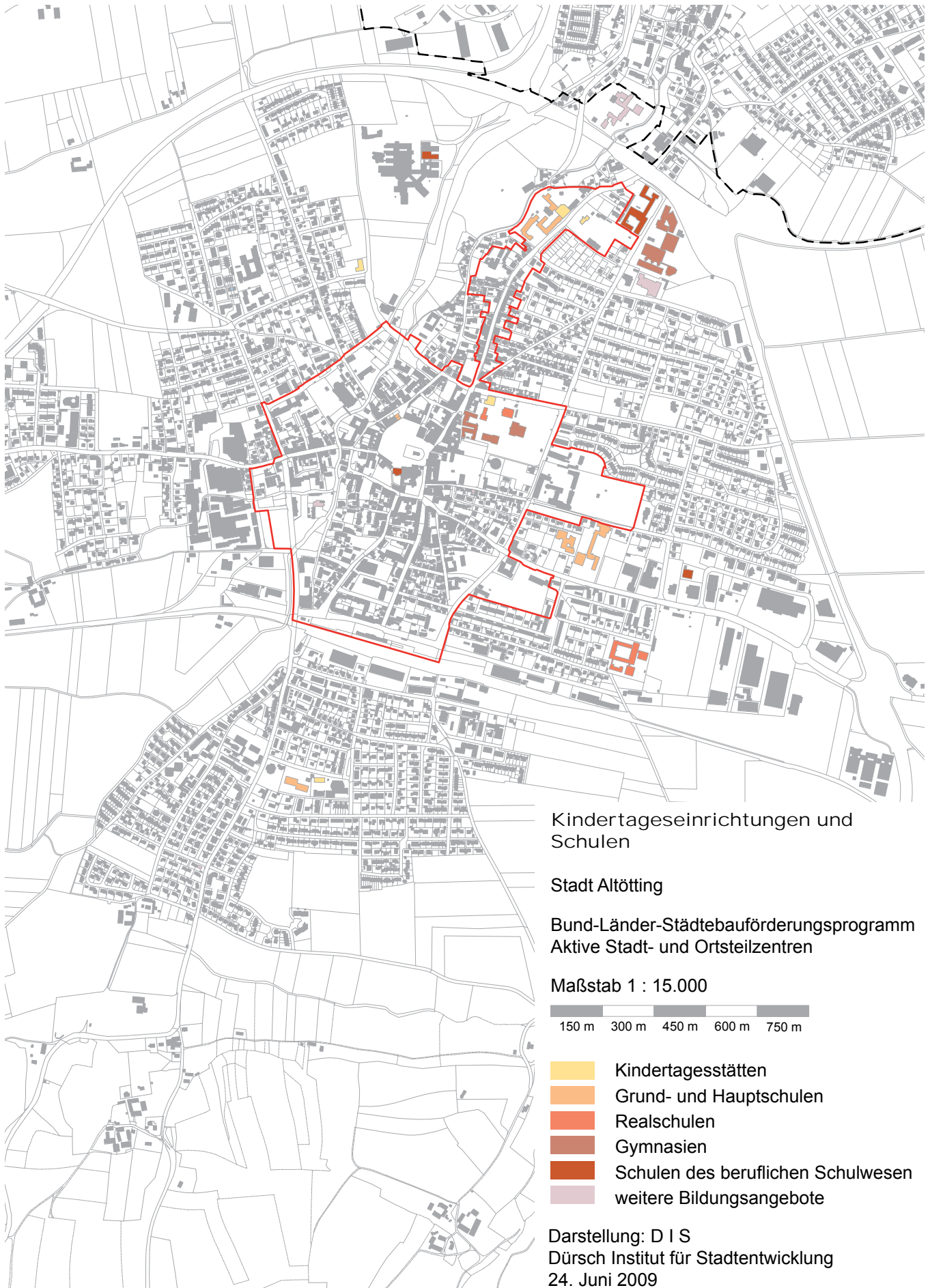


Abbildung 57: Kindertageseinrichtungen und Schulen Quelle: D I S

2.3.10 Fazit – Stärken-Schwächen-Profil

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen für die Stadt Altötting aus Sicht des Einzelhandels basiert auf den bisher dargestellten Analysen sowie ergänzenden Begutachtungen und Bewertungen sowie den Ergebnissen der Teilnehmer des Fachforums ‚Aktive Innenstadt Altötting‘. Diese zeigen die Rahmenpunkte der künftigen Entwicklung des Standortes Altötting auf, wobei die Stärken besonders auf bestehende oder entwickelbare Potenziale, die Schwächen auf einen möglichen Handlungsbedarf hinweisen.

Der Fokus dieser Stärken-Schwächen-Analyse ist auf den im Mittelpunkt der

Untersuchung liegenden Bereich Einzelhandel mit seinen Einfluss- und Abhängigkeitsfaktoren unter besonderer Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung einer auszubauenden Innenstadt gerichtet.

Die Aufstellung spiegelt keine Prioritäten oder Wichtigkeitsgrade wider. Wie diese aus vorliegendem Kenntnisstand bewertet wird, kommt erst in der anschließend dargestellten Konzeption zum Ausdruck.

(kursiv erfasst, die Aussagen der Teilnehmer aus dem Fachforum bzw. den Befragungen. Diese wurden sprachlich neu abgefasst.)

Stärken/Chancen	Schwächen/Gefahren
Allgemeine Rahmenbedingungen	
<i>Hoher Bekanntheitsgrad auf Grund Wallfahrtsort</i>	<i>Einseitige Ausrichtung auf die Wallfahrt erschwert Profilierung in anderen Bereichen (v.a. attraktive Einkaufsstadt)</i>
<i>Politik und Verwaltung stellen eine funktionierende Einheit bei Fragen der Stadtentwicklung dar</i>	<i>Außer dem Stadtrat kein weiteres Gremium zur Erarbeitung von Zukunftsperspektiven vorhanden</i>
<i>Gut ausgebildetes Vereinsleben welches auch den Bestand an Sozialen Netzwerken gewährleistet</i>	<i>Angebote für Jugendliche und Identifikationsmöglichkeiten (der jungen Bevölkerungsgruppen) mit der Stadt sind nur unzureichend ausgeprägt</i>
<i>Kulturelles Angebot vor allem für die älteren Menschen und Senioren ist gut ausgebildet</i>	<i>Zusammenhalt der Bürger könnte laut Teilnehmersagen des Fachforums besser sein, damit auch gemeinsame neue Ziele verfolgt werden können</i>
<i>Zukunftsweisende Entwicklungsmöglichkeiten und Projekte werden vor Ort wahrgenommen und realisiert (z.B. Energie-sparstadt Altötting)</i>	<i>Demographische Entwicklung zeigt hohen Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, mit wachsender Tendenz</i>
Wirtschaft und Einzelhandel	
<i>Altötting bindet einen bedeutenden Teil der Kaufkraft aus dem angrenzenden und dem weiteren Umland</i>	
<i>Sehr hohe Zahlen an Besuchern durch die Wallfahrt als Tagesgäste in der Stadt</i>	<i>Zahl der Übernachtungsgäste</i>

Stärken/Chancen	Schwächen/Gefahren
Gastronomie und Bereich des Kapellplatzes wird durch die Wallfahrtsgäste erheblich gestärkt	Umsatz im Einzelhandel durch Pilger und Wallfahrer erbringt außerhalb des Devotionalienhandels keine wesentlichen Effekte (ca. 5% des Umsatzes der Gewerbetreibenden stammt aus der Wallfahrt)
<i>Altöttinger Wirtschaftsverband stellt eine effektive und treibende Kraft für den örtlichen Einzelhandel dar</i>	
Große Auswahl an Betrieben der Gastronomie und Hotellerie	<i>Angebot im Einzelhandel bietet geringe Möglichkeiten für Jugendliche (v.a. im Bekleidungssegment)</i>
	<i>Fehlende 'Aufbruchsstimmung' bei Geschäfts- und Hauseigentümern</i>
Hohe Arbeitsplatzzahlen und die Einrichtungen des traditionellen Verwaltungsmittelpunktes der Kreisstadt erschließen zusätzliche Besucher- und Kundenpotenziale für die Stadt	
	Im Hotelleriegewerbe fehlt eine zeitgemäße economy class
	Fehlen eines Einkaufsführers der die Kunden über das Angebot in Altötting informiert
	Offene Fragen bei der Regelung der Geschäftsnachfolge oder plötzliche Betriebsaufgaben führen ohne zeitnahe Eingreifen zur weiteren Verminderung des Betriebsbesatzes
	Hoher Besatz des Einzelhandelsangebotes außerhalb der bestehenden innerstädtischen Geschäftsbereiche (insbes. auch in Neuötting) in Konkurrenz zur Innenstadt führt zu einer verminderten Entwicklungsfähigkeit der innerstädtischen Standorte
Wallfahrt – Tourismus – Kultur	
<i>Wallfahrt und Pilgertum auch mit Potenzial in der Zukunft</i>	<i>Kulturangebot einseitig auf das Thema Wallfahrt konzentriert</i>
<i>Überaus großer Bekanntheitsgrad in Deutschland und Europa</i>	<i>Kulturelle Angebote für Jugendliche fehlen teilweise (z.B. Diskothek)</i>
<i>Große Geschichte und Tradition als Pilgerstätte</i>	<i>wenig, qualitativ hochwertige Übernachtungsangebote, viele Hotels nicht mehr zeitgemäß</i>
<i>sehr großes Stammgastpotenzial</i>	
Aktives und gut aufgestelltes Fremdenverkehrsmarketing und touristische Organisation in Altötting	<i>Regionale Defizite im Tourismusmarketing</i>
Errichtung eines neuen Bürger- und Kulturzentrums	

Stärken/Chancen	Schwächen/Gefahren
Ergänzende Potenziale durch hohe Bevölkerungszahlen im Entfernungsbereich von Tagesausflugsfahrten	
Städtebau und Grünstrukturen	
Stadtstruktur mit historischem Stadtkern	Ortsbild im Auge behalten, insbesondere Blickbeziehungen zu den Kirchen
	Stadtzugänge weiterentwickeln (z.B. Neuöttinger Straße, Mühldorfer Straße)
Aktive Stadtentwicklungspolitik (z.B. Umwelt, Innenstadtentwicklung)	
	Grünstrukturen im Innenstadtbereich weiterentwickeln

2.4 Innenstadt Altötting

Das in den nachfolgenden Kapiteln betrachtete Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Altötting. Die Abgrenzung folgt dabei weitestgehend den Straßen des Inneren Ringes (siehe Abbildung Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, S. 78). Im Norden schließt das Untersuchungsgebiet darüber hinaus die Neuöttinger Straße bis zur Bundesstraße B 12 und die Hafnerbergstraße [1], den Parkplatz mit der Flurstücksnummer 324/5 [2] und die Flurstücke 358 und 358/2 [3] mit ein. Im Osten wird das Gebiet noch entlang der Kreszentiaheimstraße [4] um die Flurstücke 1087, 1248 und 1252 erweitert. Zusätzlich wird im Osten noch der Bereich [5] um das Amtsgericht, die Feuerwehr, den ehem. Bauhof und den Dultplatz in die Abgrenzung integriert. Im Süden wird der Bahnhof mit seinem Park-and-Ride-Platz sowie dem Vorplatz [6] ebenfalls mit in das Untersuchungsgebiet eingeschlossen. Im Westen wird schließlich das Gebiet noch um den Bereich [7] zwischen der Mühldorfer Straße, Fabrikstraße und Estererstraße ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 71,5 ha. Dabei weist es an seiner längsten Nord-Süd-Ausdehnung eine Länge von ca. 1.400 m und bei seiner Ost-West-Ausdehnung eine größte Breite von ca. 1.150 m auf.

Den Kern des Untersuchungsgebietes bildet der Kapellplatz, auf den die wichtigsten Einfallstraßen strahlenförmig ausgerichtet sind. Zu den bedeutenden Achsen zählen die Bahnhofstraße, Trostberger Straße, Mühldorfer Straße, Neuöttinger Straße und Burghauser Straße.

2.4.1 Städtebauliche Funktionen

a) Funktionale Gliederung

Die Karte auf Seite 79 zeigt die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Dabei werden folgende Nutzungsarten unterschieden:

- Wohnen
- Gewerbe/Dienstleistung
- Gemeinbedarf
- Mischnutzung.

Anhand der Karte lassen sich verschiedene Schwerpunktgebiete erkennen. Der Bereich um den Kapellplatz ist stark von Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt, auf die im Kapitel 2.4.6 - Analyse der sozialen Infrastruktur - noch näher eingegangen wird. Darüber hinaus befinden sich im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes viele Gebäude, die nur Gewerbe bzw. Dienstleistungen beherbergen, wie z.B. entlang der Neuöttinger Straße.



Abbildung 58: Dienstleistungsgebäude/Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Neuöttinger Straße
Quelle: D I S

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist vor allem durch Wohn- und Mischnutzung geprägt. Entlang der Mühldorfer Straße, Chiemgaustraße, Trostberger Straße, Bahnhofstraße und Burghauser Straße sind viele Gebäude mit einer Mischnutzung vorhanden. An den kleineren Straßen ist vorrangig die Wohnnutzung vertreten, wie z.B. an der Ebererstraße, der Kolbergstraße oder der Fabrikstraße. Von Mischnutzung geprägt ist auch die äußere Neuöttinger Straße.



Abbildung 59: Mühldorfer Straße - Mischnutzung
Quelle: D I S



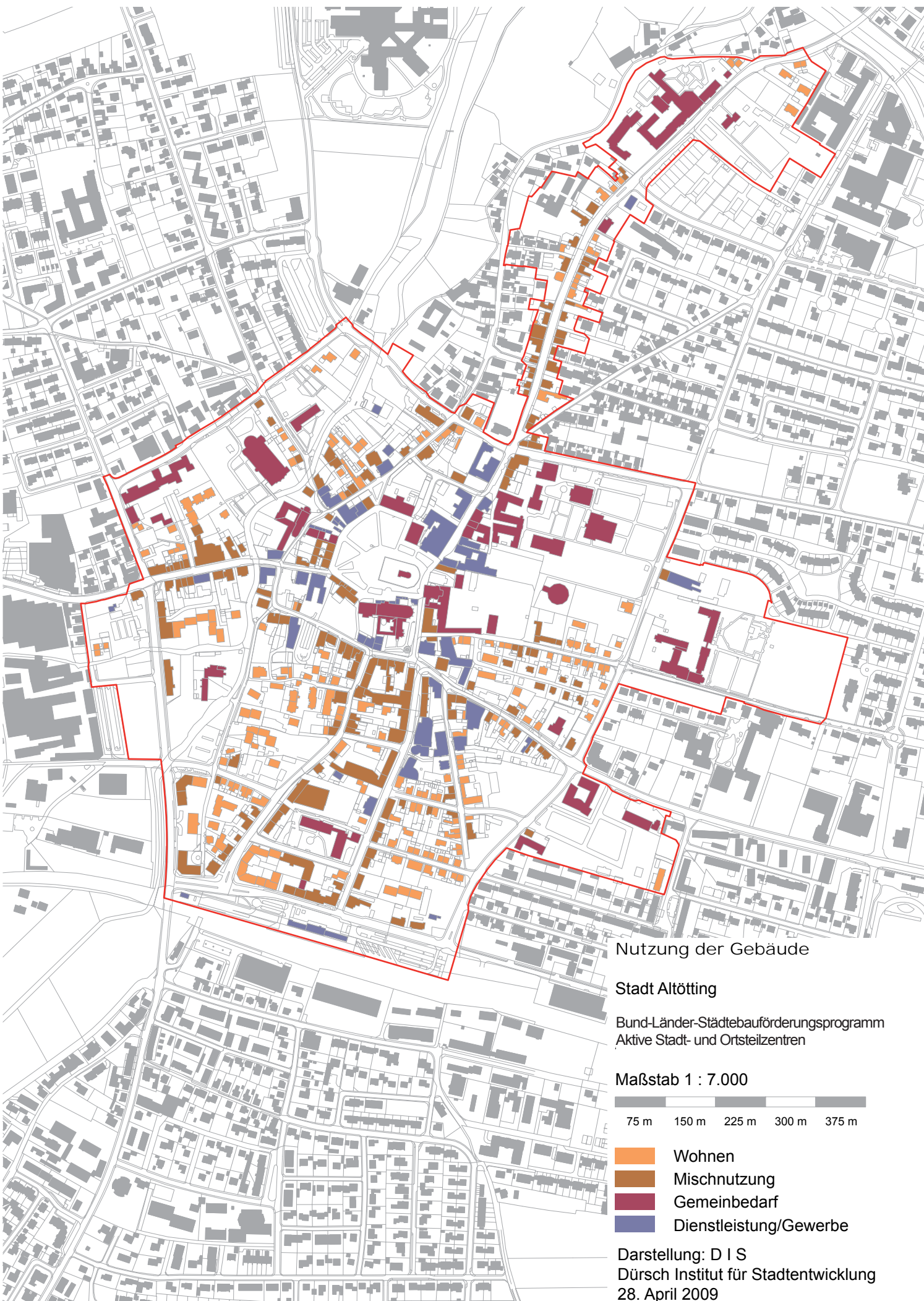


Abbildung 61: Nutzung der Gebäude Quelle: D I S



Zusammenfassend lassen sich für die funktionale Gliederung im Untersuchungsgebiet folgende Aussagen treffen:

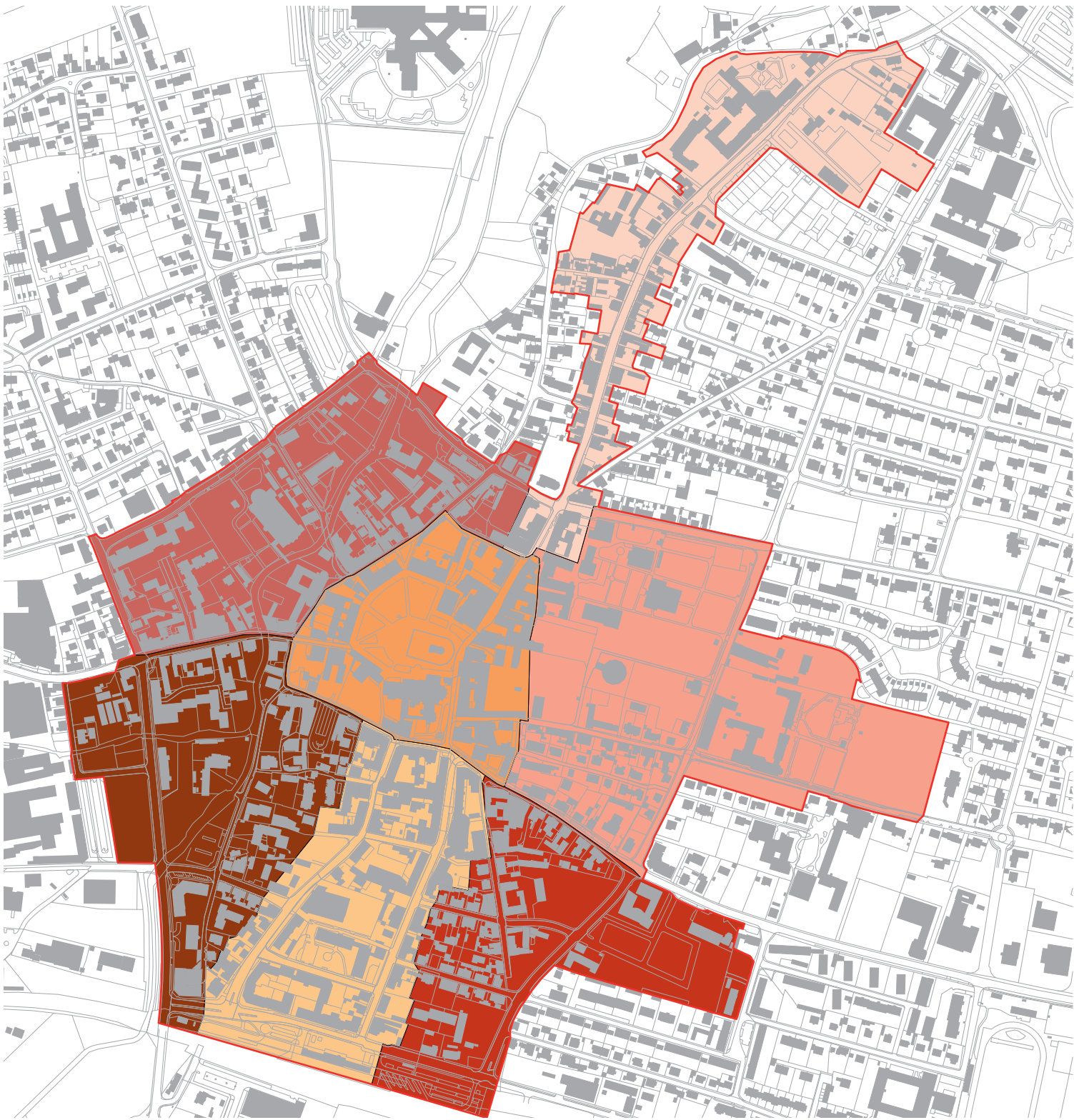
Der Bereich innerhalb des Inneren Ringes weist eine starke Ausprägung von Gemeinbedarfsnutzungen auf, die insbesondere auf zahlreiche kirchliche Einrichtungen und Gebäude zurückzuführen sind. Die traditionellen Geschäftsstraßen (Mühldorfer Straße, Bahnhofstraße, Trostberger Straße, Burghauser Straße, Neuöttinger Straße) spiegeln auch in der Nutzung der einzelnen Gebäude ihre Funktion als Geschäftsstraßen wieder. Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist in größerem Umfang von Wohnnutzung geprägt.

Der außerhalb des Inneren Ringes gelegene Abschnitt der Neuöttinger Straße ist, ebenfalls der traditionellen Nutzung als Geschäftsstraße entsprechend, deutlich von gemischter Nutzung bei den anliegenden Gebäuden geprägt.

Dem ist anzumerken, dass sich die Erfassung der Einzelgebäude auf ihre grundsätzlichen funktionalen Eigenschaften bezogen hat (z.B. Ladenräume im EG, Wohnräume im OG). Aussagen über Leerstände und Gestaltung bzw. Attraktivität der Gebäude kommen an anderer Stelle zum Tragen.

b) Funktionale Mängel

Aufbauend auf den Erhebungen zur bestehenden funktionalen Gliederung erfolgt die Herausarbeitung und Darstellung der funktionalen Mängel. Hierzu erfolgte eine Betrachtung nach den jeweils maßgeblichen Teilräumen (siehe Karte Teilräume auf der nachfolgenden Seite). In der Kategorisierung wird unterschieden zwischen „erheblichen funktionalen“ und „funktionalen“ Mängeln, beide erfordern städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von (erheblichen) städtebaulichen Missständen, ferner von „leichten Mängeln“, die gegebenenfalls belassen werden können oder denen im Wege üblicher Pflegemaßnahmen begegnet werden kann. Sofern keine städtebaulich relevanten Mängel festzustellen sind, wird auf Mängelfeststellung verzichtet.



Teilräume








Stadt Altötting

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 7.000



75 m 150 m 225 m 300 m 375 m

- | | | |
|--|---|--|
|  Bereich entlang der Neuöttinger Straße |  Bereich Burghauser Straße / Schlotthamer Straße |  Bereich Bahnhofstraße / Trostberger Straße |
|  Bereich Panorama |  Bereich zwischen Trostberger Straße und Mühldorfer Straße |  Bereich Kapellplatz |
|  Bereich zwischen Pater-Joseph-Anton-Straße und Kapuzinestraße | | |

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
01. Juli 2009

Bereich Kapellplatz



Der Kapellplatz zeigt sich nach seiner umfassenden Sanierung in den 1970er bis 1980er Jahren etwa wieder in der Grundgestalt, die er nach den Entwürfen von Enrico Zuccali erhielt. Dieser Bereich ist vornehmlich der sakralen Nutzung vorbehalten und stellt einen gestalterisch und funktional würdigen Rahmen für die Gnadenkapelle als berühmtes Wallfahrtsziel dar. Der Kapellplatz wird eingerahmt von den Gebäuden der Stiftskirche und der Berufsfachschule für Musik im Süden, den Gebäuden Altöttinger Hof und Marienwerk im Westen, den Gebäuden der Schatzkammer und des Wallfahrtsmuseums, des Rathauses und des Hotels zur Post im Norden sowie den Gebäuden zu St. Magdalena im Osten, um die Wichtigsten zu nennen.

Leichte Mängel:

Einzig der Kreuzweg ist heute nicht funktional an den Kapellplatz bzw. die Marienstraße angebunden. Hier sollte anstelle der barriereförmigen Mauer eine verbesserte Sicht und Wegebeziehung zugunsten des Kapellplatzes und der Marienstraße gefunden werden.

Im Übrigen bedarf der Bereich Kapellplatz selbst keiner Veränderung und wird nachfolgend lediglich im erforderlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen behandelt.



Abbildung 64 (rechts): Bereich Kapellplatz
Quelle: D I S



Abbildung 65: Rathaus
Quelle: D I S



Abbildung 66: Gnadenkapelle und Stiftskirche
Quelle: D I S



Abbildung 67: Kapellplatz 6
Quelle: D I S

Abbildung 68: Kapellplatz 14
Quelle: D I S

Abbildung 69: Bereich Neuöttinger Straße
Quelle: D I S



Abbildung 70: Neuöttinger Straße 31
Quelle: D I S



Abbildung 71: Neuöttinger Straße 9
Quelle: D I S



Abbildung 72: Neuöttinger Straße Blick Richtung Norden
Quelle: D I S



Abbildung 73: Neuöttinger Straße Blick Richtung Süden
Quelle: D I S

Bereich entlang der Neuöttinger Straße



Auch die Neuöttinger Straße gehört zu den historischen Bereichen der Innenstadt, verband sie doch zusammen mit der Kapuzinerstraße die beiden Städte Altötting und Neuötting. Dabei war die Neuöttinger Straße zugleich eine wichtige Geschäftsstraße. Heute weist die Neuöttinger Straße zwar innerhalb des Inneren Ringes einen weitgehend intakten Gebäudebestand mit entsprechend innerstädtischer Nutzung auf, jedoch nördlich des Inneren Ringes zeigen sich erhebliche funktionale Schwächen, auch wenn der Gebäudebestand einer Geschäftsstraße (z.B. Laden- und Gewerberäume im Erdgeschoss) vorhanden ist. Aus diesen Gründen wurde die Neuöttinger Straße in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Erhebliche funktionale Mängel/Neuöttinger Straße – nördlich des Inneren Ringes

- Der Straßenraum weist Schwächen hinsichtlich der funktionalen Gliederung und gestalterischen Ausstattung auf.
- Die Gebäude bedürfen teilweise einer gestalterischen Aufwertung um entsprechenden funktionalen Anforderungen einer Geschäftsstraße gerecht werden zu können bzw. als „Adresse“ für Dienstleister, Einzelhändler und Gewerbetreibende attraktiv zu sein.

**Bereich Bahnhofstraße/
Trostberger Straße**

Dieser Bereich weist insoweit erhebliche funktionale Mängel auf, als weder die Bahnhofstraße noch die Trostberger Straße ihrer Aufgabe einer Geschäftsstraße mit Versorgungseinrichtungen und zentralen Einrichtungen, mit entsprechender Attraktivität für die Innenstadt, gerecht werden. Insbesondere die Bahnhofstraße zeigt anhand zahlreicher Ladenleerstände symptomatisch erhebliche funktionale Schwächen, welche nachfolgend analytisch charakterisiert werden sollen.

Erhebliche funktionale Mängel/Bahnhofstraße:

- Die Bahnhofstraße ist, bezogen auf den Maßstab der Altöttinger Innenstadt, überproportional lang und dabei auch noch relativ gerade; zugleich bietet die Straße wenig Abwechslung und Reichhaltigkeit: die Folge ist eine empfundene Monotonie, welche der Lagegunst und Vermarktung abträglich ist.
- Der Straßenraum selbst bietet in seiner Gestaltung wenig Anreize zum Bummeln, es fehlen insbesondere eine funktional ansprechende Gliederung sowie eine entsprechend höherwertige Möblierung und Ausstattung.
- Die meisten Gebäude tragen ebenfalls nicht zur funktionalen Stärke der Straße bei; insbesondere vermögen Sie nicht die regionale Integration zu verkörpern. Der Besucher ist „irritiert“, war er eben noch auf dem Kapellplatz im oberbayerischen Wallfahrtsort, fehlt ihm in der anonymen und beliebigen Vorstadtarchitektur der Bahnhofstraße die entsprechende Identität und Zuordnung. Es entsteht somit ein erhebliches Defizit bei der Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität, was sich unmittelbar auf die Funktionen Geschäfte / Dienstleistungen auswirkt („Adresse“).



Abbildung 74: Bereich Bahnhofstraße / Trostberger Straße
Quelle: D I S



Abbildung 75: Bahnhofstraße 10
Quelle: D I S



Abbildung 76: Bahnhofstraße 3 (Hinterhof)
Quelle: D I S



Abbildung 77: Bahnhofplatz 8 und 10
Quelle: D I S

Abbildung 78: Trostberger Straße Blick Richtung Süden
Quelle: D I S



Erhebliche funktionale Mängel/Trostberger Straße

- Die Situation in der Trostberger Straße stellt sich etwas günstiger dar. Der Straßenverlauf zeigt eine deutliche Verschwenkung, was der ebenfalls lang gezogenen Straße eine optische Abschnittsbildung gibt.
- Die Nutzung und Bebauung der Grundstücke beidseits der Trostberger Straße ist ebenfalls vielfältiger als in der Bahnhofstraße. So gibt es in der Trostberger Straße noch einige ältere Gebäude (nördlicher Abschnitt) sowie Gärten. Dessen ungeachtet bedürfen aber auch in der Trostberger Straße zahlreiche Einzelgebäude dringend einer gestalterischen Aufwertung.
- Der Straßenraum in der Trostberger Straße selbst bedarf ebenfalls einer grundlegenden Aufwertung zugunsten von mehr Funktionalität, Verweilqualität und Attraktivität um der bestehenden Funktionsschwäche entgegenwirken zu können.

Abbildung 79: Trostberger Straße 9, 13 und 15
Quelle: D I S



Funktionale Mängel/Gabriel-Mayer-Straße, Reischlstraße

- Die G.-Mayer-Straße und die Reischlstraße verbinden die Bahnhofstraße mit der Trostberger Straße.
- Beide kurze Straßenabschnitte besitzen weder die Attraktivität noch die funktionale Ausstattung, als wirksame Bindeglieder zwischen den beiden Geschäftsstraßen in Erscheinung treten zu können.
- Aus diesem Grund sollten die beiden Straßen in das Aufwertungskonzept für die Bahnhofstraße und die Trostberger Straße einbezogen werden.

Abbildung 80: Parken an der Trostberger Straße
Quelle: D I S



Abbildung 81: Gabriel-Mayer-Straße 4
Quelle: D I S



Abbildung 82: Gabriel-Mayer-Straße 6 und 8
Quelle: D I S



**Bereich Burghauser Straße/
Schlotthamer Straße**



Abbildung 83 (rechts): Bereich Burghauser Straße / Schlotthamer Straße
Quelle: D I S



Abbildung 84: Burghauser Straße 3
Quelle: D I S



Abbildung 85: Burghauser Straße
Quelle: D I S

Funktionale Mängel/Burghauser Straße

- Die Burghauser Straße zeigt sich vom Tillyplatz ausgehend als Geschäftsstraße, verliert diesen Charakter aber bald, noch vor der Kreuzung mit dem Inneren Ring bzw. mit der Maria-Ward-Straße.
- Die Nutzung und die Bebauung der Grundstücke beidseits der Burghauser Straße wandelt sich von einer Bebauung mit Geschäftshäusern im Bereich des Tillyplatzes zu einer eher kleinteiligen Bebauung bis zu Einfamilienhäusern in Richtung Innerer Ring.
- Die Straßenraumgestaltung entspricht nur im Bereich des Tilly-Platzes einer Geschäftsstraße.
- Die angesprochenen Mängel sind in der städtebaulichen Bewertung allerdings deutlich unter den Mängeln in der Bahnhofstraße und Trostberger Straße anzusetzen.



Abbildung 86: Burghauser Straße Blick Richtung Osten
Quelle: D I S



Abbildung 87: Burghauser Straße 25
Quelle: D I S

Abbildung 88: Burghauser Straße 16
Quelle: D I S

Abbildung 89: Schlotthamer Straße 9
Quelle: D I S



Abbildung 90: Schlotthamer Straße - Zwischenraum von 1a und 3
Quelle: D I S



Abbildung 91: Rupertusstraße - Blick Richtung Osten
Quelle: D I S



Abbildung 92: Ebererstraße 5a
Quelle: D I S



Abbildung 93: Ebererstraße 1
Quelle: D I S



Funktionale Mängel/Schlotthamer Straße, mit Rupertusstraße und Ebererstraße

- Im Gegensatz zu den o.g. Straßen handelt es sich bei der Schlotthamer Straße nicht um eine Hauptgeschäftsstraße bzw. Hauptzufahrt in der Innenstadt. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist die Schlotthamer Straße auch nicht mit dem Inneren Ring verbunden (bis auf eine Fußwegeverbindung). Die Hauptfunktion der Schlotthamer Straße besteht in der Erschließung des Quartiers zwischen der Burghauser Straße und der Bahnhofstraße, zu dem auch die Rupertusstraße sowie die Ebererstraße gehören.
- Gravierende Mängel weist die Ebererstraße auf. Hier bedarf es dringend einer Aufwertung der anliegenden Wohngebäude, nachrangig auch einer Aufwertung des Straßenraumes. Hierbei geht es primär um die Stärkung der Wohnfunktion und der Wohnumfeldqualität. Mittel- bis längerfristig wäre auch eine Weiterentwicklung der Schlotthamer Straße/Rupertusstraße und Ebererstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich denkbar, soweit die Erschließung der vorhandenen Betriebe (z.B. Plankl) gewährleistet werden kann.

Bereich zwischen Trostberger Straße und Mühldorfer Straße

Dieser Bereich gehört zu den am wenigsten dicht bebauten Bereichen des Untersuchungsgebietes und lässt sich wiederum in folgende charakteristische Teilbereiche untergliedern:

Leichte funktionale Mängel / Wohnbebauung südlich der Fabrikstraße

- Die Wohngebäude an Fabrikstraße und Trostberger Straße sind teilweise modernisierungsbedürftig um auch künftig die Wohnfunktion in der Innenstadt zu stärken. Auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollte aus gleichen Gründen etwas unternommen werden.
- Die neuen Wohngebäude entlang der Chiemgaustraße weisen „städtischen Charakter“ auf und fügen sich nur schwerlich in die Kleinstadtstruktur Altöttings ein. Städtebauliche Maßnahmen sollen hier dennoch nicht zur Diskussion gestellt werden.

Leichte funktionale Mängel/Kolbergstraße, Sickenbach/Mörnbach, Parkplatz Kolbergstraße, Josefsburg

- Entlang der Kolbergstraße fließt der Sickenbach in die Innenstadt und mündet in den Mörnbach. Der Zusammenfluss der beiden Bäche stellt eine der reizvollsten landschaftlichen Situationen in der Innenstadt dar und sollte entlang der Kolbergstraße, im öffentlich zugänglichen Bereich, deutlicher zur Steigerung der Attraktivität des Stadtbildes und der städtebaulichen Funktion (z.B. auch Wohnumfeld) herausgearbeitet werden.
- Die Kolbergstraße selbst hat keine große verkehrliche Erschließungsfunktion, sie ist aber eine wichtige fußläufige Achse von der Wohnbebauung zwischen Chiemgaustraße und Trostberger Straße zur Mitte.
- Der Parkplatz Kolbergstraße gehört zu den zentral entlang des Inneren Ringes angelegten Parkplätzen; er ist begrünt gestaltet.



Abbildung 94: Bereich zwischen Trostberger Straße und Mühldorfer Straße
Quelle: D I S



Abbildung 95: Chiemgaustraße 3
Quelle: D I S



Abbildung 96: An der Alten Post 9, 11 und 13
Quelle: D I S



Abbildung 97: Fabrikstraße - Blick Richtung Trostberger Straße
Quelle: D I S

Abbildung 98: Parkplatz an der Kolbergstraße
Quelle: D I S



Abbildung 99: Josefsburggasse - Blick Richtung Trostberger Straße
Quelle: D I S



Abbildung 100: Josefsburggasse 2a
Quelle: D I S



Abbildung 101: Parkplatz an der Esterer Straße
Quelle: D I S



Abbildung 102: private Freifläche an der Chiemgaustraße
Quelle: D I S



- Die Internationale Akademie für Musik und Evangelisation (IME) in der Josefsburg bietet jungen Katholiken zwischen 18 und 30 Jahren die Möglichkeit, auf diesen Ruf der Kirche zu antworten. Junge Leute schenken Gott ein Ja, indem sie neun Monate ihres Lebens dafür investieren, die Missionare des 3. Jahrtausends zu werden, die die Kirche braucht. In dieser Zeit leben die Studenten unter einem Dach, erhalten eine Grundausbildung in wichtigen philosophischen und theologischen Fragen, leben ein intensives Leben der Gemeinschaft und des Gebets und stellen sich in den Dienst der Evangelisation. Zum Areal der Josefsburg gehört auch ein parkartiger Garten an Sickenbach und Mörnbach.

Funktionale Mängel / Josefsburggasse

- Zur Josefsburggasse hin wird die Bebauung deutlich dichter, weiter nördlich folgt das Parkhaus Hofmark sowie die bereits zur Marienstraße gehörende Bebauung.
- Die Bebauung der Josefsburggasse selbst ist uneinheitlich, neue Gebäuden stehen neben älteren sanierungsbedürftigen Gebäuden. Hier sollte eine städtebauliche Aufwertung das Stadtbild in diesem zentralen, die Trostberger Straße flankierenden bzw. von der Trostberger Straße her gut einsehbaren Bereich, erfolgen.

Funktionale Mängel/Fläche westlich der Chiemgaustraße

- Die Flächen westlich der Chiemgaustraße wurden zusätzlich in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen, da hier von einer derzeit mindergenutzten Fläche ausgegangen werden muss. Zentral am Inneren Ring gelegen, befindet sich etwa auf Höhe der Josefsburg ein befestigter Platz (Parkplatz), weiter nördlich folgt eine geringe Bebauung, die an die Mühlendorfer Straße reicht und südlich folgt eine private mindergenutzte Freifläche.
- Dieser Bereich sollte aufgewertet werden, um z.B. Ergänzungsfunktionen zur Innenstadt zu übernehmen.

Bereich Panorama

Dieser Bereich ist insgesamt wenig bebaut, enthält aber für die Stadt bzw. Innenstadt wesentliche Einrichtungen. Zu diesen gehören das Panorama, das Institut der Englischen Fräulein, mit Maria-Ward-Realschule Altötting, dem Maria-Ward-Gymnasium Altötting und dem Maria-Ward-Kindergarten einschließlich großzügiger Freianlagen, östlich des Inneren Ringes gehört auch das Kreszentiaheim, mit den zugehörigen Einrichtungen und Freiflächen zum Untersuchungsgebiet. Lediglich im Bereich zwischen der Kreszentiaheimstraße und der Burghauer Straße befindet sich auch Wohn- und Mischnutzung (z.B. auch Neue Gasse).

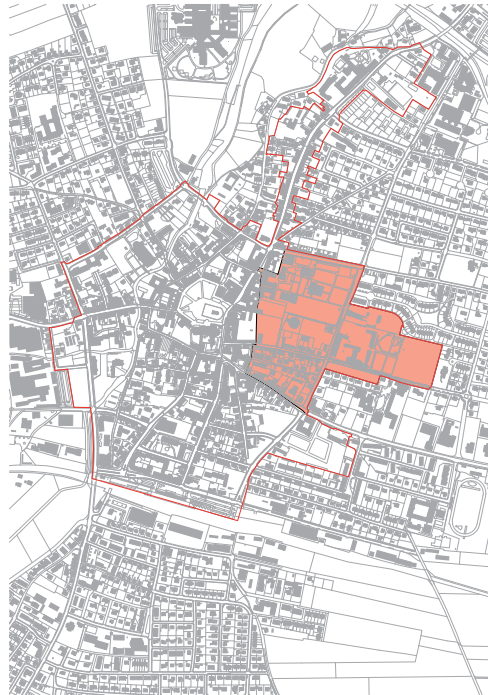


Abbildung 103: Bereich Panorama
Quelle: D I S

Funktionale Mängel im Bereich Panorama

- Der Bereich um das Panorama bedarf einer städtebaulichen Aufwertung, in die auch zugleich wichtige städtebauliche Projekte einbezogen werden müssen. Dazu zählen eine weitere Tiefgarage, um auch den östlichen Teil der Innenstadt zentral mit Stellplätzen versorgen zu können. Die Erschließung der Tiefgarage wird direkt vom Inneren Ring (Maria-Ward-Straße) erfolgen. Ferner soll in diesem Bereich das neue Bürger- und Kulturzentrum Altöttings entstehen.



Abbildung 104: Gebhard-Fugel-Weg - Blick Richtung Westen
Quelle: D I S

Funktionale Mängel im Bereich des Inneren Ringes

- Der Innere Ring weist im Bereich Stinglhamerstraße / Maria-Ward-Straße wenig attraktive Abschnitte auf. Dies liegt weniger an fehlenden Nutzungen als an der Gestaltung der angrenzenden Einfriedungen und Flächen. Aus diesem Grund wurde z.B. auch das Kreszentiaheim in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, um beidseits des Inneren Ringes entsprechende Verbesserungen überlegen zu können.



Abbildung 105: Maria-Ward-Straße
Quelle: D I S



Abbildung 106: Stinglhamer Straße - Blick Richtung Osten
Quelle: D I S



Bereich zwischen Pater-J.-Anton-Straße und Kapuzinerstraße

Dieser Bereich gehört zu den städtebaulich besonders wertvollen Bereichen der Innenstadt, die hier auch wesentliche baugeschichtliche Wurzeln hat. Hervorzuheben sind die alte Kapuzinerstraße mit ihrer beidseits angrenzenden altstädtischen Baustruktur, der Bruder-Konrad-Platz, einer der schönsten Stadtplätze Altöttings, das Kapuzinerkloster mit der St. Konrad Kirche, die St.-Anna-Basilika, der Prälatenweg am Mörnbach, um die wichtigsten Elemente zu nennen. Bei der nachfolgenden Mängelanalyse geht es deshalb v.a. um das Umfeld dieser wertvollen Bereiche, um die städtebauliche Funktion dieses Teils der Innenstadt zu stärken.

Abbildung 107: Bereich zwischen Pater-Joseph-Anton-Straße und Kapuzinerstraße
Quelle: D I S

Funktionale Mängel/Innerer Ring Pater-J.-Anton-Straße/Griesstraße

- Der Innere Ring weist in diesem Bereich erheblich monotone Abschnitte auf, die nicht zuletzt durch das Entlangführen an Mauern und Einfriedungen entstehen. Dieser Abschnitt des Inneren Ringes vermag nicht zu vermitteln, welche städtebauliche Attraktivität der Innenstadt nur einen sprichwörtlichen Schritt weit entfernt ist. Aufgabe der städtebaulichen Aufwertung in diesem Bereich ist es deshalb, eine bessere Integration des Ringes in das Stadtgefüge anzustreben und eine bessere funktionale Verzahnung der Bereiche zu realisieren.



Abbildung 108: Parkplatz an der Wöhrstraße
Quelle: D I S



Abbildung 109: Wöhrstraße
Quelle: D I S

Funktionale Mängel/Bereich zwischen Popengasse und Wöhrstraße

- Auch dieser Bereich gehört zu den wertvollen historischen Stadtflächen, im unmittelbaren Umfeld des Kapellplatzes und der Neuöttinger Straße. Ungeachtet der hohen Zentralität werden einige Flächen in diesem Bereich derzeit eher minder genutzt, was sich nachteilig auf die städtebauliche Funktion auswirkt.



Abbildung 110: Pater-Joseph-Anton-Straße - Blick Richtung Griesstraße
Quelle: D I S

c) Brachen und mindergenutzte Flächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige Brachen und mindergenutzte Flächen, welche einer Aufwertung bzw. Entwicklung bedürfen um wieder zur Stärkung der Innenstadt beitragen zu können:

- Flächen beidseits der Mühldorfer Straße (Kellerer-Grundstück, Fläche zwischen Mühldorfer Straße und Marienstraße)
- Fläche zwischen Innerer Ring und Pöpengasse
- Fläche westlich des Panorama
- Fläche westlich der Chiemgaustraße
- Fläche zwischen Estererstraße und Innerem Ring

Die genannten Flächen sind in der nachfolgenden Abbildung ‚Brachflächen und mindergenutzte Flächen‘ auf der Seite 90 in einer Übersichtskarte dargestellt. Die erforderliche Entwicklung dieser Flächen wird im Abschnitt d) Gestalterische Mängel und infrastruktureller Handlungsbedarf des Kapitels 2.4.3 Städtebauliche Gestaltung entsprechend aufgegriffen.



Abbildung 111: Freifläche an der Wöhrstraße
Quelle: D I S



Abbildung 112: Fläche für das künftige Bürger- und Kulturzentrum
Quelle: D I S



Abbildung 113: Parkplatz an der Estererstraße
Quelle: D I S



Abbildung 114: private Freifläche an der Chiemgaustraße
Quelle: D I S



2.4.2 Gebäudebestand

a) Baustruktur

Die Art der Gebäude ist in der Innenstadt von Altötting sehr vielfältig. Sie reicht vom Einfamilienhaus über das Mehrfamilienhaus bis hin zum Wohn- und Geschäftshaus. Die Karte ‚Art der Gebäude‘ auf der nachfolgenden Seite zeigt die Verteilung der Gebäude. In den kleineren Straßen wie der Kolbergstraße, Ebererstraße und Rupertusstraße gibt es einige Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Stadthäuser. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes treten v.a. die Gemeinbedarfseinrichtungen, die Geschäftshäuser und die Wohn- und Geschäftshäuser hervor. Die zuletzt genannte Kategorie ist ebenfalls in der Chiemgaustraße, der Bahnhofstraße, der Mühldorfer Straße und der Trostberger Straße vertreten. Der Gebäudetypus Mehrfamilienhaus ist in erster Linie an der Chiemgaustraße, an der Alten Post, Josefsburggasse, im hinteren Teil der Ebererstraße und an der Ecke Bahnhofplatz und Trostberger Straße zu finden.

Die Anzahl der bewohnbaren Geschosse reicht im Untersuchungsgebiet von einer Etage bis über 4 Etagen. Dabei sind vor allem im zentralen Bereich sowie in den Gebieten mit Wohnnutzung vorwiegend 2- bis 3-geschossige Gebäude vorhanden.



Abbildung 116: 2- bis 3-geschossige Gebäude entlang der Neuen Gasse
Quelle: D I S

Entlang des Bahnhofplatzes, der Chiemgaustraße, Teile der Trostberger Straße und Bahnhofstraße sowie Abschnitte entlang der Neuöttinger Straße und Mühldorfer Straße weisen die Gebäude vielfach drei Etagen und Dach oder vier Etagen auf. Teilweise sind die Gebäude auch

noch höher. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Geschosswohnungsbau oder Gebäude mit Mischnutzung.



Abbildung 117: 4-geschossige Gebäude am Bahnhofplatz
Quelle: D I S

Kritisch ist zu analysieren, dass v.a. die Gebäude mit vier Etagen und die noch höheren Wohn- und Geschäftsgebäude einen Gebäudetypus repräsentieren, der eher in einer Vorstadtsiedlung einer größeren Stadt einzuordnen wäre als in der Innenstadt von Altötting. Hier ergeben sich Maßstabsprobleme ebenso wie Probleme hinsichtlich der Identität der Innenstadt selbst. Es wird Aufgabe der städtebaulichen Sanierung sein, zwischen den historischen und den in den vergangenen Jahrzehnten neu hinzugekommenen Elementen zu vermitteln. Sei es durch entsprechende Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume oder durch gestalterische Aufwertung der Fassaden.

Eine wesentliche Aussage zur Baustruktur lässt sich aus der Analyse der Anzahl der Wohneinheiten, dargestellt in Karte ‚Wohneinheiten‘ auf Seite 98, ableiten. Die Darstellung zeigt deutlich eine Konzentration der Wohneinheiten auf den südlichen Teil der vom Inneren Ring umschlossenen Innenstadfläche, einschließlich der erfassten Wohneinheiten zwischen Kreszentiaheimstraße und Burghauser Straße.

Zahlreiche Wohneinheiten befinden sich ebenfalls entlang der Neuöttinger Straße. Die Darstellung unterstreicht, warum gerade im südlichen Teil der Innenstadt, dem Bereich mit der größten Bewohnerdichte, die Aufwertung des öffentlichen Raumes ein zentrales Anliegen der Sanierung sein muss. Damit soll gleichermaßen ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität für die Geschäfte als auch für die Bewohner erreicht werden.



Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
 Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
 A Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 7.000

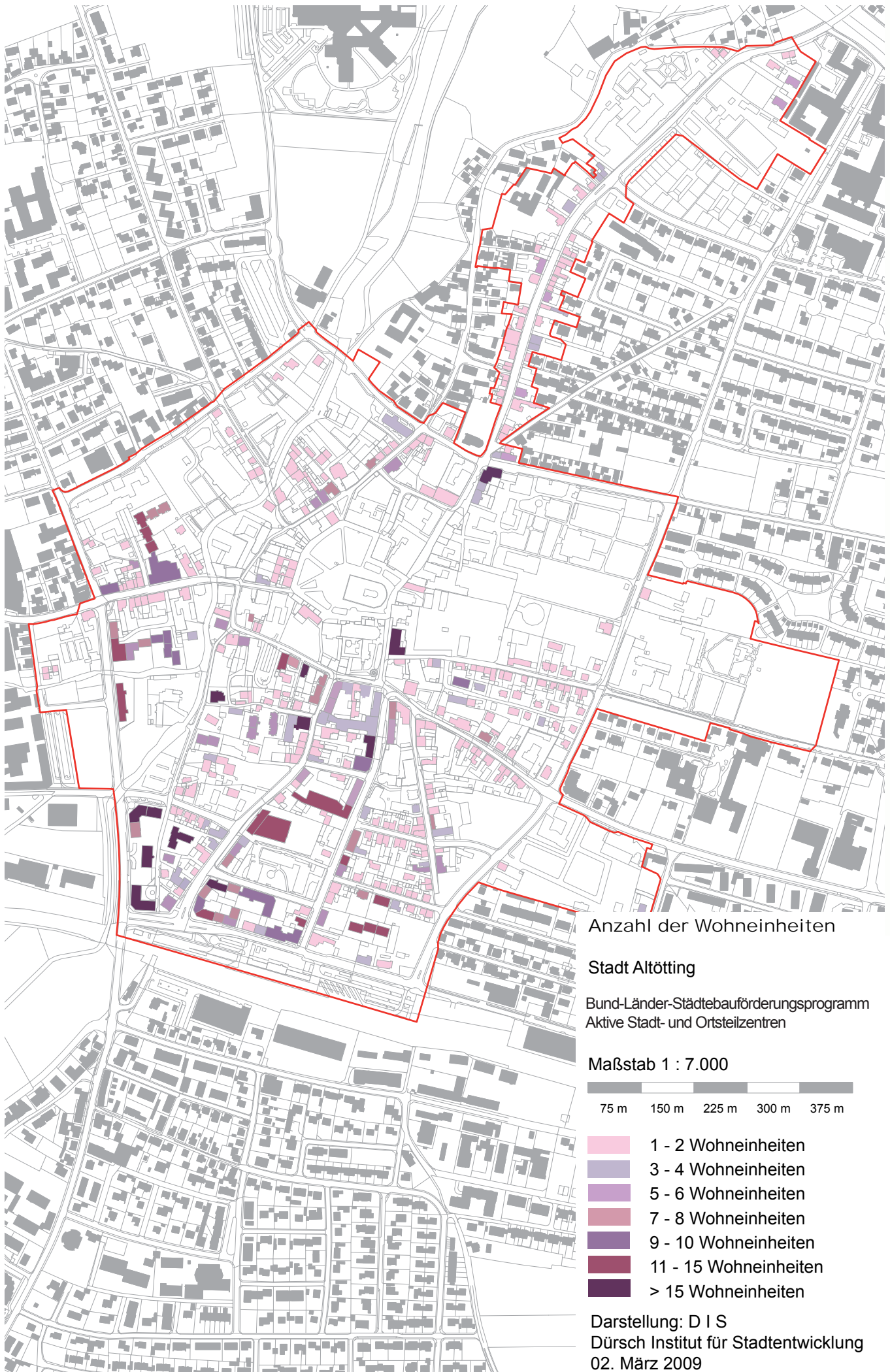


- | | | | |
|--|--|--|--------------------------|
| | Einfamilienhaus | | Mehrfamilienhaus |
| | Zweifamilienhaus | | Wohn- und Geschäftshaus |
| | Doppelhaus | | Gemeinbedarfseinrichtung |
| | Stadthaus | | Geschäftshaus |
| | Wohn- und Geschäftshaus und Gemeinbedarfseinrichtung | | |
| | Wohnhaus und Gemeinbedarfseinrichtung | | |

Darstellung: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
 04. März 2009



Abbildung 119: Anzahl der bewohnbaren Geschosse Quelle: D I S



b) Denkmäler

Im Untersuchungsgebiet stehen etliche denkmalgeschützte Gebäude. Den größten Schwerpunkt bilden dabei die Kirchen bzw. Kapellen und Gebäude um den Kapellplatz einschließlich der Neuöttinger Straße nahe des Kappelplatzes. Darüber hinaus gibt es weitere vereinzelte denkmalgeschützte Gebäude wie z.B. den Bahnhof, die Josefsburg, die St.-Anna-Basilika, das Chorherrenstift, einige Gebäude des Kreszentiaheims, der alte Vierseithof an der Trostberger Straße, das Panorama sowie der Bereich um das Franziskushaus. Die Abbildung auf der nachfolgenden Seite zeigt eine Karte mit den Denkmälern in der Innenstadt. Leicht wieder zu erkennen ist der Bereich des Kapellplatzes, der Bereich um St. Anna und das Panorama. Auffallend ist aber auch, dass der größte Teil der Bebauung innerhalb des Inneren Ringes keine denkmalgeschützten Gebäude aufweist. Hier unterscheidet sich Altötting von anderen Städten, die z.B. einen größeren historischen Stadtkern aufweisen.



Abbildung 121: Kapellplatz
Quelle: D I S



Abbildung 122: Kreszentiaheim
Quelle: D I S

c) Gebäudezustand

Die Abbildung auf Seite 102 zeigt eine Übersichtskarte mit dem erfassten allgemeinen Gebäudezustand.

Die Erhebung beruht ausschließlich auf einem äußerlichen Gesamteindruck (Fassade, Dach) und enthält keine Aussagen über den inneren Zustand der jeweiligen Gebäude, wie z.B. Modernisierungsstand der Innenräume oder technische Ausstattung. Zudem beziehen sich die Aussagen ausschließlich auf den bautechnischen Zustand und (noch) nicht auf die Gestaltung der jeweiligen Fassaden und Dächer. Die Darstellungen der Analyseergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der weitaus größte Teil aller Gebäude im Untersuchungsgebiet weist äußerlich einen guten Zustand auf.
- Eher wenige Gebäude im Untersuchungsgebiet zeigen an Dach und Fassaden Mängel bzw. erhebliche Mängel.

Im Unterschied zum technischen Zustand der Fassaden und Dächer weisen die Ge-



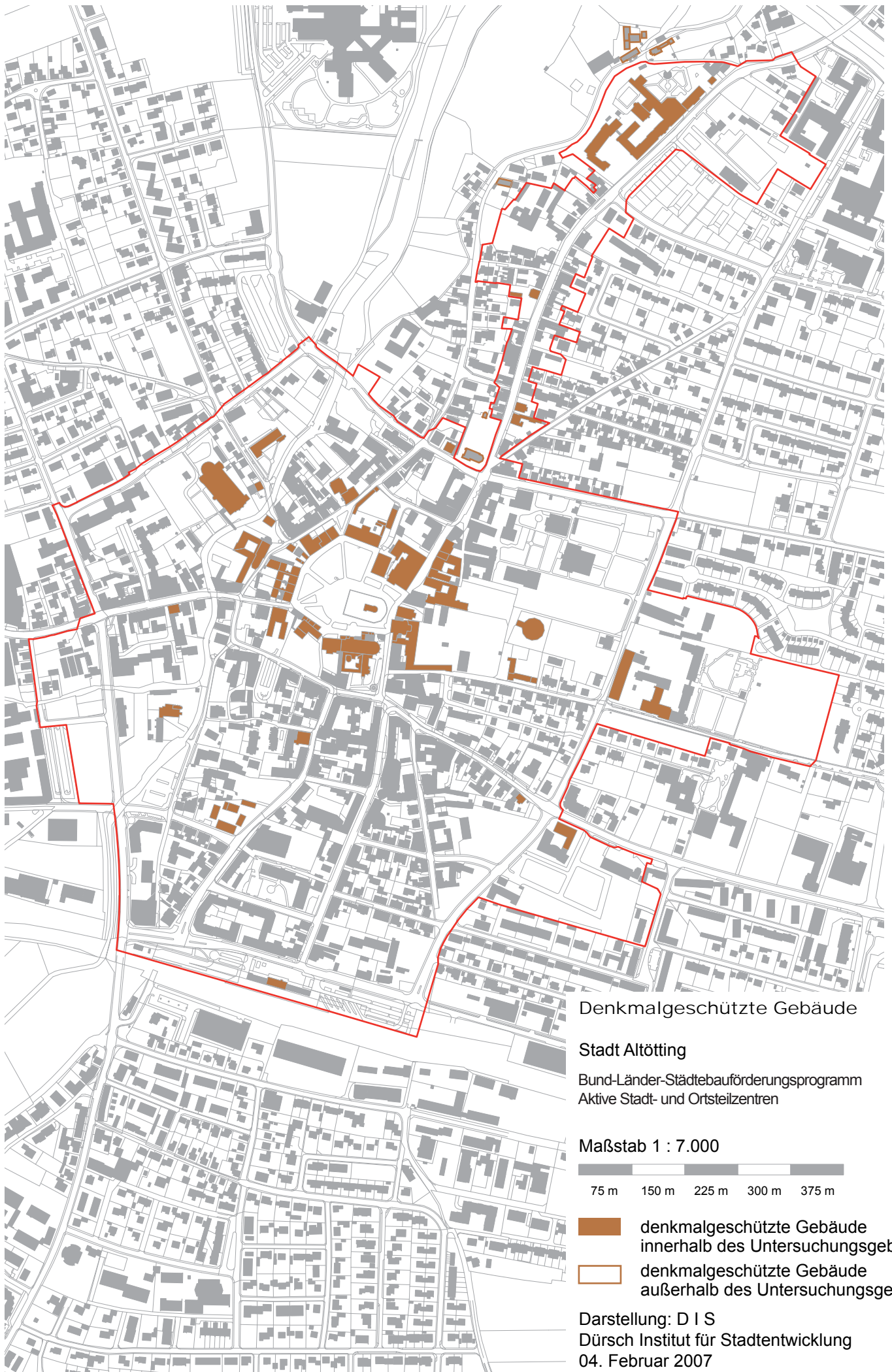
Abbildung 123: Stall beim Kreszentiaheim
Quelle: D I S



Abbildung 124: St.-Anna-Basilika und Bruder-Konrad-Platz
2
Quelle: D I S



Abbildung 125: Bahnhof
Quelle: D I S



bäude vielfach erhebliche gestalterische Schwächen und Defizite auf. Hierzu gehören v.a.

- Falsche proportionale Gliederungen der Fensteröffnungen; oftmals herrschen stark horizontale Gliederungen vor, welche nicht mit dem traditionellen Mauerwerksbau übereinstimmen
- Falsche Materialwahl
Der Einsatz regional untypischer Baustoffe führt dazu, dass Fassaden zu Fremdkörpern werden.
- Falscher Maßstab
Etliche Gebäude überragen an Höhe deutlich den in der Innenstadt vorgegebenen Maßstab für zivile Gebäude und konkurrieren unnötig mit stadtbildprägenden bedeutenden Bauwerken.
- Falsche Farbwahl
Ein häufig anzutreffender Mangel ist die ungenügende Korrespondenz der Fassadenfarben; es fehlen Abstimmungen in den Straßenzügen und teilweise passen die Anstriche nicht zu den Gebäuden.
- Falsche Werbeanlagen
Zahlreiche Werbeanlagen tragen zur Minderung der gestalterischen Qualität bei und verschärfen teilweise die bereits bestehenden Mängel an den Fassaden.

Auf den nachfolgenden Seiten werden anhand von Beispielen aus der Bahnhofstraße und der Trostberger Straße einige markante Defizite und Mängel zu falsch proportionierten Gliederungen bei Fensteröffnungen in Schemaskizzen visualisiert. Auf die Wiedergabe von Fotos zu mangelhaft gestalteten Fassaden wird an dieser Stelle ausdrücklich verzichtet.

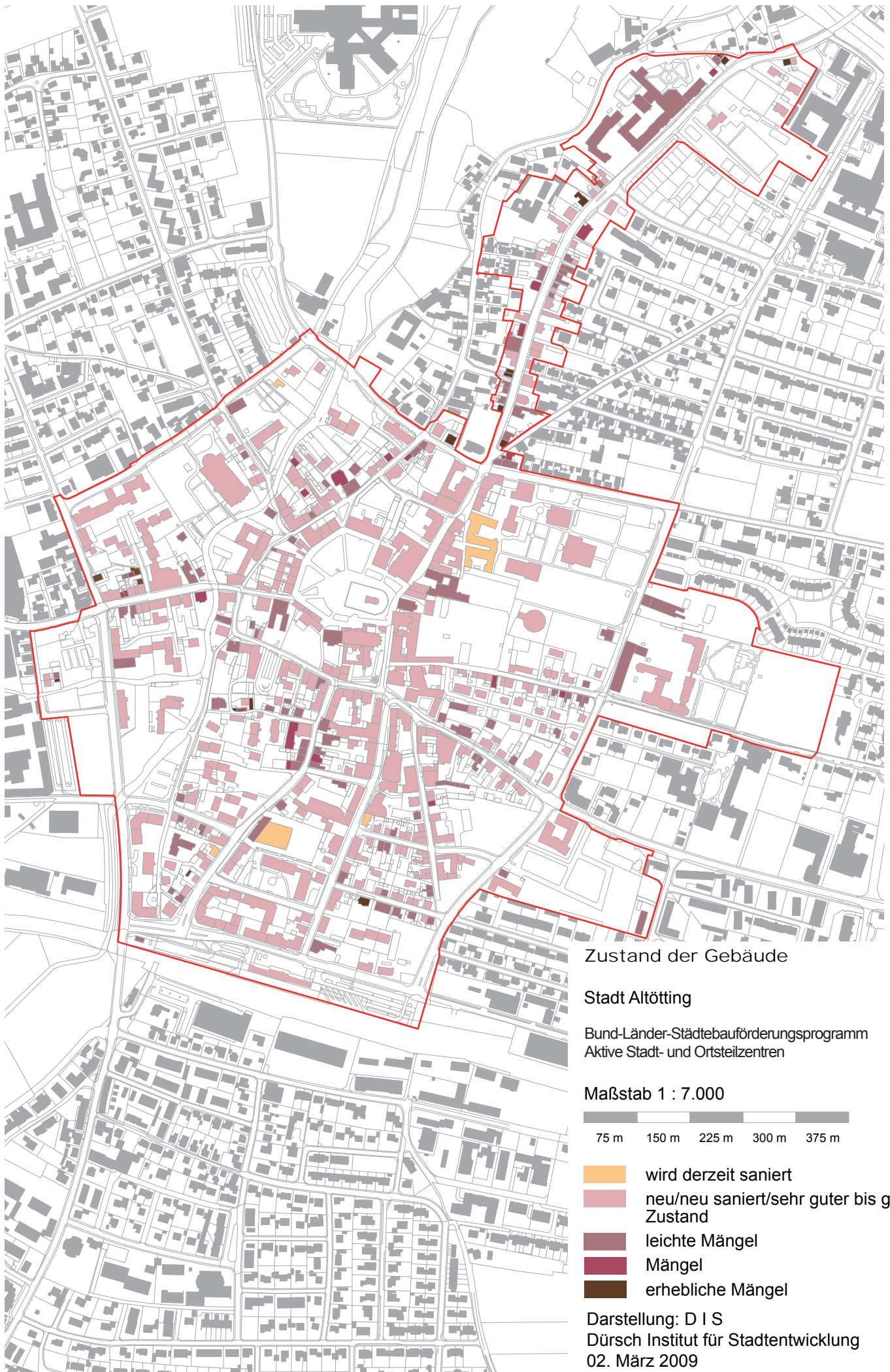
d) Bereiche mit baulichen Mängeln

Von Einzelfällen abgesehen, gibt es Konzentrationen von mangelhaften Gebäuden v.a. in folgenden Bereichen:

- Trostberger Straße
- Ebererstraße
- Kapuzinerstraße
- Mühldorfer Straße
- Neuöttinger Straße

Die Mängel sind überwiegend auf fehlende oder unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen.

Im Zuge der angestrebten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wird ein Ziel die Sanierung insbesondere der Gebäude mit erheblichen Mängeln sein. Besonderer Schwerpunkt sollten dabei die beiden wichtigen Stadtzufahrten Mühldorfer Straße und Neuöttinger Straße sein.

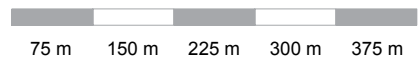


Zustand der Gebäude

Stadt Altötting

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 7.000



- wird derzeit saniert
- neu/neu saniert/sehr guter bis guter Zustand
- leichte Mängel
- Mängel
- erhebliche Mängel

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für Stadtentwicklung
02. März 2009

Abbildung 127: Zustand der Gebäude Quelle: D I S

Beispiele für eine falsche Fassadengliederung

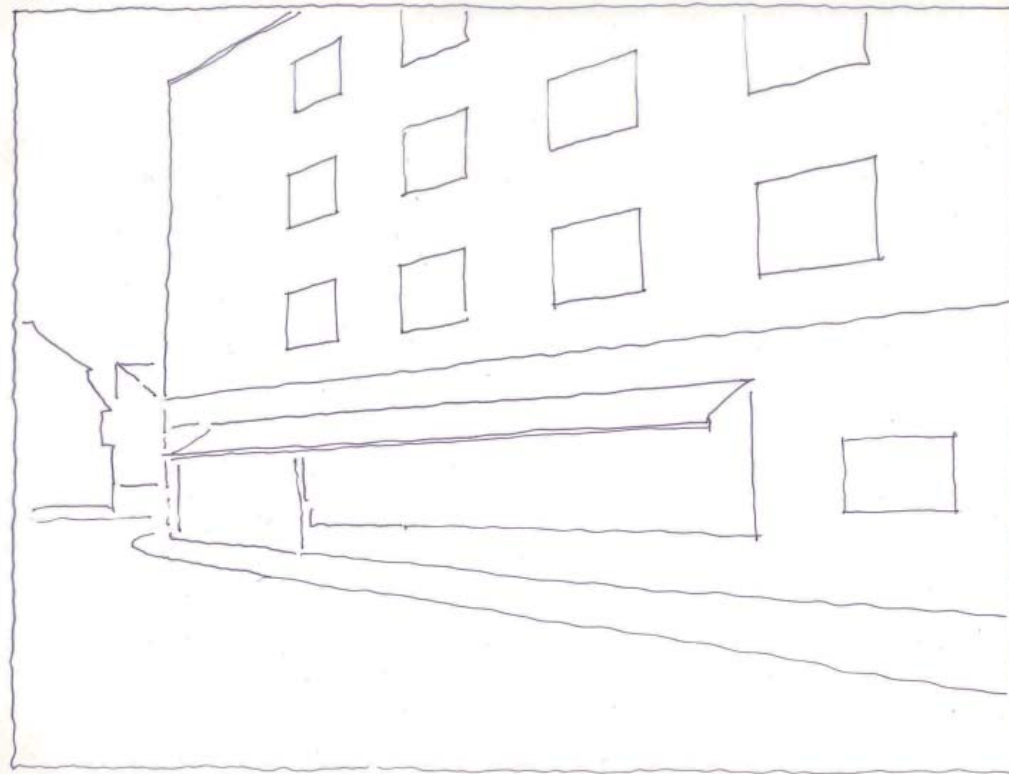


Abbildung 128: Beispiel 1 für eine falsche Fassadengliederung
Quelle: D I S

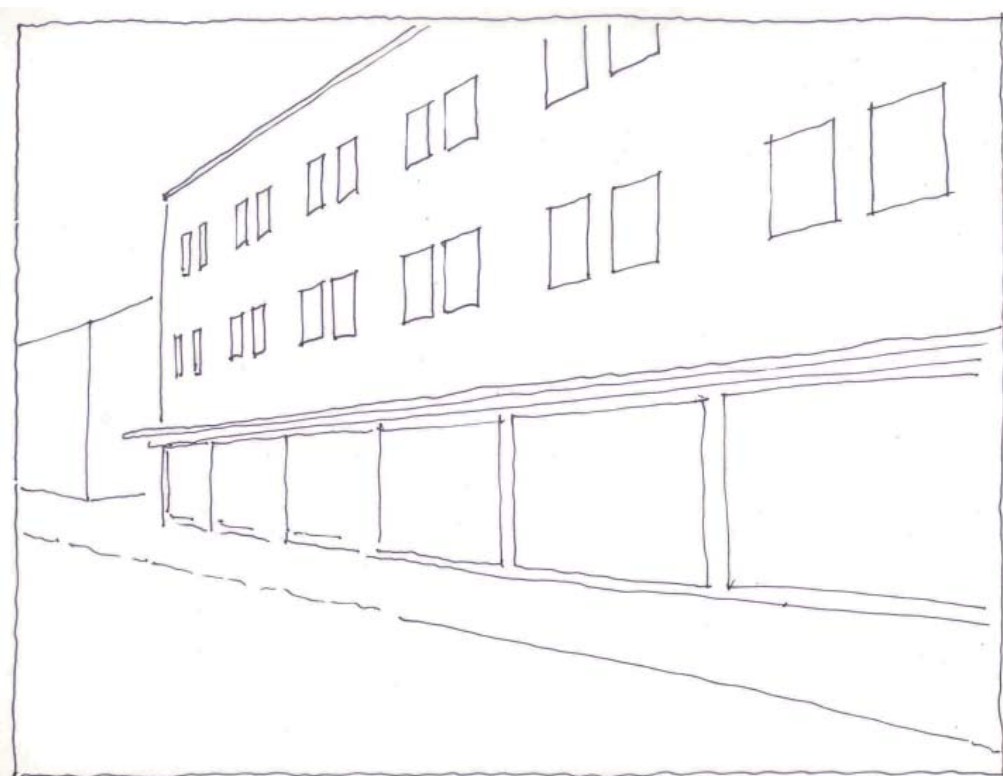


Abbildung 129: Beispiel 2 für eine falsche Fassadengliederung
Quelle: D I S

Beispiele für eine falsche Fassadengliederung

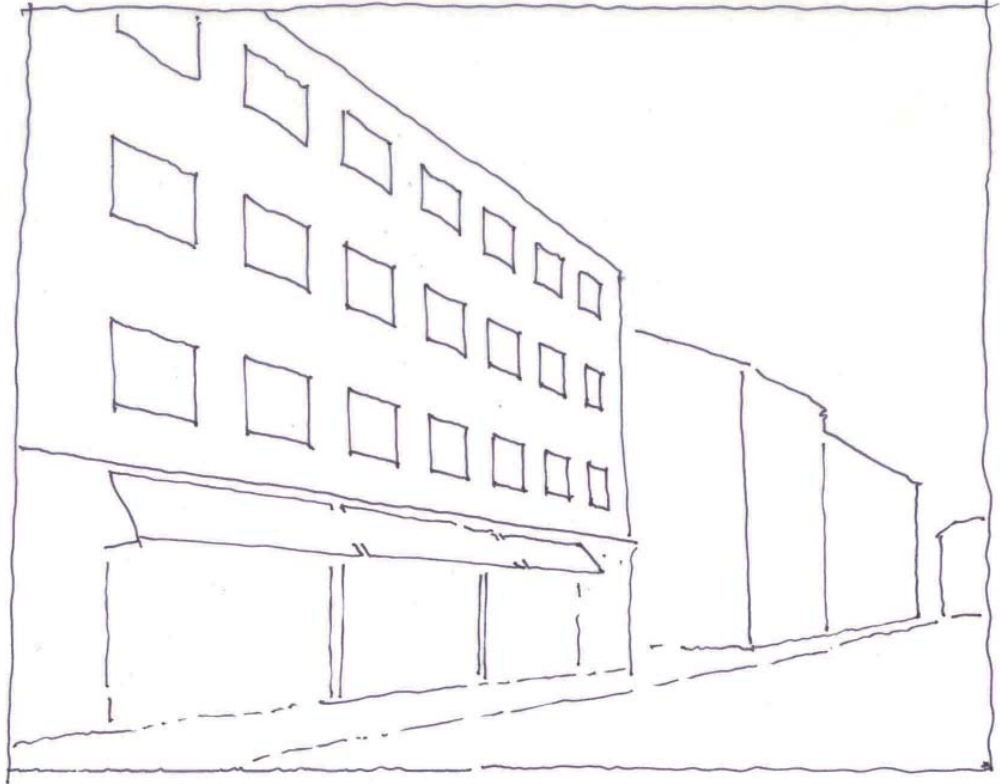


Abbildung 130: Beispiel 3 für eine falsche Fassadengliederung
Quelle: D I S

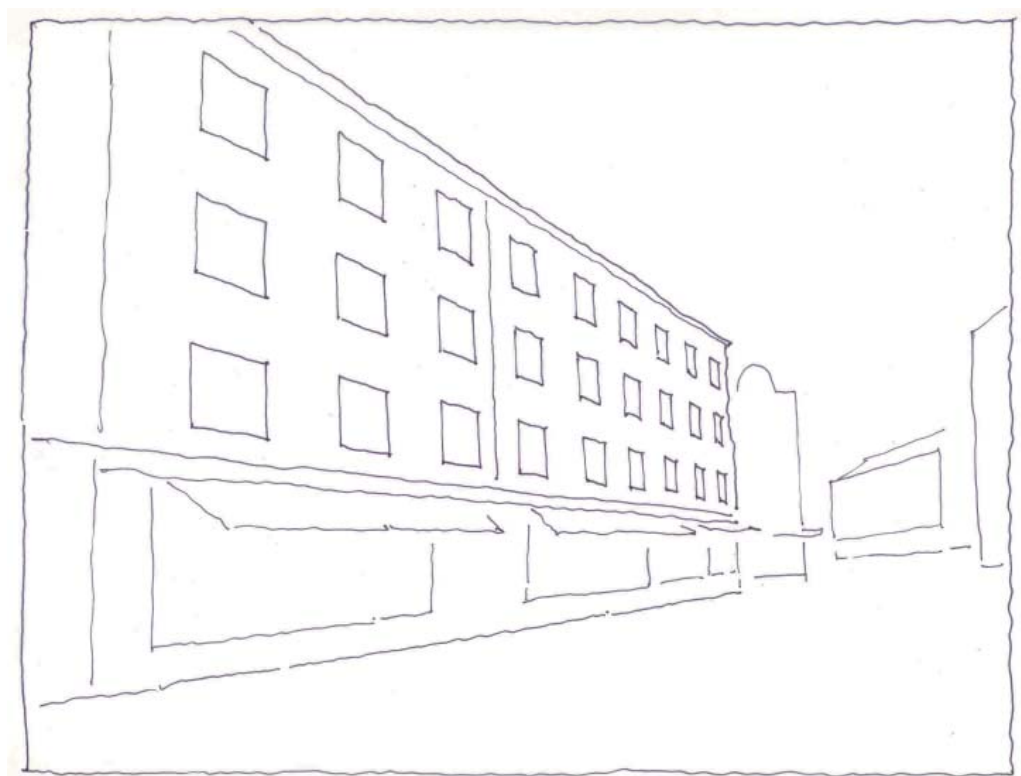


Abbildung 131: Beispiel 4 für eine falsche Fassadengliederung
Quelle: D I S

2.4.3 Städtebauliche Gestaltung

a) Straßen, Wege, Plätze

Die Freiflächen einer Kernstadt werden durch Einstiegsplätze, Bewegungsräume und Gartenhöfe definiert. In der Innenstadt von Altötting gibt es mehrere Plätze, wie den Kapellplatz, den Papst-Benedikt-Platz und den Bruder-Konrad-Platz. Bis auf den Papst-Benedikt-Platz, der in einer hinterhofartigen Situation erscheint, sind die beiden anderen Plätze in den letzten Jahren neu gestaltet worden und ermöglichen es den Besuchern und Einwohnern zu verweilen.

Was der Stadt Altötting fehlt, sind Einstiegsplätze wie zum Beispiel an der Mühldorfer Straße / Ecke Marienstraße. Die nebenstehenden Abbildungen zeigen deutlich, wie unterschiedlich die Wirkung mit Hilfe von Bäumen und einer gepflegten einheitlichen und barrierefreien Pflasterung sein kann. Der Tillyplatz nimmt in seiner gestalteten Form die Funktion eines Einstiegsplatzes bereits wahr. Die Neuöttinger Straße vermag in ihrem inneren Abschnitt vor dem Kapellplatz zumindest eine „Einstiegsituation“ zu schaffen.

Derzeit sind in einigen Straßen, wie z.B. die Kapuzinerstraße, die Straßenräume bzw. Bewegungsräume für die Passanten nicht ausreichend gestaltet. Es fehlen einheitliche Straßenbeläge und eine adäquate Ausstattung der Straßenzüge mit Aufenthaltsqualität innerhalb der Innenstadt. Demgegenüber stehen bereits neu gestaltete hochwertige Straßenräume, wie z.B. der Tillyplatz. Er weist eine ein-



Abbildung 132: Mühldorfer Straße Ecke Marienstraße - Ist-Situation
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 133: Mühldorfer Straße Ecke Marienstraße - Bsp. Einstiegsplatz
Quelle: Idee und Skizze - lohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 134: Kapuzinerstraße - Ist-Zustand
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 135 (links): Tillyplatz Richtung Kapellplatz
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 136 (rechts): Kapuzinerstraße - Bsp. einer Umgestaltung des Straßenraumes
Quelle: Idee und Skizze - lohrer.hochrein landschaftsarchitekten

Abbildung 137 (links): Maria-Ward-Straße - Ist-Zustand
Quelle: Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 138 (rechts): Maria-Ward-Straße - Plätze schaffen
Quelle: Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten



heitlich gestaltete Bodenpflasterung auf und durch geeignete Mittel wird die Straße vom Fußweg getrennt, wodurch eine barrierefreie Zone entsteht.

Ein besonderes Augenmerk ist auf den öffentlichen Raum im Bereich des Inneren Rings zu legen. Bedingt durch lange gerade Abschnitte, durchgehende Einfriedungen bzw. Mauern erscheinen die Straßen monoton bzw. orientierungsfremd („wo bin ich?“). Dies gilt z.B. für die Pater-Joseph-Anton-Straße, die Stinglhammerstraße und die Maria-Ward-Straße. Hier sollten gestalterische Elemente zur Auflockerung und Orientierung eingesetzt werden. Zum Beispiel könnten an einigen Stellen Einblicke oder auch gestalterische Hinweise hinsichtlich der angrenzenden Flächen und Nutzungen geschaffen werden. Die Abbildung oben rechts zeigt z.B., wie durch eine gestalterische Geste der Straßenraum aufgelockert und auf den hinter der Mauer befindlichen Klostergarten hingewiesen werden könnte.

b) Bebauung

Die Gebäudestruktur und ihre Nutzung wurden bereits ausführlich behandelt. In diesem Abschnitt geht es um die Bewertung der Bebauung im Kontext der Städtebaulichen Gestaltung, also im Zusammenhang mit Straßen, Wegen und Plätzen sowie Grün- und Freiflächen.

Im Bereich des Kapellplatzes weist die Innenstadt eine beeindruckende Harmonie und Abstimmung zwischen der Baustruktur und der Freiflächen- bzw. Freiraumstruktur aus. Es bildet sich eine durchkomponierte Einheit ab, welche die hochgeschätzte Erhabenheit des Raumes ermöglicht.

Im übrigen Innenstadtbereich stellen sich die Verhältnisse höchst unterschiedlich dar.

Im südlichen Teil der vom Inneren Ring umschlossenen Innenstadfläche, im Norden begrenzt etwa von der Mühldorfer Straße, der Abfolge von Marienstraße und Tillyplatz sowie der Burghauser Straße, zeigt die Bebauung teilweise erhebliche Mängel und Defizite. Die Bebauung weist überwiegend nicht die Qualität und Ausbildung auf, die der Innenstadtlage gerecht werden würde und trägt somit, neben anderen z.B. wirtschaftlichen Faktoren, wesentlich zur funktionalen Schwäche dieses Bereiches bei. Die besonderen Probleme beim Gebäudebestand wurden im Abschnitt 2.3.3 bereits ausführlich behandelt. Auf die dortigen Ausführungen darf Bezug genommen werden. Diese Mängel und Defizite bei der Bebauung überlagern sich teilweise mit den Mängeln in der Grün- und Freiflächengestaltung. Besonders konzentrieren sich dabei die problematischen Faktoren im Bereich zwischen der Trostberger Straße und der Bahnhofstraße. Hier überlagern sich die Probleme sowohl hinsichtlich der Geschäftslage als auch hinsichtlich des Wohnumfeldes. In diesem Bereich besteht dringender Sanierungsbedarf.

Der nördlich der Mühldorfer Straße, der Abfolge von Marienstraße und Tillyplatz sowie der Burghauser Straße gelegene Bereich innerhalb des Inneren Ringes, weist eine deutlich geringere Nutzungsdichte auf, was auch Rückschlüsse auf die Bebauung ergibt. Der Bereich des Kapellplatzes wurde oben bereits beschrieben. Der nordwestlich des Kapellplatzes befindliche Bereich um die St.-Anna-Basilika stellt baulich ein von vielen Denkmälern geprägtes Gebiet dar. Hier stehen die

Erhaltung und Weiterentwicklung der bedeutenden Kloster- und Kirchenbauten im Vordergrund, ebenso deren Einbindung in die Grün- und Freiräume (z.B. Mörnbach). Beidseits der Kapuzinerstraße, insbesondere im Abschnitt zwischen Wöhrstraße und Bruder-Konrad-Platz, besteht jedoch hinsichtlich der Sanierung und Weiterentwicklung der Bebauung ebenfalls großer Handlungsbedarf.

Teilweise geht es um die Sanierung alter Bausubstanz, teilweise um Ergänzungen und Schließung von Lücken. Das Gebiet um das Panorama, zwischen dem Kapellplatz und der Maria-Ward-Straße, ist vor allem durch spezielle Bebauungen geprägt. Das Panorama, die zum Komplex des Institutes der Englischen Fräulein gehörenden Bauten sowie das geplante Bürger- und Kulturzentrum stellen vornehmlich auf bedeutende Einzelbauwerke ab, die durch die großzügige Garten- und Freianlagen verwoben werden.

c) Grün- und Freiflächen

Die Karte Grün- und Freiflächen auf der Seite 104 zeigt, dass es in der Stadt Altötting viele Grünflächen gibt, welche sich jedoch vielfach dem Betrachter, der durch die Straßen geht, entziehen. Viele der Grün- und Freiflächen sind von Mauern umschlossen, wie z.B. die Freifläche der Maria-Ward-Schule, die Parkanlage um die Josefsburg, die Grünanlage an der St.-Anna-Basilika und die Grünflächen innerhalb der Klostermauern wie dem Kapuzinerkloster St. Konrad oder dem Kloster St. Magdalena.



Abbildung 139: Mauer an der Kapuzinerstraße
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 140: Umgrenzung des Kloster St. Magdalena
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 141: Umgrenzung der Maria-Ward-Schule
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Abbildung 142 (links): Mauer
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten

Abbildung 143 (rechts): Durchlässigkeit von Mauern
Quelle: Idee und Skizze lohrer.hochrein landschaftsarchitekten

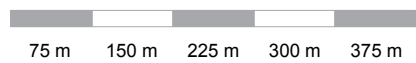


Grün- und Freiflächen

Stadt Altötting

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 7.000



- Grün- und Freiflächen
- nicht-öffentliche Grün- und Freiflächen
- Grün- und Freiflächen mit Klärungsbedarf

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für Stadtentwicklung
29. Juni 2009

In der Stadt Altötting fehlt es an einer Vernetzung von Bewegungsräumen und Gartenhöfen. Ein mögliches Verbindungselement stellen Tore innerhalb der Mauern dar, die Blickbeziehungen ermöglichen und damit die Grünanlagen zu den Straßen hin öffnen.

Selbstverständlich handelt es sich bei den genannten Beispielen auch um geschützte Räume, die einer gewissen Ruhe und Abschirmung bedürfen. Dennoch lassen sich Spielräume nutzen, um „Verbindendes“ herzustellen oder auch „begrenzte Einblicke“ herzustellen. Damit sollte eine bessere Verzahnung von öffentlichen und privat genutzten Freiflächen erfolgen, was die Erlebbarkeit und Attraktivität der Innenstadt erheblich steigern wird.

d) gestalterische Mängel und infrastruktureller Handlungsbedarf

Im Ergebnis der vorausgegangenen Betrachtung werden nachfolgend die wesentlichen gestalterischen Mängel zusammengefasst und in einem Mängelplan dargestellt.

Flächen mit wesentlichen Mängeln der baulichen Gestaltung und des Gebäudezustandes

Dargestellt ist hier die Bebauung entlang der Trostberger Straße, der Bahnhofstraße, der Ebererstraße, der Mühlendorfer Straße, der Kapuzinerstraße sowie der Neuöttinger Straße, jeweils im farblich gekennzeichneten Teilabschnitt bzw. innerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Flächen werden prioritärer Bereich für die Beratung und Förderung bei privaten Gebäudesanierungen bzw. Verbesserungen der Gebäudegestaltung.

Flächen mit wesentlichen Brachen und mindergenutzten Flächen

Dargestellt sind hier die Flächen westlich der Chiemgaustraße, die kleineren Flächen beidseits der Mühlendorfer Straße am Eingang zum Kapellplatz (z.B. ehem. Kellerer Grundstück) sowie die Fläche zwischen dem Inneren Ring und der Popengasse.

Zu diesen Flächen werden Konzepte zur besseren Nutzung erarbeitet und deren Umsetzung erforderlichenfalls im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt. Eine besondere Rolle nimmt dabei die für den Bau des Bürger- und Kulturzentrums vorgesehene Fläche beim Panorama ein.

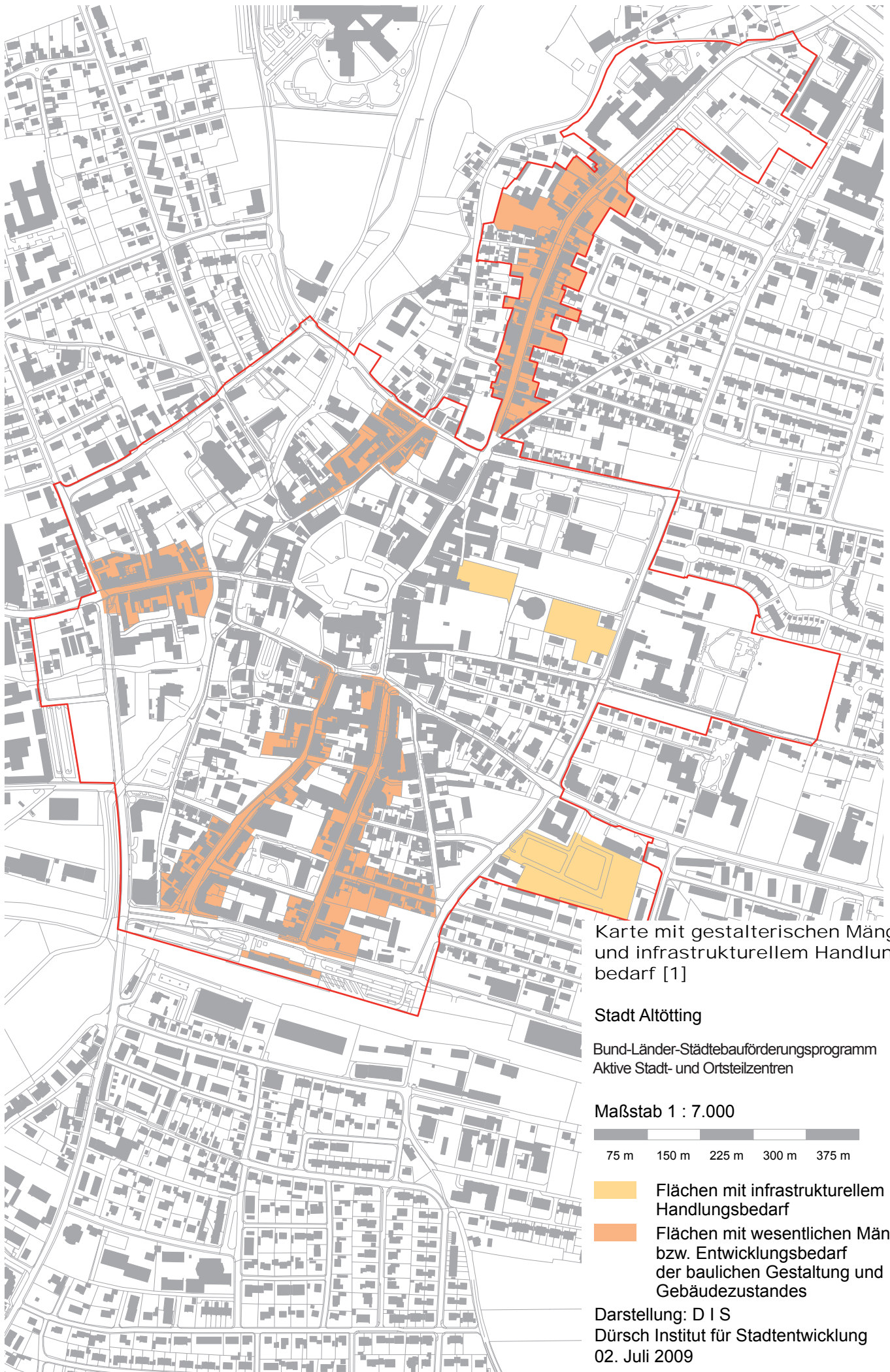
Flächen mit wesentlichem Aufwertungsbedarf des öffentlichen Raumes sowie der Grün- und Freiflächen, insbesondere Straßen

Dargestellt sind hier die Straßenräume Bahnhofstraße, Trostberger Straße, Reischlstraße, Gabriel-Mayer-Straße, sowie Ebererstraße, Rupertusstraße und Josefsburggasse. Der Schwerpunkt liegt somit im südlichen Teil der vom Inneren Ring umschlossenen Innenstadt. Die gestalterische Konzeption sollte eine ganzheitliche Konzeption ergeben, mit Unterscheidung zwischen Hauptstraßen und Nebenstraßen. Aufgabe der flächenhaften gestalterischen Aufwertung in diesem Bereich ist einmal die Stärkung der Funktion (geschäftliche/wirtschaftliche Nutzungen) sowie der Aufwertung des Wohnumfeldes (wohnenorientierte Nutzungen). Der Kreuzweg soll der Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht werden.

Flächen mit infrastrukturellem Handlungsbedarf

Dargestellt sind hier der Standort für die Tiefgarage beim Panorama, der Standort für das geplante Bürger- und Kulturzentrum sowie der Dultplatz.

Beim Dultplatz geht es um die Aufwertung der strukturellen und funktionalen Ausstattung, z.B. mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen und einer besseren Nutzbarkeit als Parkplatz. Die Tiefgarage beim Panorama wird vom Inneren Ring aus erschlossen und wird fußläufig direkt mit dem Kapellplatz verbunden. Somit ergänzt die Tiefgarage die beiden vorhandenen zentralen Parkieranlagen „Kapellplatz“ und „Hofmark“. Die Errichtung des Bürger- und Kulturzentrums zielt auf eine verbesserte Ausstattung der sozialen, kulturellen und touristischen Infrastruktur.

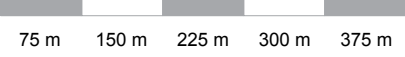


Karte mit gestalterischen Mängeln und infrastrukturellem Handlungsbedarf [1]

Stadt Altötting

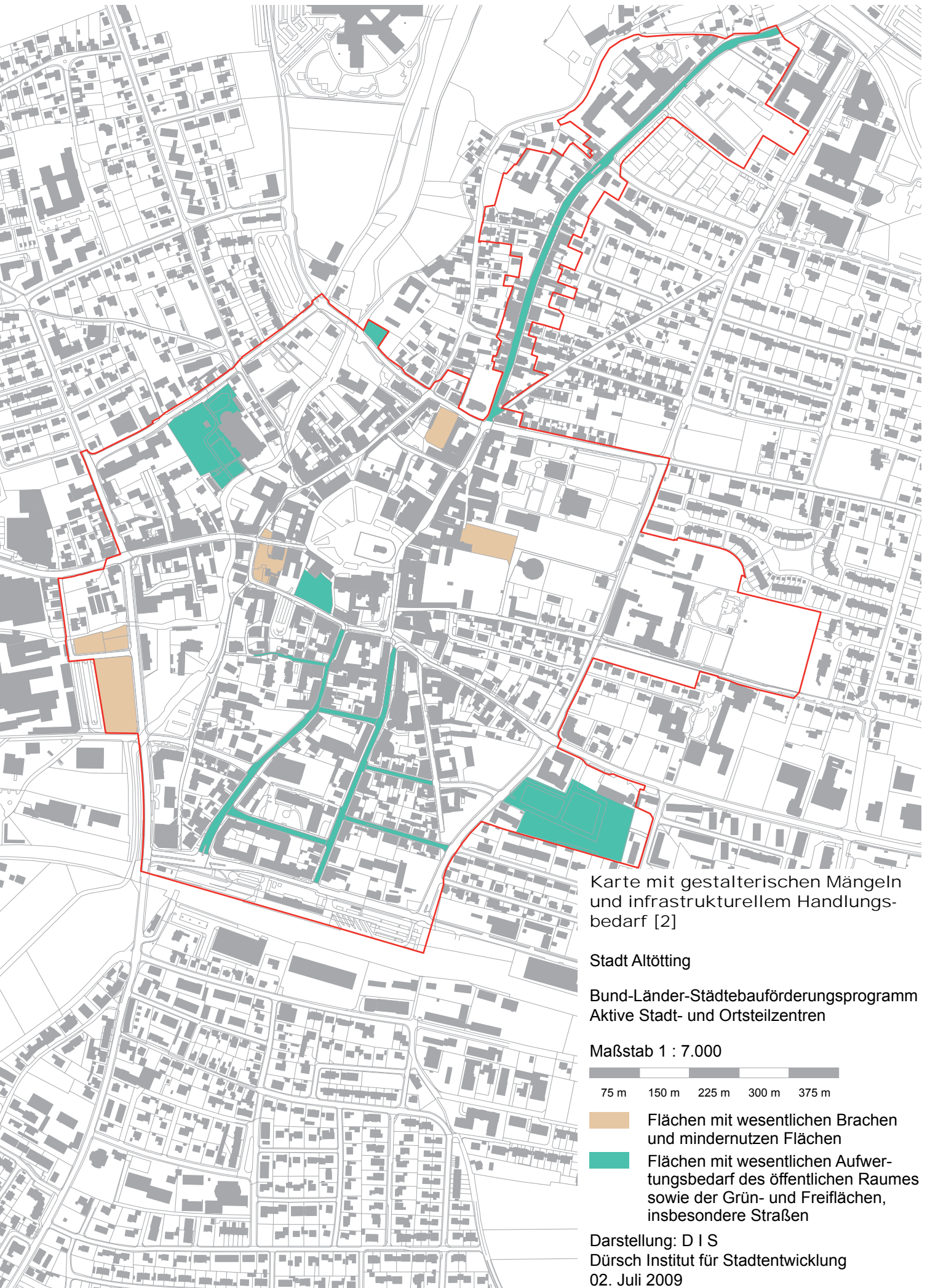
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 7.000



- Flächen mit infrastrukturellem Handlungsbedarf
- Flächen mit wesentlichen Mängeln bzw. Entwicklungsbedarf der baulichen Gestaltung und Gebäudezustandes

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für Stadtentwicklung
02. Juli 2009




Karte mit gestalterischen Mängeln und infrastrukturellem Handlungsbedarf [2]


Stadt Altötting

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab 1 : 7.000



 Flächen mit wesentlichen Brachen und mindernutzen Flächen

 Flächen mit wesentlichen Aufwertungsbedarf des öffentlichen Raumes sowie der Grün- und Freiflächen, insbesondere Straßen

Darstellung: D I S
Dürsch Institut für Stadtentwicklung
02. Juli 2009



Abbildung 147: Straßenmöblierung in Altötting
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten

e) Stadtmobiliar

Das Stadtmobiliar prägt maßgeblich das Erleben und die Nutzung des öffentlichen Raumes. Zum Stadtmobiliar gehören die Elemente der Beleuchtung, Bänke und Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter, Hinweisschilder und Infotafeln, Wartebereiche (z.B. für Bus), die Einfassung von Baumscheiben, Poller und sonstige Abtrennungen im öffentlichen Raum. Das Stadtmobiliar soll eng mit der Oberflächengestaltung abgestimmt sein um einen harmonischen Gesamteindruck zu ermöglichen.

Das Stadtmobiliar in der Innenstadt von Altötting besitzt in Teilbereichen bereits hohe Qualität (z.B. Beleuchtung im historischen Bereich). Was bislang fehlt, ist eine durchgängige gestalterische Linie, die für die Attraktivität und ganzheitliche Erlebbarkeit der gesamten Innenstadt von maßgeblicher Bedeutung ist.

Besondere Schwächen zeigen hier z.B. die Hauptgeschäftsstraßen Bahnhofstraße, Trostberger Straße und Neuöttinger Straße. Im Zuge der weiteren Erneuerungsmaßnahmen in den Straßenräumen sind hier verbesserte Ausstattungen, in Abstimmung mit der künftigen Gestaltung der Oberflächen (Fahrbahnen, Gehwege, Parkplätze, Begrünung, Grün- und Seitenstreifen) dringend erforderlich.



Abbildung 148: moderne Straßenmöblierung
Quelle: lohrer.hochrein landschaftsarchitekten

2.4.4 Verkehr

a) Verkehrsnetz

Die nachfolgende Karte zeigt, dass es innerhalb des Untersuchungsgebietes kaum Straßen gibt, die mit weniger als 50 km/h befahren werden dürfen. Dies gilt ebenfalls für die inneren Bereiche des Untersuchungsgebietes sowie die Straßen mit Wohnbebauung. Einzige Ausnahmen bilden

- die Josefsburggasse und die Neue Gasse, welche komplett verkehrsberuhigt sind,
- die Kolbergstraße, die südlich der Fabrikstraße verkehrsberuhigt ist,
- die Kapuzinerstraße, die im Bereich des Kapuzinerberges bis zur Mühlendorferstraße auf 10 km/h reduziert ist,
- die Neuöttinger Straße, die zwischen dem Hotel Post und dem Tillyplatz ebenfalls auf 10 km/h verringert ist,
- der Abzweig der Mühlendorfer Straße mit den Hausnummern 14 a - g, 16 b - c, 18, 20, 22 und 24, bei dem die Geschwindigkeit auf 30 km/h gesenkt ist,
- und die Neuöttinger Straße zwischen dem Hotel Post und der Einmündung der Popengasse, die mit 30 km/h befahren werden kann.

Die Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes der Stadt Altötting weisen größtenteils eine Asphaltierung auf (siehe Abbildung Art des Straßenbelages

auf Seite 115). Im Zentrum des Untersuchungsgebietes ist ein Teil der Straßen gepflastert. Der Kapellplatz sowie Teile des Bachviertels weisen einen anderen als bisher genannten Belag auf (z.B. wassergebundene Decke).

Der Zustand der Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes wird in drei Kategorien unterteilt:

- guter bis sehr guter Zustand
- befriedigender Zustand, mit leichten Mängeln
- schlechter Zustand mit erheblichen Verbesserungsbedarf

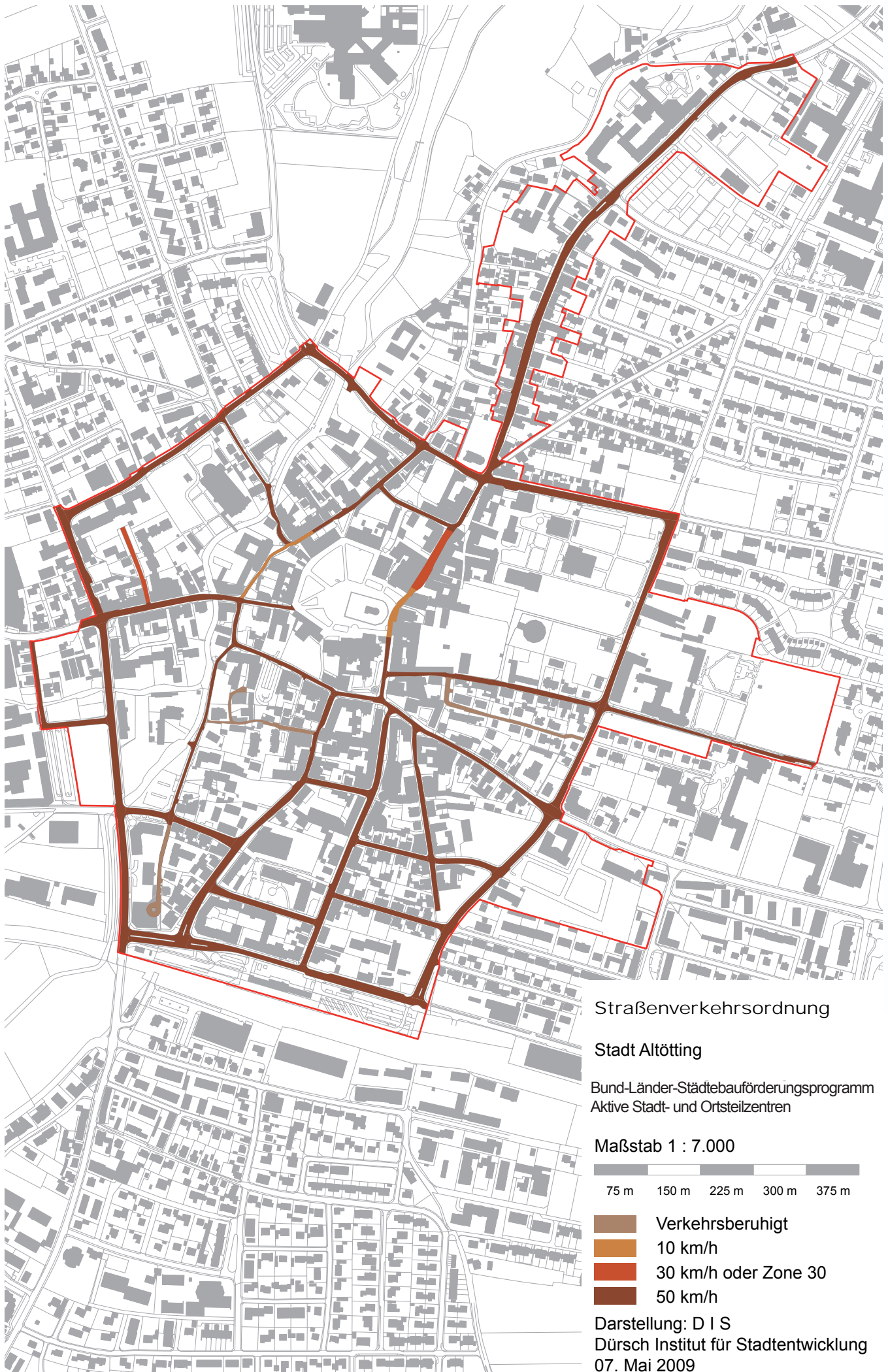
Ein Großteil der Straßen weisen einen guten bis sehr guten bzw. befriedigenden Zustand auf. Dazu zählen unter anderem die Neuöttinger Straße, der Bruder-Konrad-Platz und die Neue Gasse. Bei diesen Straßen sind nur kleinere Ausbesserungsarbeiten nötig. Bei den Straßen wie z.B. der Ebererstraße, der Raitenharter Straße, Rupertusstraße oder Schlotthamer Straße ist eine Sanierung der kompletten Straße nötig, denn die asphaltierte Decke hat bereits mehrere Risse, die Ränder zu den Gehwegen bröckeln und das Abfließen des Wassers ist nicht mehr gewährleistet.



Abbildung 149: Rupertusstraße
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Abbildung 150: Schlotthamer Straße
Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



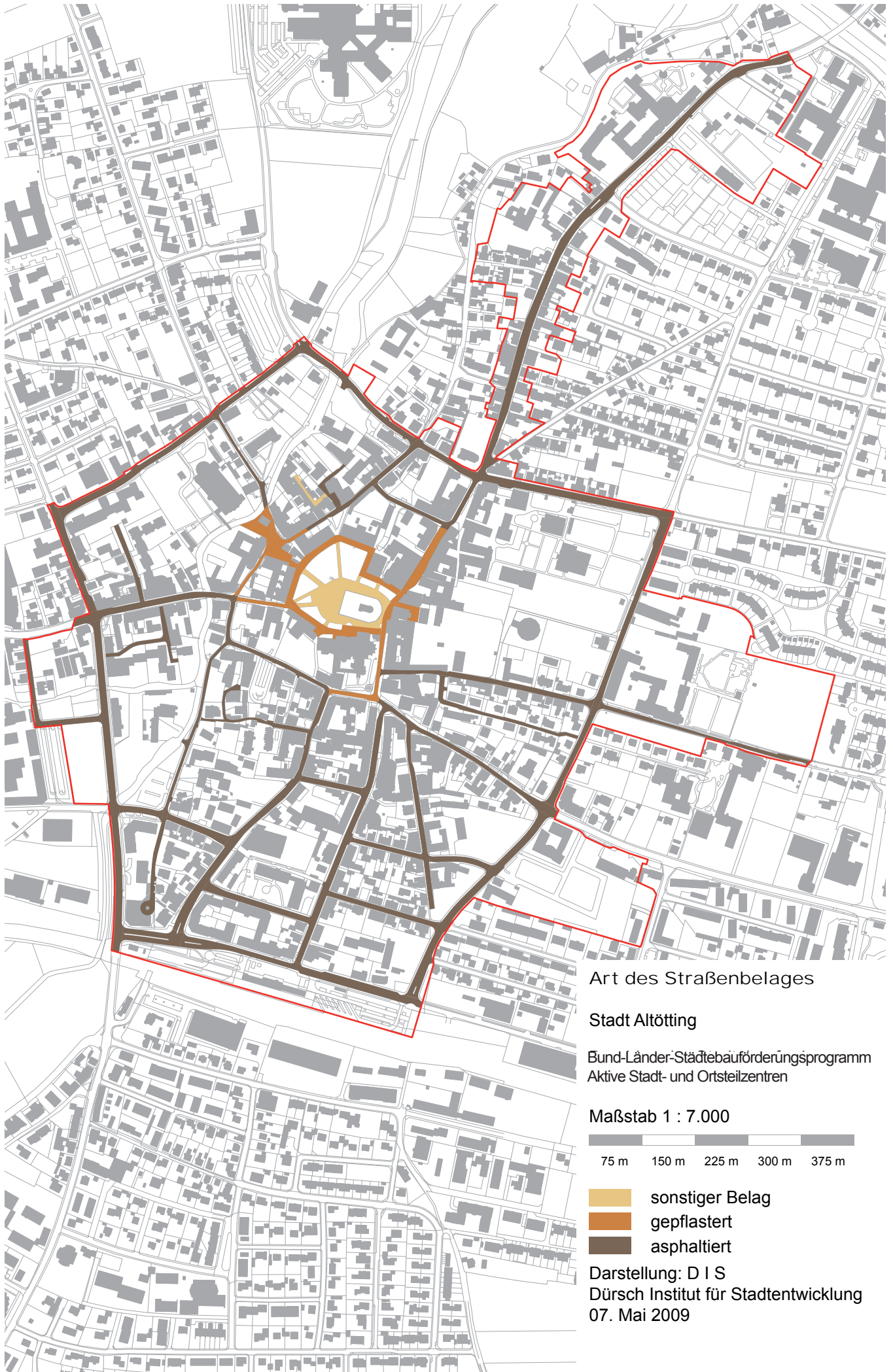


Abbildung 152: Art des Straßenbelages Quelle: D I S



b) ruhender Verkehr

Die Betrachtung des ruhenden Verkehrs konzentriert sich im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf den im öffentlichen Raum organisierten ruhenden Verkehr. Die Ordnung des ruhenden Verkehrs gliedert sich in zentrale Parkieranlagen und dezentrale Stellplätze entlang der entsprechenden Straßenabschnitte. Die Darstellung in Abbildung 154b auf Seite 119 zeigt zunächst die eingetragenen zentralen Parkieranlagen. Hierzu gehören als Tiefgaragen die Tiefgarage „Kapellplatz“ sowie die Tiefgarage „Hofmark“. Im Bau befindlich ist eine Tiefgarage beim Panorama. Größere offene öffentliche Parkplätze befinden sich z.B. in folgenden Bereichen: P Griesstraße, P Wöhrstraße, P Kolbergstraße, P Dultplatz, P Bahnhof.

Entlang der öffentlichen Straßen befinden sich v.a. Stellplätze im Bereich Bahnhofstraße, Trostberger Straße, Marienstraße, Burghäuser Straße und Mühlendorfer Straße sowie im Bahnhofsbereich. Die genannten Stellplätze stehen sowohl den Kunden der Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung wie auch den Bewohnern. Die Stellplätze in den Seitenstraßen z.B. Ebererstraße, Rupertusstraße und Schlotthamer Straße dienen vorwiegend

der dort wohnhaften Bevölkerung. In der Neuöttinger Straße stehen ebenfalls Stellplätze entlang der Straße zur Verfügung. Die derzeitige Gestaltung der Stellplätze in der Bahnhofstraße und Trostberger Straße sowie der Neuöttinger Straße ist im Zusammenhang der insgesamt unbefriedigenden Gestaltung der Straßenräume zu sehen. Deshalb bedingt die Neugestaltung der Straßenräume auch eine entsprechende Neuordnung der Stellplätze.

Stellplatzbedarf

Zur genaueren Bewertung der Ist-Situation sowie zur Einschätzung des künftigen Stellplatzbedarfes wird auf die Anlage 8.2 Bezug genommen. An dieser Stelle sei lediglich vorweggenommen, dass der Stellplatzbedarf in der Altöttinger Innenstadt insgesamt, aufgrund der außerordentlichen Bedeutung als Wallfahrtsort und der entsprechenden sakralen Einrichtungen und Stätten in der Stadtmittle, sehr hoch ist. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die meisten Wallfahrer mit dem PKW anreisen und es einer konzeptionellen Differenzierung zwischen den Bedarfen an Abstellmöglichkeiten für auswärtige Besucher einerseits und Einheimische, welche in ihrer Innenstadt Erledigungen nachgehen wollen, andererseits bedarf. Der Bau

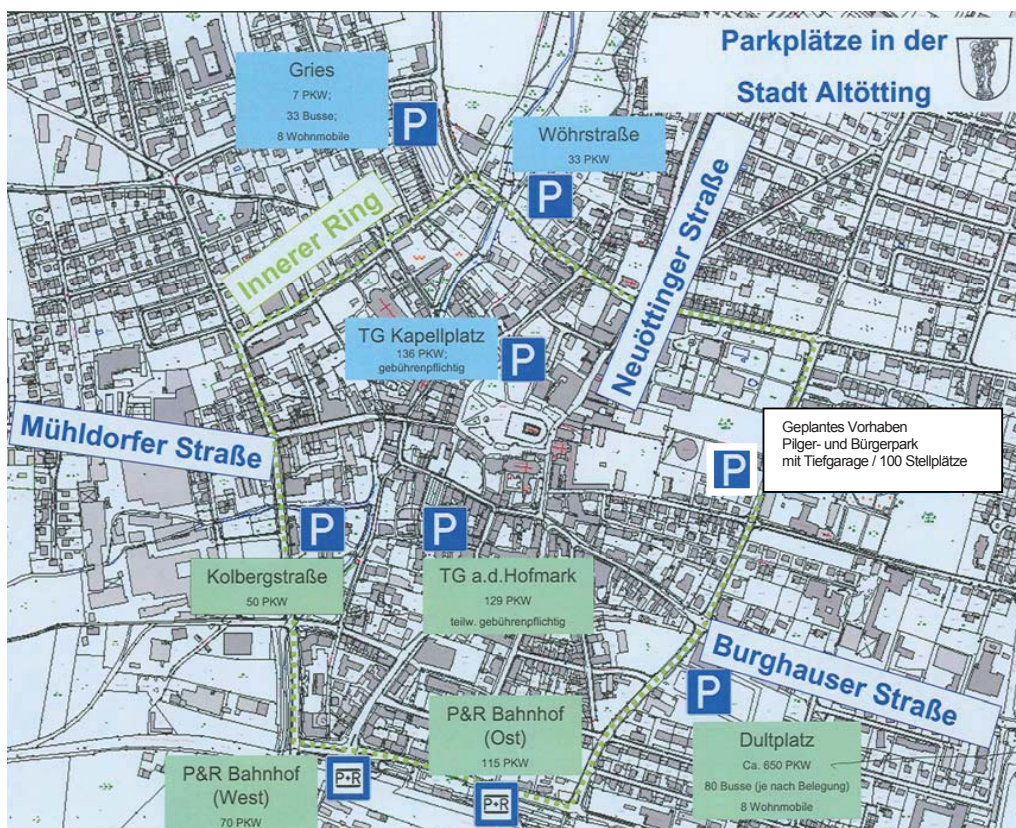


Abbildung 154a: Darstellung des Ist-Zustandes des ruhenden Verkehrs
Quelle: Stadt Altötting; bearbeitet D I S

Auf Anregung der Deutschen Bahn AG wird folgender Text als Hinweis in das Entwicklungskonzept aufgenommen (s. vollständigen Wortlaut in 6. Kapitel Beteiligung, Seite 215): :

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BB sowie dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

Vgl. auch vollständigen Wortlaut zum Schreiben der Deutsche Bahn AG vom 18.09.2009 im 6. Kapitel Beteiligung, Seite 215.

einer weiteren Tiefgarage am Panorama ist neben dem Inneren Ring und den bestehenden Tiefgaragen Kapellplatz und Hofmark ein weiterer wichtiger Bestandteil einer Strategie zur behutsamen Entflechtung des ruhenden Verkehrs.

c) Fußwegenetz

Die Altstadt Altöttings bietet ein weit verzweigtes Fußwegenetz und entsprechende Aufenthaltsmöglichkeiten für Fußgänger. Allerdings sind dabei deutliche Unterschiede festzustellen.

Im Bereich des Kapellplatzes ist eine für Fußgänger als ideal zu bezeichnende Situation gegeben. Weitgehend autofrei lässt sich der Platz mit hoher Aufenthaltsqualität erleben und begehen. Für die Nutzer der zentralen Parkierungsanlagen bestehen kurze Wege zum Kapellplatz.

Weitaus weniger positiv ist die Situation der Fußgänger im Bereich der Geschäftsstraßen, insbesondere der Bahnhofstraße, der Trostberger Straße und der Neuöttinger Straße zu beurteilen. Zwar bestehen dort Bürgersteige (beiderseits) jedoch sind diese zu schmal um die für Geschäftsstraßen erforderliche Funktionalität zu gewährleisten. Sei es, um Auslagen vor den Geschäften zu präsentieren, zu werben oder Bestuhlungen z.B. für gastronomische Zwecke anzubieten. Ferner fehlen angesichts der langen Straßenräume Unterbrechungen oder Abwechslungen. Die ungenügenden bzw. unattraktiven Gehwege dürften wesentlich zur Funktionschwäche dieser Straßen beitragen. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Im Übrigen gibt es neben den Bürgersteigen an den Straßen zahlreiche kleinere Wegeverbindungen, welche die Attraktivität einer Innenstadt ausmachen. Diese Wegeverbindungen sollten künftig enger miteinander vernetzt werden um die Fußläufigkeit in der Altstadt zu optimieren. Eine Aufgabenstellung der Zukunft wird auch sein, bei anstehenden Erneuerungsmaßnahmen die Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes im Blickfeld zu behalten.

d) Radverkehr

Die Altstadt von Altötting ist grundsätzlich für Radfahrer nutzbar. Meist sind ein Nebeneinander von motorisierten Verkehr

und Radfahrern durchaus akzeptabel und gesonderte Fahrradstreifen entbehrlich. Lediglich in den Hauptgeschäftsstraßen, insbesondere der Bahnhofstraße, der Trostberger Straße und der Neuöttinger Straße sollten im Zuge der künftigen Erneuerungsmaßnahmen die Bedingungen für Radfahrer bei der Planung und Konzeption ausreichend berücksichtigt werden.

e) Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Altötting verfügt über einen Bahnhof und Anschluss an das Schienennetz der Bahn, hier der Bahnverbindung München - Mühldorf – Altötting / Burghausen. Über den nahe gelegenen Linienstern Mühldorf a. Inn bestehen Zugverbindungen nach München, Rosenheim, Traunstein, Freilassing, Passau und Landshut. Die grundsätzliche Anbindung ist gut gegeben, die teilweise langen Taktzeiten und die fehlenden Abend- bzw. und Nachtverbindungen zeigen allerdings Verbesserungsbedarf und führen dazu, dass das Verkehrsmittel Bahn nicht in vollem Umfang zum Tragen kommen kann.

Die Verbindung der Stadt Altötting zur Umgebung und Region wird von regionalen Buslinien wahrgenommen. Die Innenstadt von Altötting wird über den Inneren Ring angefahren, dort befinden sich auch Haltestellen. Innerhalb des Inneren Ringes gibt es derzeit keinen öffentlichen Busverkehr.

f) verkehrliche Mängel

Die analysierten verkehrlichen Mängel lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Geschäftsstraßen Bahnhofstraße, Trostberger Straße und Neuöttinger Straße bieten bislang zu wenig Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer. Dies stellt eine Einschränkung hinsichtlich Erreichbarkeit und Verweilqualität dar und beeinträchtigt die Funktion als Geschäftsstraße. Bei den vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen sollen die entsprechenden Verbesserungen realisiert werden.

Im Übrigen sollen die Wegeverbindungen künftig noch enger miteinander vernetzt werden um die Fußläufigkeit in der Altstadt zu optimieren. Die sukzessive Herstellung der Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes ist ebenso bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

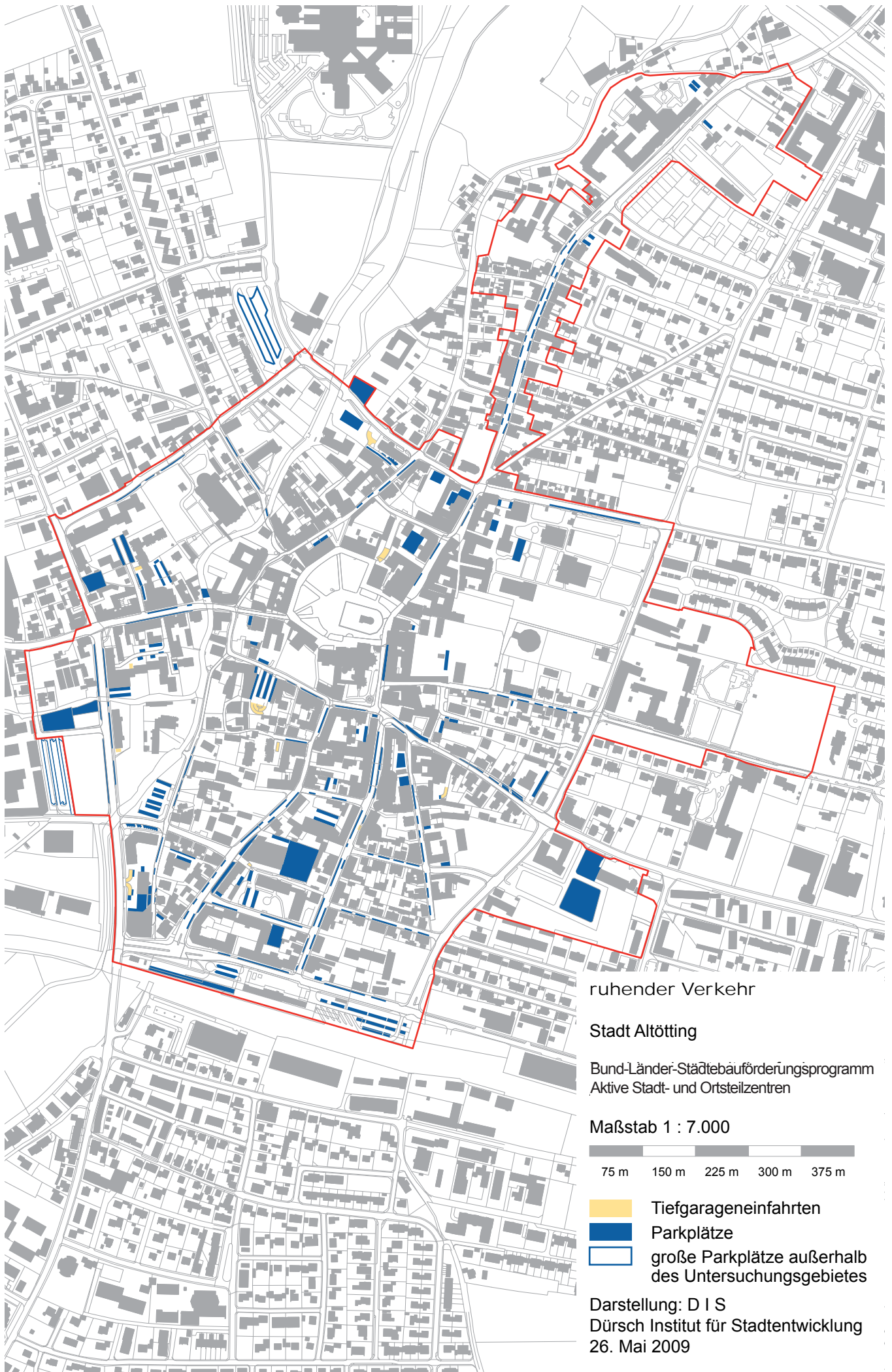


Abbildung 154b: ruhender Verkehr Quelle: D I S

2.4.5 Struktur des Einzelhandels

a) Interkommunaler Vergleich des Einzelhandels

Ein Hinweis auf die Bedeutung und Ausbaumöglichkeiten als Einzelhandelsstandort lässt sich im kommunalen Vergleich gewinnen. Allerdings weisen derartige Vergleiche immer auch die Bedeutung der jeweiligen Lage- und Strukturgegebenheiten einer Kommune aus – Faktoren welche bei Interpretation und Analyse zu Ausbaustand und Entwicklungsfähigkeit als Einzelhandelsstandort unbedingt berücksichtigt werden müssen.

Im Strukturvergleich dienen die Mittelzentren Dillingen, Krumbach, Marktobendorf, Mindelheim, Neustadt b. Coburg und Wunsiedel als Referenzstandorte der selben Zentralitätsebene. Altötting weist gemessen an seiner Größe ein ausgedehntes Einzugsgebiet auf, Ausdruck auch der überdurchschnittlichen Einzelhandelsausstattung im Verhältnis zu seiner Stadtgröße. Die im vorstehenden kommunalen Vergleich starke Einzelhandelsbedeutung Altöttings zeigt sich auch

an den erzielten Einzelhandelsumsätzen je Einwohner. Auch im Vergleich mit regionalen Konkurrenzzentren kommt dies zum Ausdruck. Hier liegt Altöttings Relation zur Einwohnerzahl gleichauf mit Mühldorf a. Inn und deutlich vor Burghausen. Lediglich Neuötting erreicht einen deutlich höheren Wert, der selbst im bayernweiten Vergleich für ein Mittelzentrum weit überdurchschnittlich liegt.

Wenngleich in Folge des stark ausgebauten flächenmäßigen Standes des Einzelhandels, der Umsatz des Einzelhandels je Einwohner für Altötting überdurchschnittlich liegt, zeigt sich ein relativ niedriger Umsatz pro m² Verkaufsfläche. Dies ist nach vorliegender Einschätzung zwar teilweise durch den in einigen Sortimentsbereichen hohen Besatz im Doppel-Mittelzentrum Altötting/Neuötting bedingt, andererseits aber auch bedingt durch den weit fortgeschrittenen Stand der typischen Strukturveränderungen des Einzelhandels - Betriebstypenwechsel mit einhergehenden Verkaufsflächenerhöhungen und das Vorhandensein großflächiger Fachmärkte mit niedrigen Flächenleistungen (Möbel, Baumärkte).

	Ladengeschäfte	Einwohner (Hauptwohnsitz)	Einwohner im Marktgebiet (inkl. Standort)	Umsatz in Mio €	Verkaufsfläche in 1.000 m ²	Umsatz je Einwohner in €	V.fl. je Einwohner in m ²	Umsatz pro m ² V.fl. in €	V.fl. pro Laden in m ²	Anteil V.fl. der Innenstadt in %
Altötting	138	12.681	36.800 kurzfr. Bedarf 71.300 mi/längerfr. Bedarf	111,6	53,0	8.797	4,2	2.104	384	25,2
Dillingen	184	18.633	62.400	158,7	59,7	8.517	3,2	2.658	324	33,7
Krumbach	155	12.719	39.900	108,9	46,2	8.561	3,6	2.362	298	38,7
Marktobendorf	174	18.489	42.400	134,2	62,1	7.264	3,4	2.163	357	24,3
Mindelheim	171	14.118	54.500	132,9	69,4	9.414	4,9	1.915	405	15,8
Neustadt b. Coburg	120	16.258	26.200 kurzfr. Bedarf 53.300 mi/längerfr. Bedarf	81,2	37,3	4.988	2,2	2.177	311	31,9
Wunsiedel	95	9.986	28.030	55,6	18,6	5.497	1,9	3.124	196	63,3

Tabelle 8: Der Einzelhandel von Altötting im Strukturvergleich
 Quelle: eigene Untersuchungen: Altötting 2009, Dillingen 2007; Krumbach 2007; Marktobendorf 2006; Mindelheim 2007; Neustadt b. Coburg 2008; Wunsiedel 2007, Dr. Heider 2009

	Altötting	Neuötting	Burghausen	Mühldorf a. Inn
Einzelhandels-umsatz je Einwohner in €	8.797	10.698	6.436	8.777

Tabelle 9: Der Einzelhandelsumsatz je Einwohner im regionalen Umfeld
 Quelle: Altötting: eigene Untersuchungen; weitere Angaben: INFAS Marktforschung 2008; Dr. Heider 2009

Altötting weist mit 25 Prozent der Verkaufsflächen in der Innenstadt eine eher unterdurchschnittliche Betonung der Innenstadt auf. Dieser Anteil der Innenstadt ist angesichts der Vergleichsstädte bereits kritisch zu sehen und sollte nicht weiter vermindert werden. Die Vergleichsstädte mit ähnlichen bzw. niedrigeren Anteilen des Einzelhandels in der Innenstadt Marktobendorf und auch Mindelheim weisen bereits erhebliche Schwierigkeiten auf die Innenstadt attraktiv zu halten bzw. von Einkaufenden überhaupt noch ausreichend aufgesucht zu werden. Die mit Ausnahme der beiden oberfränkischen Städte Wunsiedel und Neustadt b.Coburg in vergleichbarem regionalen Wirtschaftsumfeld gelegenen Vergleichsstädte Dillingen und Krumbach im ländlichen Raum Schwabens, bei deutlich höherer Betonung des Standortes Innenstadt als in Altötting, weisen keine gravierenden Probleme der Funktionsfähigkeit der Innenstadt auf.

b) Raumstruktur und Nutzungen

Für die Erfassung der Struktur- und Marktbedingungen des Einzelhandels wurden die Betriebe durch Begehungen vor Ort erfasst. Es konnten 138 Einzelhandelsbetriebe in Altötting zum Aufnahmezeitpunkt November 2008 festgestellt werden.

In der Altöttinger Innenstadt¹ befinden sich annähernd drei Viertel aller Einzelhandelsbetriebe des Stadtgebietes, mit einem Anteil von (lediglich) rund 25% an der in Altötting vorhandenen Gesamtverkaufsfläche. Der Hauptgeschäftsbereich des Einzelhandels befindet sich auf der Achse Neuöttinger Straße / Bahnhofstraße. Südlich an den Kapellplatz – das

1 Innenstadtabgrenzung aus der Festlegung des Sanierungsgebietes des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ abgeleitet, wobei der aus Einzelhandelsicht nicht mehr zurechenbare nördliche Teil der Neuöttinger Straße nicht einbezogen ist, die Abgrenzung entsprechend etwas enger gefasst ist.

Zentrum der Stadt Altötting – angrenzend befinden sich mit Tillyplatz, Marienstraße, Bahnhofstraße und Trostberger Straße die meisten Betriebe des Einzelhandels. Am westlichen Ausgang des Kapellplatzes in der Mühldorfer Straße ist weiterer Einzelhandelsbesatz zu verzeichnen.

Mehr als 45% der Verkaufsflächen Altöttings befinden sich in den stadtrandlich gelegenen Gewerbegebieten. Diese dezentralen Lagen umfassen vor allem die Standorte in den Gewerbe-/Sondergebieten an der östlichen Burghauser Straße sowie das Gewerbegebiet an der westlichen Mühldorfer Straße. Dort sind überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Lebensmittelmärkte im Bereich der Großflächigkeitsschwelle angesiedelt.

Des Weiteren befinden sich knapp 30% der Gesamtverkaufsfläche Altöttings im sonstigen Stadtgebiet, wobei hierunter wohngebietszugeordnete Nahversorgungsstandorte ebenso zählen wie gewerblich geprägte Lagen, z.B. das Möbelhaus Poco mit den nebenliegenden Fachmärkten an der Mühldorfer Straße.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels

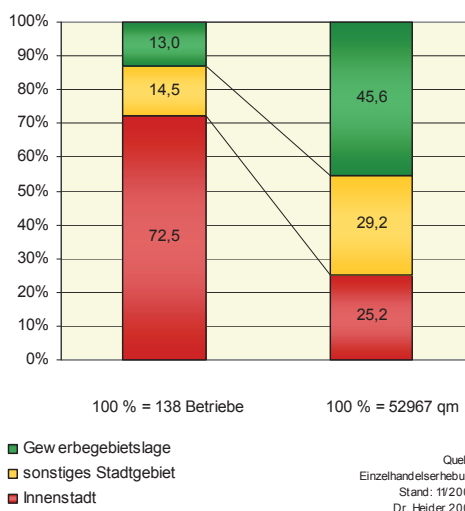


Abbildung 155: Die räumliche Verteilung des Einzelhandels (Stand 11/2008)
 Quelle: Einzelhandelserhebung, Dr. Heider 2008

**Einzelhandelskonzept
Stadt Altötting**

Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 500 m²

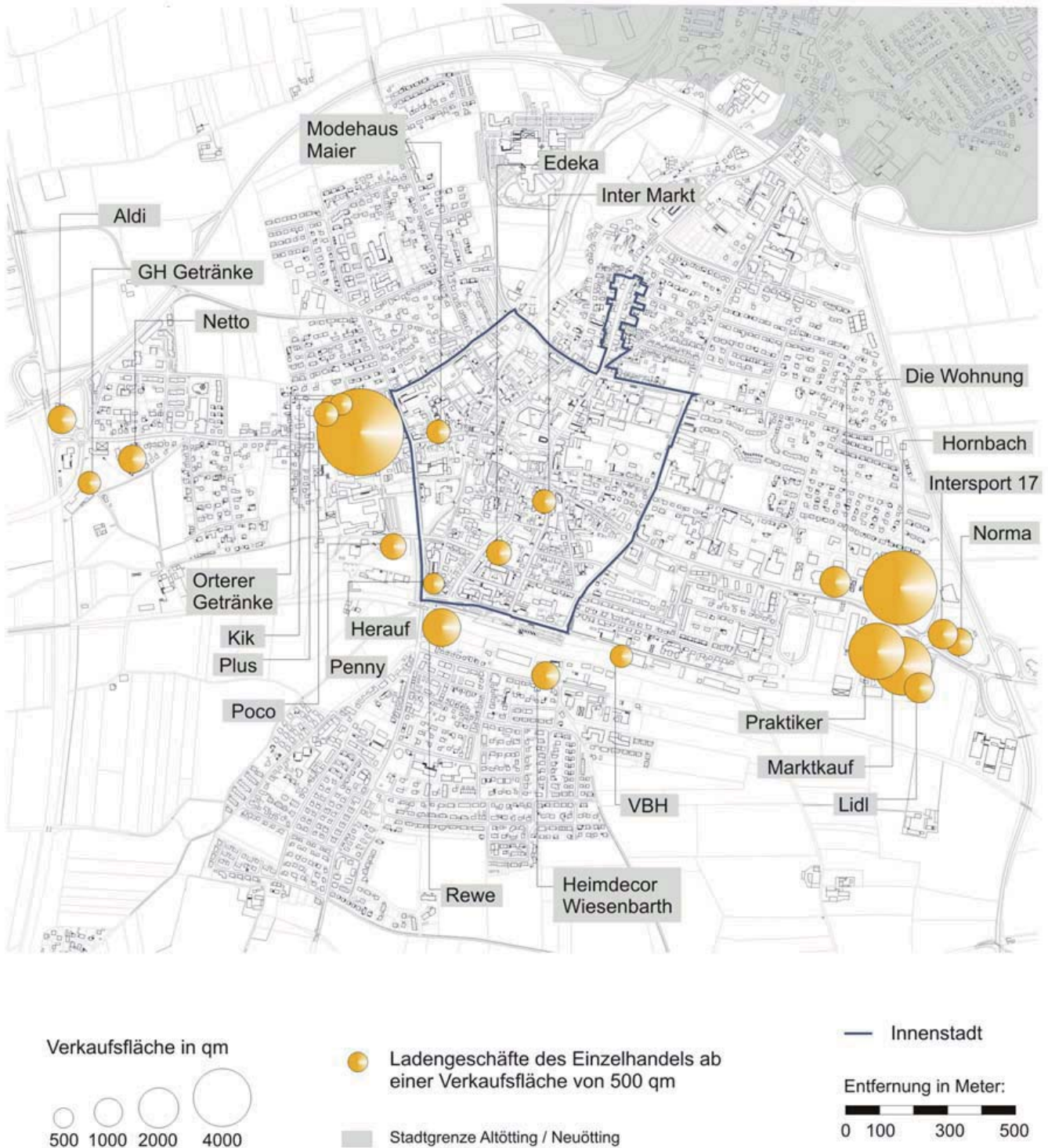


Abbildung 156: Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 500 m² (Stand 11/2008)
Quelle: eigene Erhebungen, Dr. Heider 2008

c) Branchenstruktur

Die Verkaufsfläche der 138 Ladengeschäfte des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks beträgt 52.967 m². Im Einzelhandel von Altötting sind alle zusammengefassten Branchenbereiche sowie alle Hauptbranchen bzw. Hauptsortimente vertreten.

58 Betriebe² (42,0% der Betriebe) sind dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke/medizinische Artikel, Drogerie/Parfümerie). Auf rd. 17.450 m² Verkaufsfläche (32,9% der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche von Altötting) werden

im kurzfristigen Bedarfsbereich Umsätze in Höhe von ca. 59,3 Mio. € getätigt.

80 Betriebe (58,0% der Betriebe) sind dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (Branchengruppen s. Anhang). Im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich werden auf rd. 35.500 m² Verkaufsfläche (67,1% der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche) Umsätze in Höhe von ca. 52,3 Mio. € erzielt.

Der prozentuale Anteil der Flächen des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich, verglichen mit dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich, entspricht - unter Berücksichtigung der Angebotsituation in Altötting mit in einem Mittelzentrum meist nicht vertretenen größeren Möbelangebot sowie den umfangreichen Baumarktf lächen - den Verhältnissen für ein Mittelzentrum. Sowohl nach prozentualen Anteilen wie auch nach den absoluten Verkaufsflächengrößen, ist ein geringer Ausbaustand der als innerstädtischer

² Die Zuordnung der Betriebe ohne ausgeprägten Schwerpunkt, wobei hierzu die Ladengeschäfte mit eindeutig branchenübergreifenden Sortimenten gerechnet wurden, erfolgte bei Verkaufsflächen und Umsätzen aufgeteilt nach Branchengruppen, bei der Zahl der Betriebe wurden diese dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels

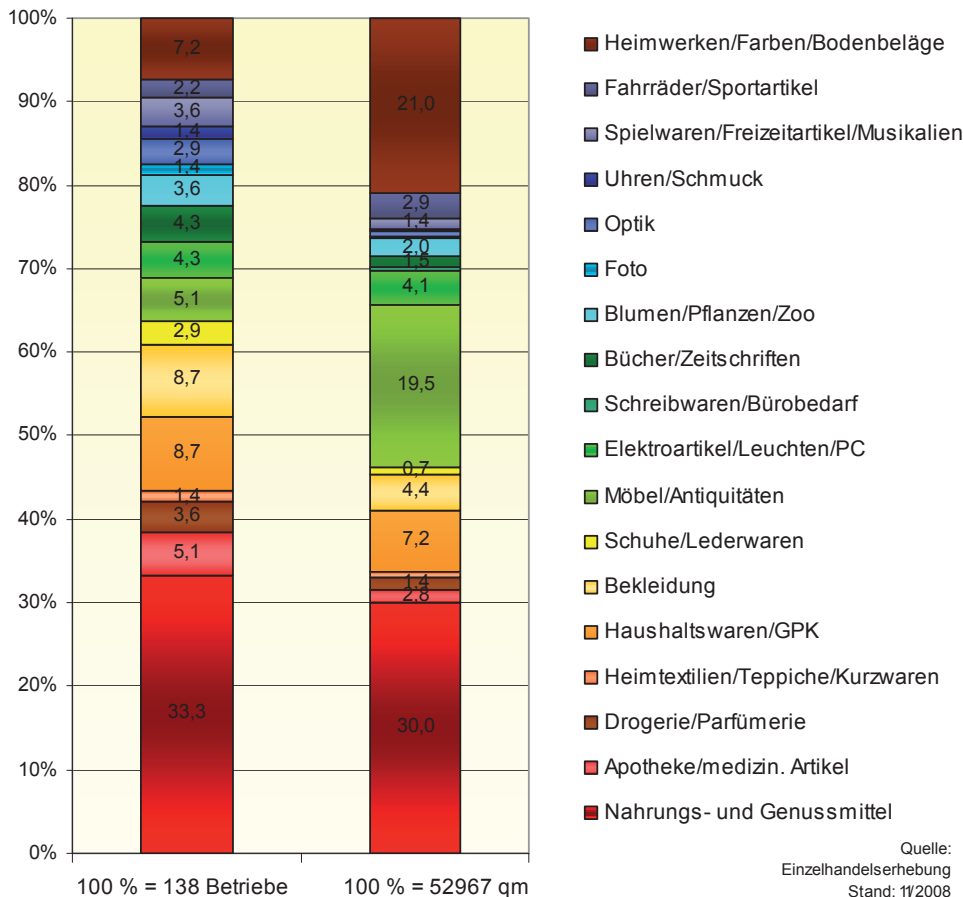


Abbildung 157: Die Branchenstruktur des Einzelhandels (Stand 11/2008)
Quelle: Einzelhandelserhebung und eigene Berechnungen, Dr. Heider 2008

Leitsortimente fungierenden Angebote bei Bekleidung und Schuhen festzustellen.

d) Größenstruktur des Einzelhandels

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in Altötting bei 384 m². Diese Durchschnittsgröße liegt im Kommunalvergleich im oberen Bereich. Rechnet man jedoch die größeren Einzelhandelsbetriebe heraus, zeigt sich ein hoher Anteil sehr kleiner bis kleiner Verkaufsflächen. Die Innenstadtstruktur wird durch diese kleinen Einheiten in hohem Maß gekennzeichnet.

Diese Kleinbetriebe sind deshalb so relevant, da kleine Anbieter künftig verstärkt wirtschaftliche Probleme zu erwarten haben, da ein rentables Wirtschaften auf diesen Flächen sehr schwierig ist. Bei Kleinflächen sind – neben betriebswirtschaftlich meist gegenüber größeren Betriebsein-

heiten ungünstigeren Kostenanteilen – zudem in einer Vielzahl von Branchen Beschränkungen des den Kundenwünschen entsprechenden Warenangebotes unvermeidbar. Die Kunden berücksichtigen den jeweiligen Laden nur unzureichend oder überhaupt nicht mehr bei ihren Einkäufen. Mit Ausnahme von Betrieben des Lebensmittelhandwerks und von Branchen mit hoher Flächenproduktivität, wie Apotheken und Juweliere, sind Kleinflächen als äußerst kritisch für die Zukunftsfähigkeit als Einzelhandelsgeschäft zu werten.

Bei der Betrachtung der Ladengrößen stellen die Betriebe mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche (32,6% der Betriebe) sowie die Größenklasse der Betriebe zwischen 51-100 m² Verkaufsfläche (21,0%) zusammen mehr als die Hälfte der angesiedelten Ladengeschäfte in Altötting. Die Verkaufsflächen liegen damit bei einer Vielzahl von Betrieben unter fachgeschäftstypischen Durchschnittsgrößen.

Die Größenstruktur des Einzelhandels

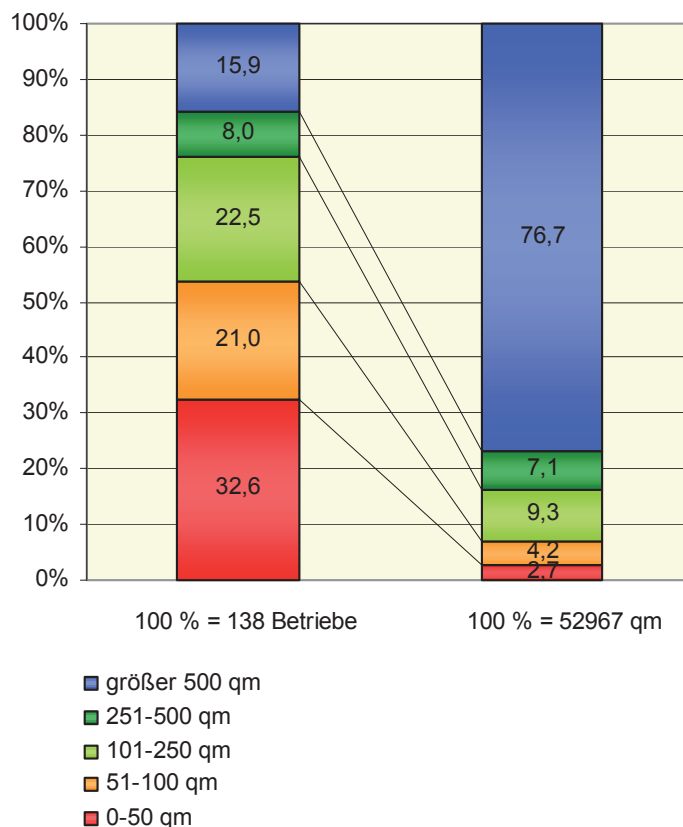


Abbildung 158: Die Größenstruktur des Einzelhandels (Stand 11/2008)
Quelle: Einzelhandelserhebung, Dr. Heider 2008

Einen Hinweis auf die tatsächliche Bedeutung der kleineren und mittleren Betriebsgrößen für den Einzelhandel in Altötting gibt ein Vergleich der Größengruppen nach der Zahl der Betriebe und nach Verkaufsflächen. So fallen auf 53,6% aller Altöttinger Betriebe (mit einer Verkaufsfläche bis 100 m²) lediglich 6,9% der Gesamtverkaufsfläche. Daneben weisen 15,9% der Betriebe Verkaufsflächen mit mehr als 500 m² auf. Diese Einzelhandelsbetriebe nehmen 76,7% der gesamten Verkaufsfläche in Altötting ein.

e) Standort Innenstadt

Die Innenstadt weist mit 13.347 m² Verkaufsfläche 25,2% der Einzelhandelsverkaufsflächen in Altötting auf. Auch in der Innenstadt sind alle Branchenbereiche sowie alle Hauptbranchen bzw. Hauptsortimente vertreten. Einen hohen Anteil wei-

sen dabei die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel (23 Betriebe, 3.304 qm), Bekleidung/Schuhe/Lederwaren (15 Betriebe, 2.065 qm) und Glas/Porzellan/Keramik/Heimtextilien (12 Betriebe, 1.603 qm) auf.

Über den Einzelhandel hinaus befinden sich 31 Gastronomiebetriebe sowie 72 weitere endverbraucherorientierte gewerbliche Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt.

Neben der reinen Verkaufsfläche entscheiden wesentlich die innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimente über Attraktivität und Anziehungskraft des Einzelhandels einer Innenstadt.

Der Flächenanteil der Innenstadt an den innenstadtrelevanten Sortimenten liegt bei rd. 38% des gesamtstädtischen Angebotes. Dies verdeutlicht, dass die In-

Die Branchenstruktur des Einzelhandels - Innenstadt

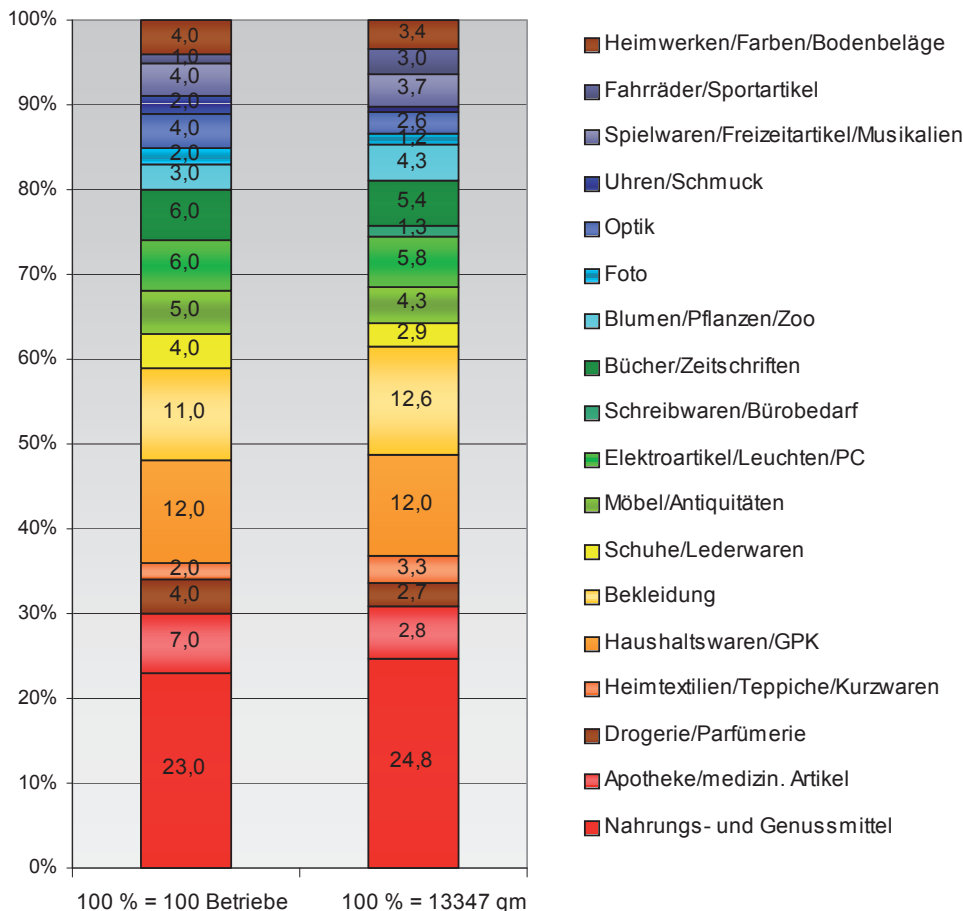


Abbildung 159: Die Branchenstruktur des Einzelhandels - Innenstadt (Stand 11/2008)
Quelle: Einzelhandelserhebung und eigene Berechnungen, Dr. Heider 2008

nenstadt Altöttings bei diesen die Innenstadtraktivität prägenden Sortimenten nicht (mehr) die dominierende Position einnimmt.

Der hohe Flächenanteil von rd. 62% der innenstadtrelevanten Sortimente im übrigen Stadtgebiet von Altötting ist vor allem auf den Lebensmittelbereich zurückzuführen. Die größeren Lebensmittelanbieter (hier ab 500 qm Verkaufsfläche) befinden sich größtenteils außerhalb der Innenstadt. Deren Flächenansprüche sind in innerstädtischen Lagen meist schwer realisierbar und auch im Hinblick auf die flächenhafte Nahversorgung und die Gesamtattraktivität der Stadt Altötting für die umliegenden Gemeinden notwendig. Dennoch stellen auch die Lebensmittelbetriebe eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer für die Innenstadt dar und sichern die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen

Bedarfs für die Bewohner der Innenstadt. Durch die Etablierung des Edeka-Marktes an der Trostberger Straße und die Ausstattung des Ladenhandwerks (Bäckerien u. Metzgereien) in der Innenstadt, sind hier Positivfaktoren für die Innenstadt erkennbar.

Die Innenstadt weist lediglich vier sogenannte ‚Magnetbetriebe‘ des Einzelhandels mit über 500 m² Verkaufsfläche auf. Bezüglich der mit ‚Magnetbetrieben‘ verbundenen Erwartung an höhere Kundenanziehungskraft und Kundenzahlen sind hinsichtlich ihrer Lage und Ausstattung hier zuerst der neu eröffnete Edeka-Markt in der Trostberger Straße sowie das in der Mühldorfer Straße gelegene Modehaus Maier als funktionierende Magnetbetriebe zu bezeichnen. Sowohl die Zahl der ‚Magnetbetriebe‘ als auch deren Verkaufsflächengröße insgesamt, stellen ein

Die innenstadtrelevanten Sortimente in der Innenstadt

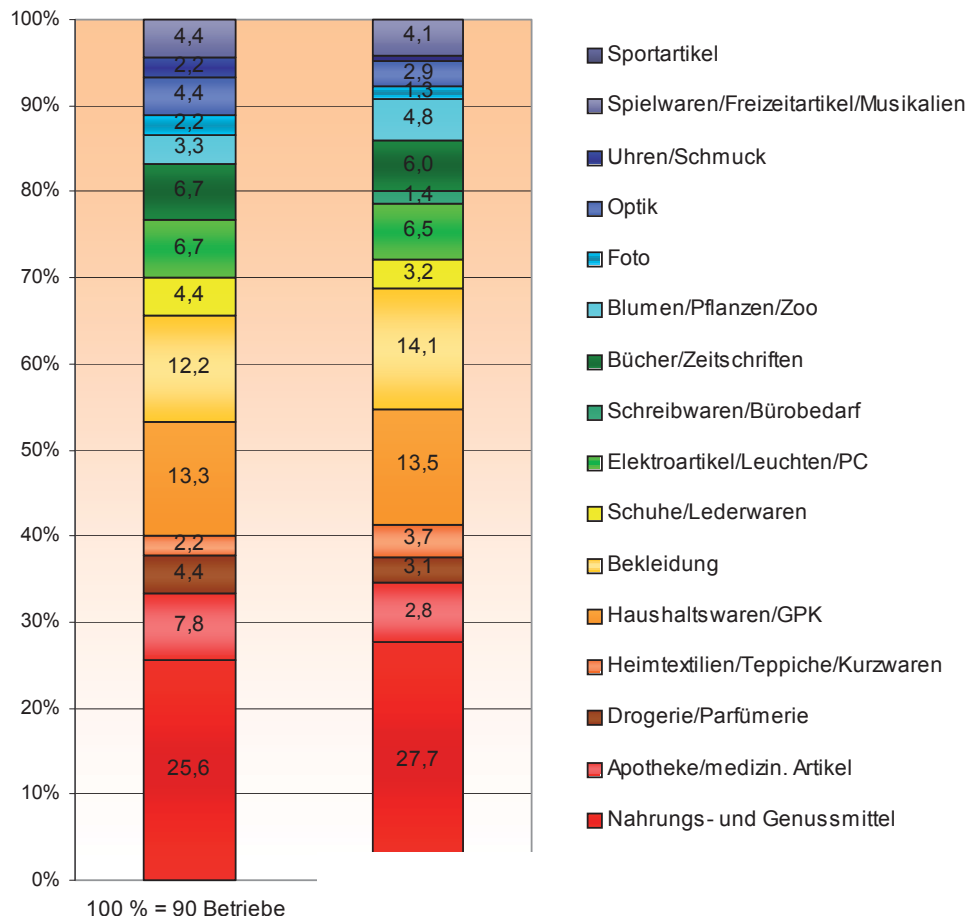


Abbildung 160: Die innenstadtrelevanten Sortimente in der Innenstadt (Stand 11/2008)
Quelle: Einzelhandelserhebung und eigene Berechnungen, Dr. Heider 2008

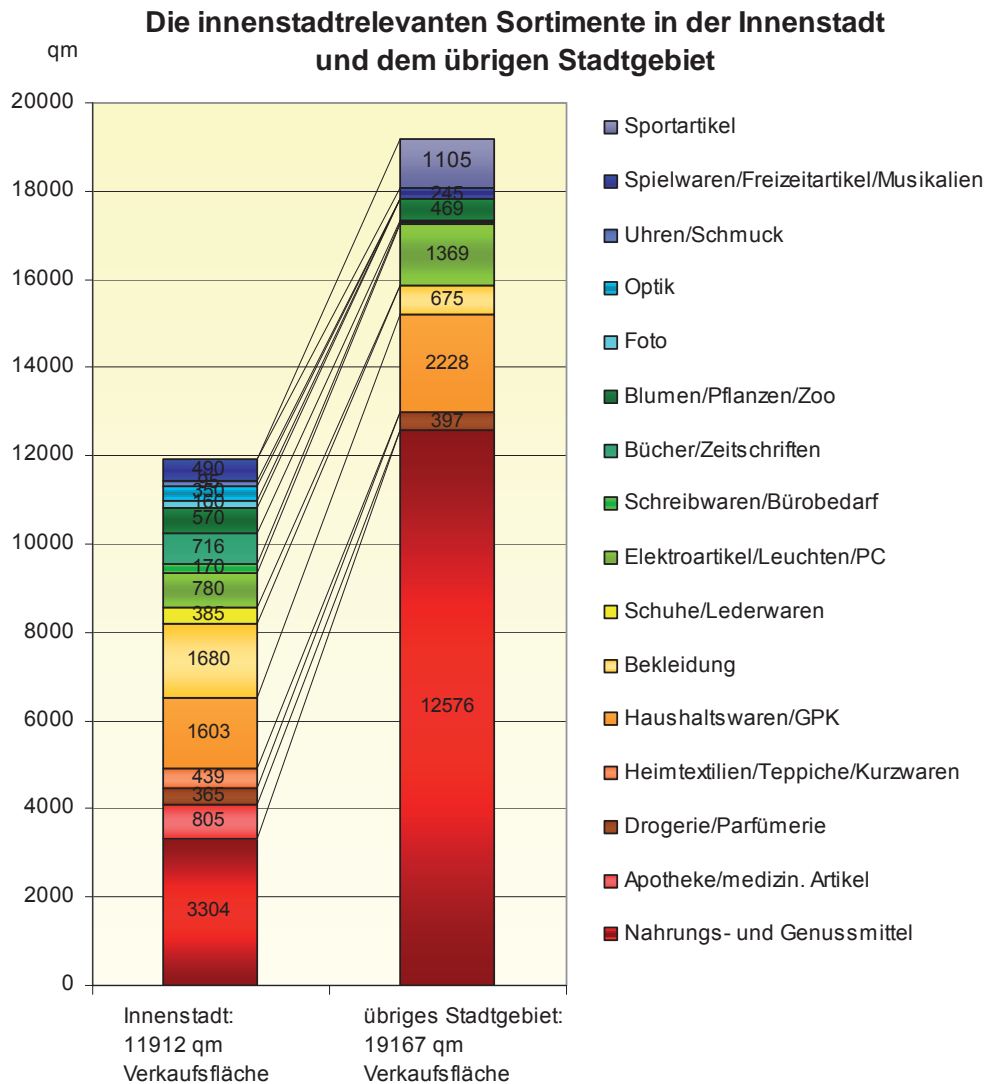


Abbildung 161: Die innenstadtrelevanten Sortimente in der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet (Stand 11/2008)
 Quelle: Einzelhandelserhebung und eigene Berechnungen, Dr. Heider 2008

geringes Angebot für die Stärkung und Stabilisierung des Einzelhandels in der Innenstadt dar.

Die Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt weist keinen ausgeprägten Hauptbereich auf, sondern verteilt sich auf mehrere Einkaufsbereiche (vgl. Karte S. 129). Kein Standortbereich der Innenstadt verfügt über die im Hinblick auf Kopplungseffekte und Bummelmöglichkeiten erforderliche Konzentration und Ausstattung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für einen funktionierenden Hauptgeschäftsbereich eines leistungsfähigen Mittelzentrums.

Für den Einzelhandel, wie auch die diesen ergänzenden endverbraucherorientierten

Dienstleistungen, stellt der Straßenzug beginnend von der Neuöttinger Straße (mit dem Übergang in den südlichen Teil der Neuöttinger Straße) über den Tillyplatz und die Bahnhofstraße eine zentrale Achse mit Geschäftsbesatz dar. Entlang dieser Achse ist mehr als die Hälfte des Einzelhandels der Innenstadt angesiedelt. Die Ausbildung einer geschlossenen Einkaufsstraße mit hoher Anziehungskraft wird aber sowohl durch den Bruch im Bereich des Kapellplatzes als auch durch langgezogene Erstreckung des Bereiches (vom Nordende des Geschäftsbereiches ‚Nördliche Neuöttinger Straße‘ bis zum Südende des Geschäftsbereiches ‚Nördliche Bahnhofstrasse ca. 1 km Entfernung) verhindert.

Neben der fehlenden Herausbildung eines konzentrierten und attraktiven Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt treten in den einzelnen Standortbereichen weitere Defizite und Mängel auf. Teile der Innenstadt fallen bei Gebäudezustand/ Außeneindruck sowie der Ladenqualität im Einzelhandel deutlich zurück (vgl. Karten S. 130, 131). So befinden sich bspw. im nördlichen Teil der Neuöttinger Straße eine Vielzahl von Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand. Dies betrifft die Gebäudefassaden wie auch die für die Ladengeschäfte so wichtigen Geschäftsfrenten bzw. Schaufenster. Qualitätsmängel an der Außenseite spiegeln sich oftmals auch in den Räumlichkeiten der Ladengeschäfte wider. Hier treten Fragen der Neugestaltung oder Renovierung der Ladenlokale auf. Außerdem sind eine Reihe von leerstehenden Ladengeschäften in diesem nördlichen Teil der Neuöttinger Straße zu verzeichnen.

Die Leerstandsproblematik zieht sich quer durch die Innenstadt Altöttings. Zum Zeitpunkt der Aufnahme standen in der Innenstadt 33 ehemals geschäftlich genutzte Ladenlokale mit rund 3.000 m² vermietbarer Geschäftsfläche leer. Diese Zahl stellt eine Momentaufnahme dar und veränderte sich im Projektzeitraum bereits mehrmals. Die Grundtendenz, sowohl nach Zahl und Größe, als auch nach der räumlichen Verteilung der Leerstände, ist während der Bearbeitungszeit allerdings konstant. Bei der Bewertung dieser Leerstände ist sicherlich zu beachten, dass ein deutlicher Anteil bedingt durch dessen Lage, die baulichen Gegebenheiten oder die Größe nicht mehr als marktfähig eingestuft werden kann.

Eine Betrachtung des stärksten Einzelhandelsstandortbereichs der Innenstadt, die Bahnhofstraße mit den zugeordneten Geschäftsbereichen, Trostberger Straße und Tillyplatz sowie Burghauser Straße, weist mit den räumlichen und lagemäßigen Gegebenheiten und dem bestehenden Angebots-Mix (mit ebenfalls vorhandenen Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben) nach wie vor die Voraussetzungen auf, den Hauptbereich des nicht-wallfahrtsorientierten Wirtschaftsstandortes Innenstadt zu bilden. Beeinträchtigt wird dieser Standortbereich durch die insgesamt als zu niedrig einzustufende Verkaufsfläche, mit leerstehen-

den größeren Ladeneinheiten, wie auch ebenfalls klare Qualitätsdefizite bezüglich Gebäudezustand/Außeneindruck und die im Innenstadtervergleich eher unterdurchschnittlichen Ladeneindrücke.

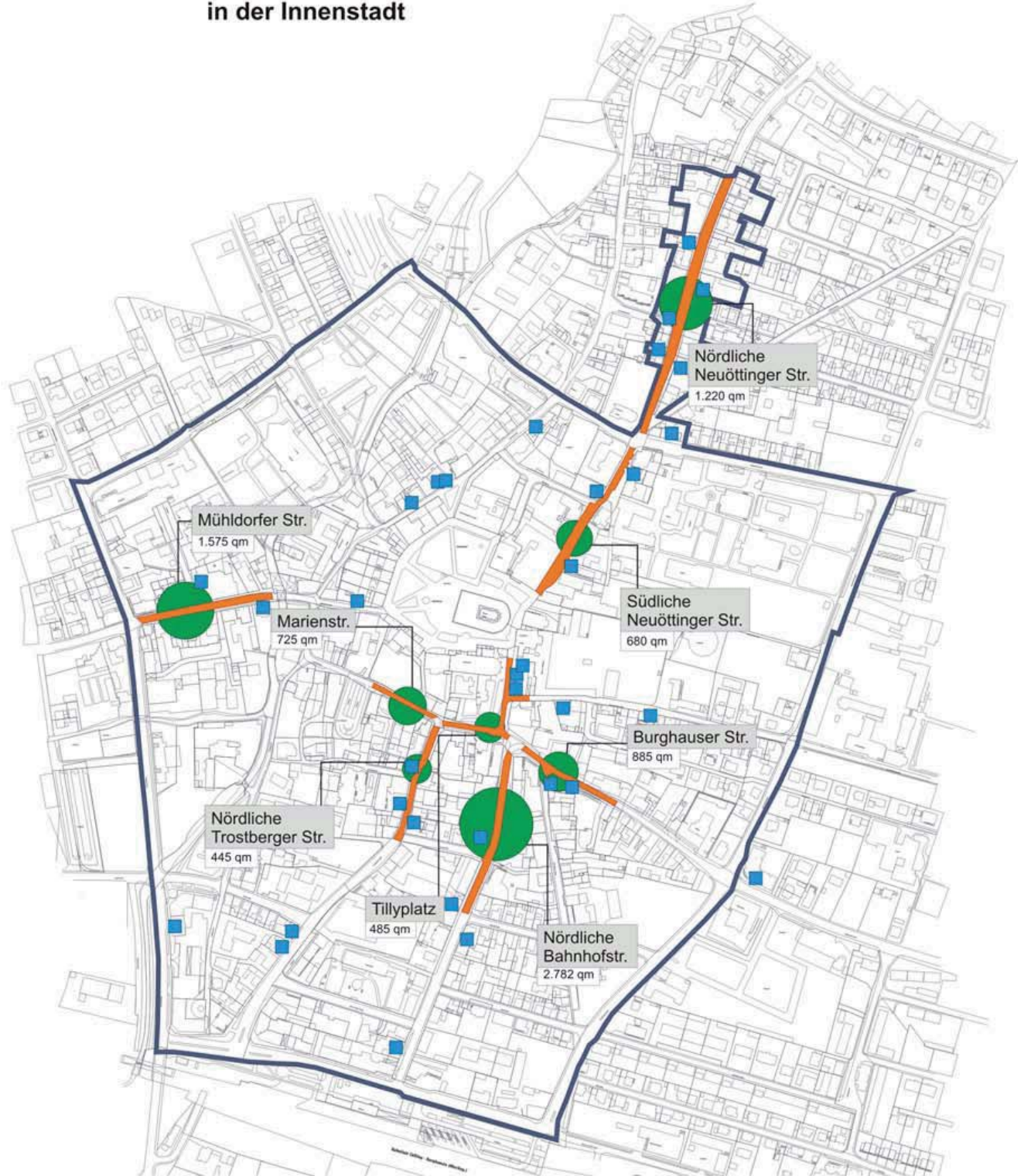
f) Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung

Die Situation der Grundversorgung (siehe Abbildung Versorgungssituation anhand der Lebensmittelbetriebe im Einzelhandel, S. 132) im Lebensmitteleinzelhandel von Altötting ist folgendermaßen gekennzeichnet:

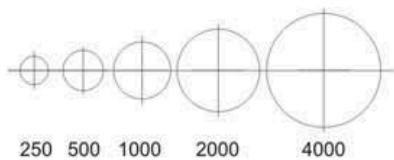
- Die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich erst im Standortkonzept) weist im Lebensmitteleinzelhandel mit Edeka und mit dem russischen Lebensmittelanbieter Inter-Markt zwei leistungsfähige Lebensmittel-Vollsortimenter auf. Das lebensmittelorientierte Ladenhandwerk (Bäckerei / Metzgerei) und Lebensmittelfachgeschäfte kleinerer Betriebsgröße stellen das gesamte Angebot für den zentralen Innenstadtbereich dar.
- Das gesamtstädtische Angebot im Lebensmittelbereich weist einen gut ausgebauten Entwicklungsstand auf, wobei die umsatz- und leistungsstärksten Anbieter nur teilweise Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung wahrnehmen.
- Leistungsfähige Anbieter – Lebensmittelmärkte und Lebensmitteldiscountbetriebe – decken die fußläufig orientierte Nahversorgung in Altötting nicht vollständig ab. Die Mehrzahl dieser Betriebe befindet sich in autokundenorientierter Lage, vor allem in den Gewerbegebieten am westlichen und östlichen Rand der Kernstadt.
- In Teilen der Wohngebiete im Süden und Nordosten der Kernstadt besteht keine Möglichkeit einer fußläufig orientierten Nahversorgung.
- Durch die künftige Etablierung des Norma-Marktes im Norden des Stadtgebietes wird die bisher bestehende größte Nahversorgungslücke in Altötting behoben.

Einzelhandelskonzept
Stadt Altötting

Kernbereiche und Ladenleerstände des Einzelhandels in der Innenstadt



Verkaufsfläche in qm



- Kernbereiche des Einzelhandels
- Verkaufsfläche der Kernbereiche
- Leerstehende Ladengeschäfte des Einzelhandels

— Innenstadt

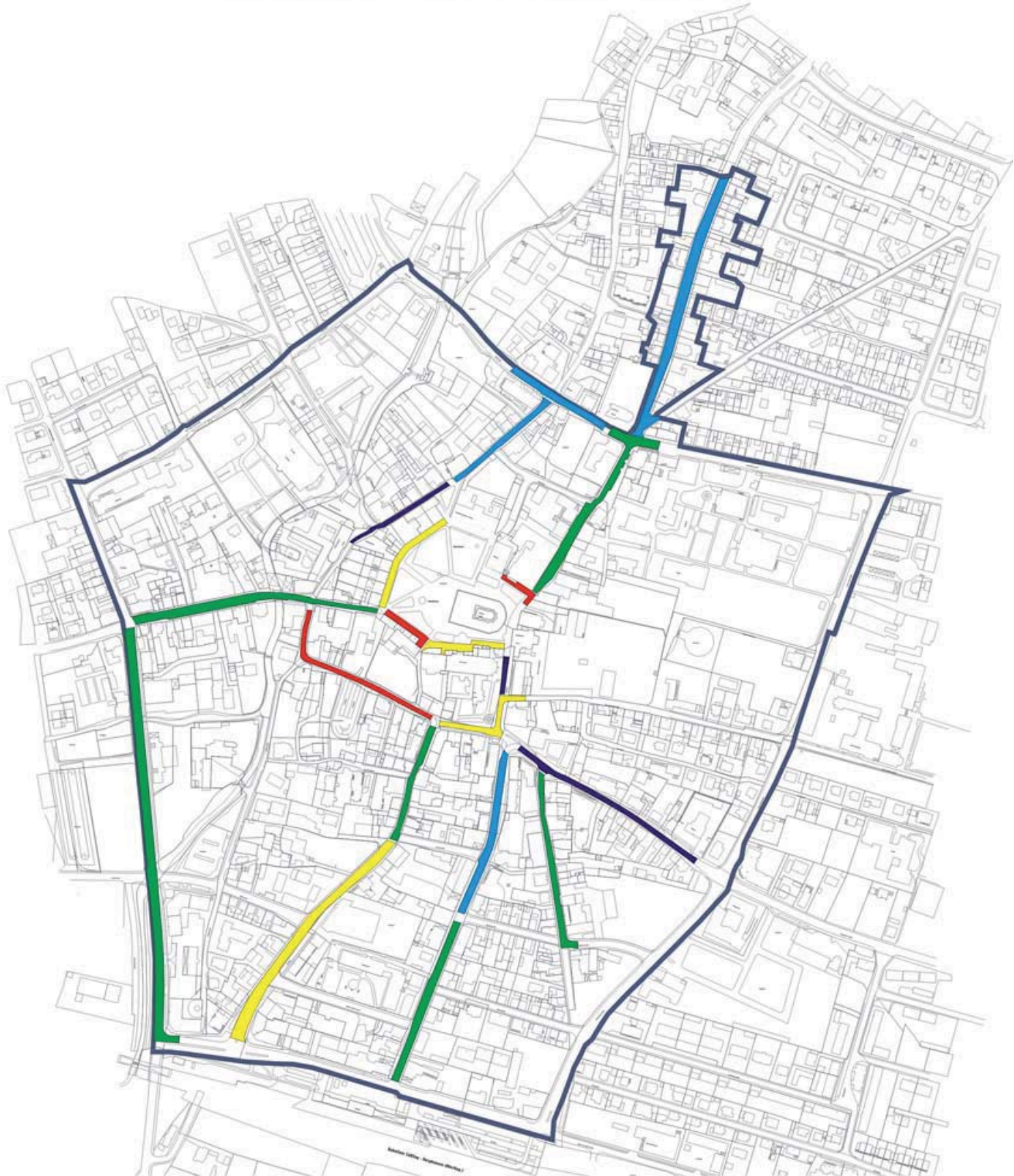
Entfernung in Meter:



Abbildung 162: Kernbereiche und Ladenleerstände des Einzelhandels in der Innenstadt (Stand 11/2008)
Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen, Dr. Heider 2008

Einzelhandelskonzept
Stadt Altötting

Außeneindruck der geschäftlich genutzten Immobilien in der Innenstadt Geschäftsbereiche im Vergleich zur gesamten Innenstadt



Außeneindruck der Gebäude
(bewertet wurden der Zustand der Gebäudefassade sowie der Zustand und die Gestaltung der Schaufenster und der Laden- / Geschäftsfrent)

- stark überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- stark unterdurchschnittlich

— Innenstadt

Entfernung in Meter:



Abbildung 163: Außeneindruck der geschäftlich genutzten Immobilien in der Innenstadt (Stand 11/2008);

Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen, Dr. Heider 2008

Einzelhandelskonzept
Stadt Altötting

Qualität der durch Einzelhandel genutzten Immobilien in der Innenstadt Geschäftsbereiche im Vergleich zur gesamten Innenstadt



Ladenqualität der Einzelhandelsgeschäfte
(bewertet wurden der Zustand und die Gestaltung der Verkaufsräume der Einzelhandelsgeschäfte)

- stark überdurchschnittlich
 - überdurchschnittlich
 - durchschnittlich
 - unterdurchschnittlich
 - stark unterdurchschnittlich
- Innenstadt

Entfernung in Meter:
0 50 100 250

Abbildung 164: Qualität der durch Einzelhandel genutzten Immobilien in der Innenstadt (Stand 11/2008)
Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen, Dr. Heider 2008

Einzelhandelskonzept
Stadt Altötting

Versorgungssituation anhand der Lebensmittelbetriebe des Einzelhandels



Legende

- Ladenhandwerk (Bäckerei / Metzgerei)
 - sonstige Lebensmittelbetriebe unter 500m²
 - sonstige Lebensmittelbetriebe über 500m²
 - Getränkemärkte unter 500m²
 - Getränkemärkte über 500m²
 - fußläufiger Einzugsbereich der Lebensmittelbetriebe über 500 m² Verkaufsfläche -ohne Getränkemärkte-; (Radius: 500m)
 - Zugang: LM-Discounter (Radius: 500m)
 - Wegfall: LM-Discounter (Radius: 500m)
 - Innenstadt
 - Stadtgrenze Altötting / Neuötting
- Entfernung in Meter:

 0 100 300 500

Abbildung 165: Versorgungssituation anhand der Lebensmittelbetriebe des Einzelhandels (Stand 11/2008)

Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen, Dr. Heider 2008

g) Innenstadtverträgliche Erweiterungspotenziale des Einzelhandels

Der Vergleich der im Einzelhandel Altöttings erzielten Umsätze mit der in Altötting und seinem Marktgebiet verfügbaren Kaufkraft gibt Einblick in die branchenweise Ausstattung und etwaig bereitstehende Ausbaumöglichkeiten. Es zeigen sich in Altötting - in Relation zu der im Marktgebiet verfügbaren Kaufkraft - Umsätze des Einzelhandels in mehreren Sortimentsbereichen, die unter den vorliegenden und prognostizierbaren Marktbedingungen teils etwas höher ausfallen könnten. Unterdurchschnittliche Bindungsquoten der vorhandenen Kaufkraft deuten auf Ergänzungsbedarf in den jeweiligen Sortimentsbereichen hin.

Bei der Ermittlung von Flächenausbaumöglichkeiten ist zusätzlich zu einer auf erreichbarer Kaufkraftbindung basierenden Ermittlung des Ausbaupotenzials der aus der Kaufkraftentwicklung entstehende Bedarf zu berücksichtigen. Dieser ergibt sich aus der mittelfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Pro-Kopf-Kaufkraftentwicklung. Für die Gemeinde Altötting und die Umlandgemeinden wird ein leichter Bevölkerungszuwachs erwartet. Angesichts der für den Einzelhandel derzeit absehbaren stagnierenden Ausgabenbeträge wird für die Kaufkraftpotenzialermittlung nur ein leichter Zuwachs basierend auf der Bevölkerungsentwicklung angenommen.

Das in nachfolgender Darstellung ermittelte Ausbaupotenzial der Verkaufsflächen aus markttechnischer Sicht stellt - unter den Voraussetzungen einer unter den vorhandenen Bedingungen in Altötting zu erreichenden höheren Kaufkraftbindung - den flächenbezogenen Ausbaurahmen des Einzelhandels in Altötting dar.

Diese Ausbaumöglichkeiten berücksichtigen eine auf die Eigenpotenziale aus Altötting und seinem Marktgebiet unter den bestehenden Marktbedingungen gerichtete Entwicklung, ohne Umsatzumverteilungen aus dem Bestand einzuplanen und ohne ggf. zu erzielende zusätzliche Kaufkraftzuflüsse durch merkliche Attraktivitätssteigerungen des Einkaufsortes Altötting. Diese Ermittlungsweise entspricht einem Kalkulationsansatz, welcher Bestandsgefährdungen durch zu hohe zusätzliche Flächenentwicklungen weitgehend ausschließen soll.

Eine Berücksichtigung der ermittelten Ausbaupotenziale, welche ohne Umsatzumverteilungen auskommen, ist die Basis einer auf die Bestandserhaltung ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung. Diese ist das geeignete Leitziel der Einzelhandelsentwicklung Altöttings. Wenn jedoch zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt Altöttings Angebotsverbesserungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich werden und diese die Ausbaupotenziale überschreiten, treten zusätzliche Zielaspekte auf:

- Die Abwägung der städtebaulichen Eignung eines Einzelhandelsvorhabens mit die Ausbaupotenziale überschreitenden Verkaufsflächen muss berücksichtigen, dass eine Flächensteuerung aus städtebaulichen Gründen keinen Konkurrenzschutz zum Ziel haben darf, andererseits muss aber die Messlatte der durch ein derartiges Vorhaben zu erreichenden Positiveffekte sehr hoch sein, um derartige Umsatzumverteilungen aus dem Bestand in Kauf nehmen zu können.

Das gesamt bestehende Ausbaupotenzial der Verkaufsfläche liegt in Altötting mit insgesamt ca. 4.370 m² Verkaufsfläche relativ hoch in Folge der deutlichen Ausbaupotenziale allein bei den als innerstädtische Leitsortimenten einstuftbaren Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe. Im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittelsektor, Gesundheits- und Körperpflegemittelbereich) ist dieses mit ca. 620 m² zu beziffern, wobei das Ausbaupotenzial weitgehend aus dem Drogeriesektor entsteht. Die Handlungsspielräume in weiteren innenstadtbedeutsamen Sortimenten sind in Altötting u.a. bei Heimtextilien, Sportartikeln und im Bürobedarf vorhanden. Ausbaupotenziale bedeuten jedoch noch nicht, dass daraus unmittelbar unter betriebswirtschaftlichen Aspekten tragfähige zusätzliche Einzelhandelsbetriebe abgeleitet werden können, hierfür sind differenzierte Einzelbetrachtungen erforderlich. Zum einen sind die Sortimentsbereiche zusammengefasst, so dass nicht alle Sortimente den entsprechenden Nachholbedarf aufweisen müssen, zum anderen bieten die teils geringen Ausbaupotenziale nur für wenige Sortimente ausreichend große und überlebensfähige Betriebsflächen.

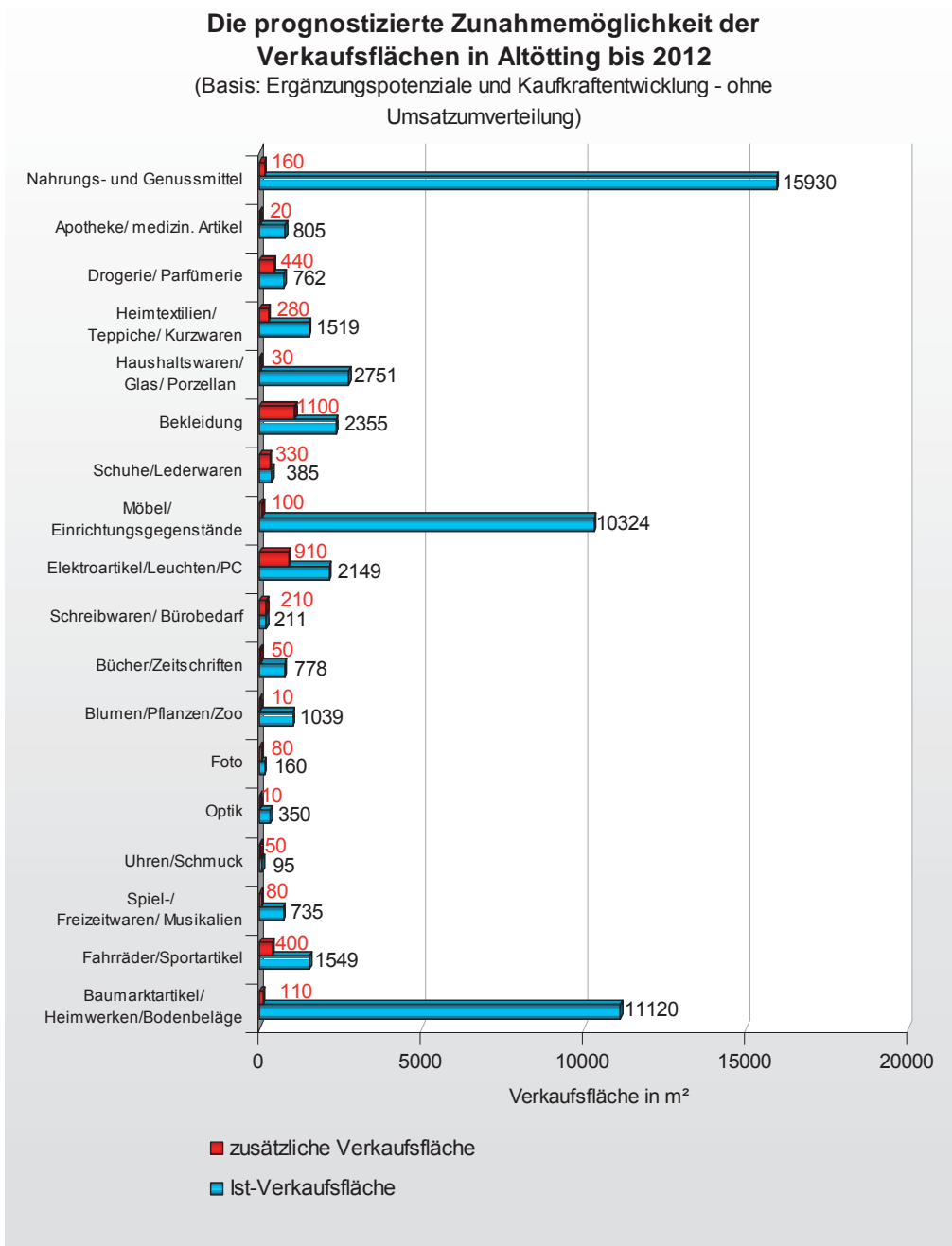


Abbildung 166: Die prognostizierte Zunahmemöglichkeit der Verkaufsflächen in Altötting bis 2012 (Stand 11/2008)

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Dr. Heider 2009

2.4.6 Soziale Infrastruktur

Anknüpfend an die Ausführungen im Abschnitt 2.3.9 soll das Untersuchungsgebiet bzw. das Gebiet der Innenstadt näher betrachtet werden. Zahlreiche der im Abschnitt 2.3.9 aufgeführten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen im Untersuchungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld.

Auf der nachfolgenden Seite ist eine Übersichtskarte mit den erfassten Einrichtungen der soziale Infrastruktur im Innenstadtbereich enthalten. Dabei unterscheidet die Darstellung zwischen den vollflächig farbig hervorgehobenen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet selbst und den farbig umrandeten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld des Untersuchungsgebietes.

Mit Blick auf die konzentrierte Wohnnutzung im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist festzuhalten, dass Kindertagesstätten zwar grundsätzlich vorhanden sind (z.B. Maria-Ward), jedoch nicht in kurzer Entfernung. Dies sollte vielleicht bei der Entwicklung des Areals zwischen Bahnhofstraße und Trostberger Straße Berücksichtigung finden, sofern die Bedarfszahlen eine weitere Kindertagesstätte erfordern sollten.

Eine besondere Bedeutung für die Innenstadt kommt dem geplanten Stadtsaal als Bürger- und Kulturzentrum zu. Mit dieser Einrichtung wird neben der Erfüllung eines sozialen und kulturellen Bedarfes insbesondere die Attraktivität der Innenstadt durch eine weitere Einrichtung mit zentraler Funktion erheblich gesteigert. Der geplante Standort beim Panorama liegt sehr zentral zum Kapellplatz aber auch zur Nord-Süd-Achse Neuöttinger Straße/ Kapellplatz/Tillyplatz/Bahnhofstraße. Damit wird die Einrichtung wesentlich zur Aufwertung und Stärkung dieser Achse beitragen. Zudem werden die kulturellen und touristischen Potenziale in der Innenstadt, darüber hinaus auch im Gesamort, erheblich verstärkt.



Abbildung 167: Rathaus
Quelle: D I S



Abbildung 168: Feuerwehr
Quelle: D I S



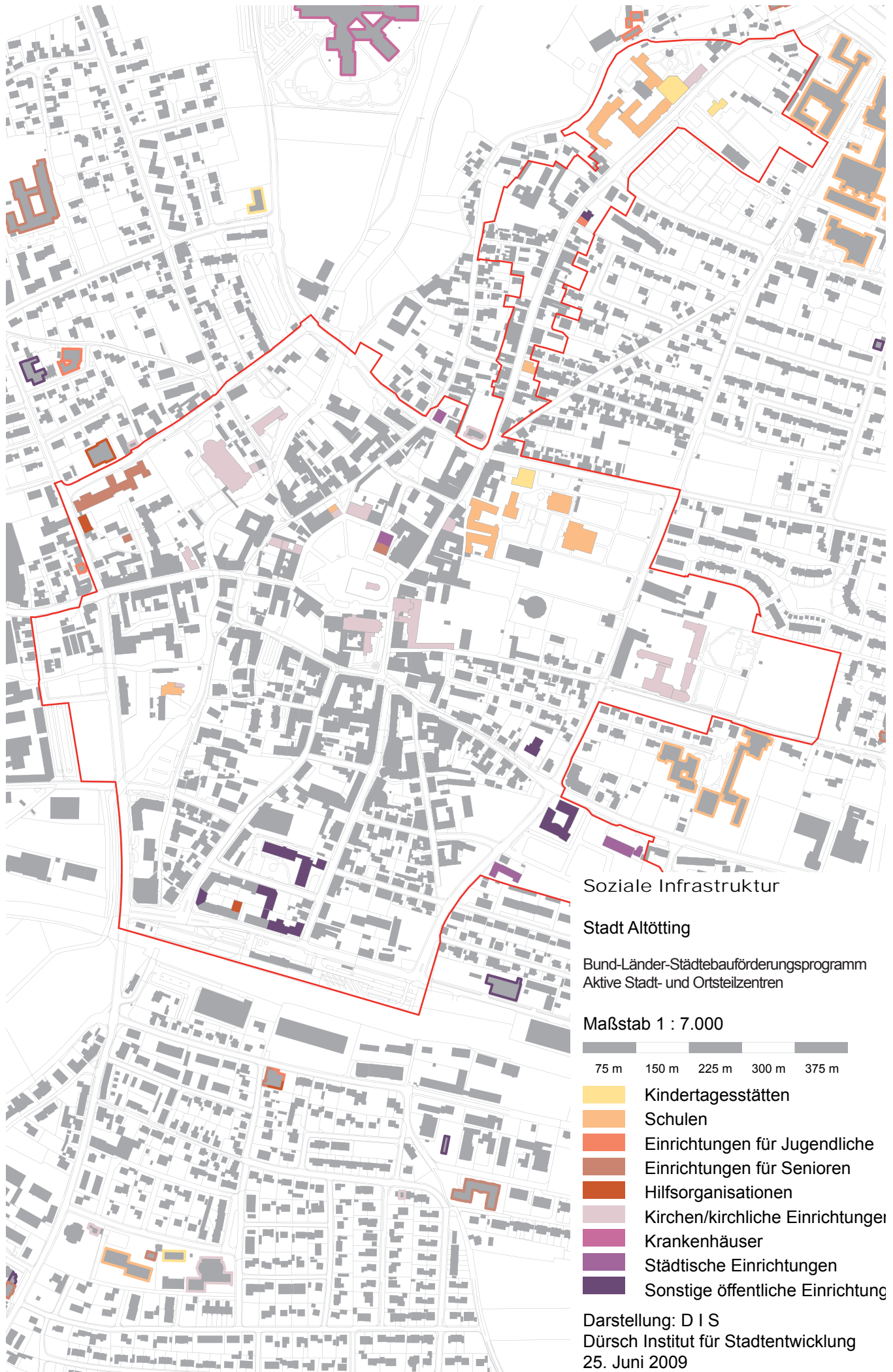
Abbildung 169: Amtsgericht
Quelle: D I S



Abbildung 170: Landratsamt
Quelle: D I S



Abbildung 171: Bäckerei
Quelle: D I S



2.4.7 Fazit – Stärken-Schwächen-Profil

Stärken/Chancen	Schwächen/Gefahren
Innenstadtentwicklung	
Kapellplatz als einmaliger historischer Stadtplatz mit prachtvollen umliegenden Gebäudeensembles; stellt einen einzigartigen Gesamteindruck dar	Nutzung des Kapellplatzes sehr einseitig auf die Wallfahrt ausgerichtet.
Kapellplatz bietet die Möglichkeit der 'kurzen Wege' innerhalb des Zentrums	Kapellplatz stellt einen zentralen Platz mit geistlicher Ausrichtung dar – von Gewerbebetrieben geprägtes Stadtzentrum ein so genannter Einkaufsmittelpunkt fehlt
	Keine 'Haupteinkaufsstraße' sondern räumlich getrennt voneinander bestehende Geschäftslagen
Bereits vorgenommene städtebauliche Aufwertungen in der Innenstadt wirken sich positiv auf das Stadtbild aus	Teils Bereiche mit fehlender Aufenthaltsqualität außerhalb des Kapellplatzes
Erweitertes Angebot an Außengastronomie erhöht den Attraktivitätswert einer lebendigen Innenstadt	Leerstehende Ladengeschäfte mit sehr hohen Mietpreisen und teilweise zu kleinem Verkaufsflächenzuschnitt
	Mauern: Kirchliche Anlagen und Gärten überwiegend durch Mauern von der Öffentlichkeit abgetrennt
Wirtschaft und Einzelhandel	
	Zu wenige leistungsfähige Magnetbetriebe im zentralen Innenstadtbereich erschweren die Ausbildung einer hohen Kundenfrequenz; weder nach Zahl noch Verkaufsflächengrößen wird die Innenstadt durch weitausstrahlende Magnetbetriebe gestärkt
<i>Besatz an hochwertigen Fachgeschäften des Einzelhandels in der Innenstadt vorhanden</i>	Branchen-Mix in der Innenstadt weist Ausbaubedarf auf (Bsp. Mode, Drogerie)
Vielfältiges Dienstleistungs- und Gastronomieangebot stellt eine wichtige Basis des innerstädtischen Angebots-Mixes dar	<i>Die Attraktivität der innerstädtischen Geschäfte und die Auswahl im Einzelhandel werden von den Haushalten und den Gewerbetreibenden als nicht zufrieden stellend bewertet</i>
Die Grundversorgung in der Innenstadt ist unter Einbeziehung von Filialunternehmen und Ladenhandwerk gesichert	<i>Außer der Wallfahrt und kirchlich-kulturell orientierten Angeboten keine weiteren 'Attraktionen', die eine lebendige Innenstadt ausmachen</i>

Stärken/Chancen	Schwächen/Gefahren
Vielfältiges und zahlreiches Angebot an Märkten und Festen in der Innenstadt mit hohen Besucherzahlen z.B. Wochen- und Bauernmarkt; vier verkaufsoffene Sonntage im Jahr, Shopping Night	<i>Keine Möglichkeit eines attraktiven Einkaufsbummels durch die Innenstadt von Altötting</i>
Erreichbarkeit der innerstädtischen Einzelhandels- und sonstigen Betriebe ist durch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen und die geltenden Parkmodalitäten gegeben	
Bahnhofstraße bietet die Voraussetzungen hinsichtlich der Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbesatzes und als Leitstandortbereich der Innenstadt	Bahnhofstraße stellt einen innerstädtischen Geschäftsbereich dar, der sehr unzureichend in Wert gesetzt ist – (Potenzial an Ladenflächen und räumliche Nähe zum Kapell- und Tillyplatz)
	Hohe Miet- und Grundstückspreise in der Innenstadt
	Großer Bedarf an privaten Investoren in der Innenstadt
	Hohe Leerstandszahlen; leerstehende Ladengeschäfte in den wichtigen Geschäftsbereichen der Innenstadt (z.B. Bahnhofstraße, Neuöttinger Straße)
	Teile der leerstehenden Geschäftsräume sind nicht mehr marktfähig
	Gehäufte Defizite bei Gebäudezustand/ Außeneindruck und Ladenqualitäten in der Innenstadt
	Hoher Anteil kleiner Betriebsgrößen und Ladeneinheiten in der Innenstadt
Städtebau und Grünstrukturen	
Historischer Stadtkern um den Kapellplatz mit bedeutenden Bauwerken	
Berühmter Wallfahrtsort mit Konzentration der Wallfahrtsziele in der Innenstadt (Gnadenkapelle, Stiftskirche, Schatzkammer, usw.)	
Bereits gestaltete öffentliche Räume (z.B. Kapellplatz, Tillyplatz)	Gestalterische Mängel im Straßenraum vor allem im Bereich Bahnhofstraße, Trostberger Straße und Neuöttinger Straße
	Gestalterische Mängel bei Gebäudefasaden vor allem im Bereich Bahnhofstraße, Trostberger Straße (fehlende Attraktivität fördert funktionale Schwächung des Bereiches)
	Mängel im Wohnumfeld vor allem im Bereich Bahnhofstraße, Trostberger Straße

Stärken/Chancen	Schwächen/Gefahren
Landschaftliche und grünräumliche Potenziale (z.B. Mörnbach, Sickenbach, Gärten bei Klöstern)	Zu wenig Vernetzung der Grünstrukturen (z.B. Bächen, Gärten) untereinander
	Weiterentwicklung Mörnbach und Sickenbach erforderlich
Bereits erfolgte Maßnahmen zur Ordnung des fließenden (z.B. Innerer Ring, Beschilderung) und ruhenden (z.B. Tiefgaragen, Parkplätze) Verkehrs	
Innenstadt mit funktionaler Mischung, neben Geschäften/Dienstleistungsbetrieben auch Wohnen	

2.5 Ziele und Handlungsfelder, Empfehlungen zum weiteren Verfahren

Am Schluss des vorliegenden Zwischenberichtes zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept stehen eine Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Verfahren.

a) Ziele und Handlungsfelder

Am 21. Januar 2009 hat der Stadtrat der Stadt Altötting die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet der Altstadt beschlossen. Dem ging die Aufnahme der Stadt Altötting in das Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ voraus, mit dem eine Aufwertung der Altöttinger Innenstadt nachhaltig unterstützt werden soll. In diesem Zusammenhang wurde mit der Erstellung eines städtebaulichen „Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting“ begonnen, deren Bestandteil auch die in den vorangegangenen Abschnitten behandelten Analysen im Sinne vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind.

Die durchgeführten Analysen im Sinne der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ließen sowohl intakte Bereiche erkennen als auch Bereiche mit Mängeln und Defiziten, welche die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erfordern.

Zu den positiven Merkmalen und intakten Bereichen gehören zum Beispiel:

- Bedeutende Anlage des Kapellplatzes mit baugeschichtlich wertvoller Gebäudestruktur und hochwertiger Platzgestaltung
- Bewohnte Innenstadt (ca. 3.200 Einwohner), mit zahlreichen Wohngebäuden bzw. Wohnungen vor allem im südlichen Teil der vom Inneren Ring umschlossenen Innenstadt sowie im Bereich der Neuöttinger Straße
- Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und gute Erreichbarkeit der Einrichtungen
- Gemischte Nutzungsstruktur, mit Nahversorgung
- Verkehrlich ausreichende Erschließung, gute Erreichbarkeit, kurzer Weg zum Bahnhof

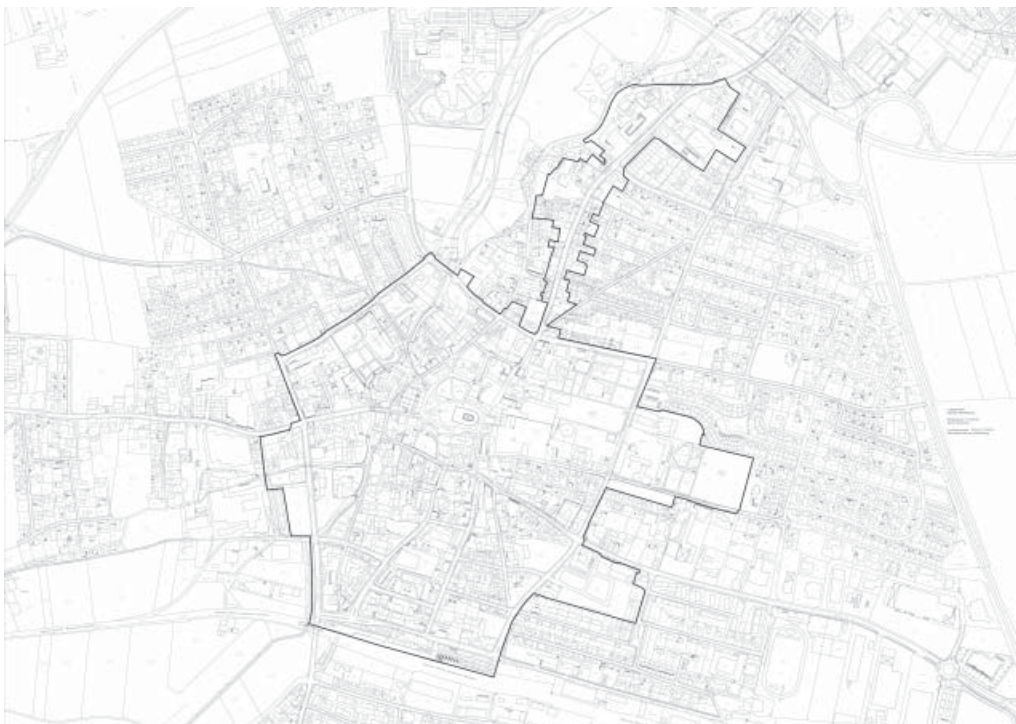


Abbildung 173: Lageplan mit Umgriff des vom Stadtrat der Stadt Altötting beschlossenen Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB
Quelle: Stadt Altötting

Zu den defizitären bzw. mangelhaften Faktoren gehören zum Beispiel:

- Zahlreiche Gebäude weisen erhebliche technische und gestalterische Mängel auf, v.a. im Bereich der Bahnhofstraße und der Trostberger Straße
- Einige Flächen bzw. Grundstücke sind als Brache bzw. mindergenutzte Flächen einzuordnen (z.B. Fläche westlich der Chiemgaustraße)
- Mehrere Straßenräume haben erheblichen Aufwertungsbedarf, dies betrifft schwerpunktmäßig die Bahnhofstraße und die Trostberger Straße sowie einige daran anschließende Seitenstraßen
- Handlungsbedarf gibt es auch bei der Infrastruktur: zur Besserung der Ausstattung ist ein Bürger- und Kulturzentrum mit zugehöriger Parkieranlage beim Panorama geplant. Der Dultplatz soll aufgewertet und z.B. mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet werden.

Auf die ausführlichen Analysen in den vorangegangenen Abschnitten darf hingewiesen werden. Die daraus abzuleitenden Sanierungsziele für die Altstadt lassen sich wie folgt beschreiben:

- Erhalt der wertvollen Baustruktur v.a. im Bereich des Kapellplatzes
- Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt, zur Stabilisierung einer ausgewogenen und nachhaltigen Funktionsmischung
- Stärkung der Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zur Stärkung der wirtschaftlichen Kraft der Innenstadt und ihrer zentralen Versorgungsfunktion
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, zur Stärkung der Wohnfunktion sowie der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung bzw. der Versorgungsfunktion
- Verbesserung der Gestaltqualität bei der Bebauung, zur Verbesserung der

Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung bzw. der Versorgungsfunktion sowie zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität

- Aufwertung der privaten Freiflächen v.a. in den dicht bewohnten Teilen der Innenstadt zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

Aus den Sanierungszielen lassen sich z.B. folgende Handlungsfelder ableiten:

- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der privaten Gebäudestruktur
- Maßnahmen zur Aufwertung der privaten Hof- und Freiflächen
- Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Konzepte zur Entwicklung von Branchen und mindergenutzten Flächen
- Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und des Einzelhandels (Innenstadtstärkungskonzept, Einzelhandelskonzept, Marketing)

Die Analysen und Untersuchungen ergaben, dass im gesamten Untersuchungsgebiet Handlungsbedarf besteht bzw. auch Maßnahmen erforderlich sein werden - selbstverständlich in unterschiedlicher Tiefe und auch in unterschiedlicher thematischer Schwerpunktsetzung. Die Sanierungsziele für die Altstadt lassen sich jedoch nur erreichen, wenn im gesamten untersuchten Gebiet einmal die erforderlichen Maßnahmen konsequent umgesetzt werden und zum anderen auch Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden, welche den Sanierungszielen bzw. Sanierungsmaßnahmen zuwiderlaufen würden. Aus diesem Grund ist es erforderlich und zweckmäßig, den gesamten Untersuchungsbereich als Schwerpunktbereich städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zu betrachten und entsprechend als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festzulegen.

Im nachfolgenden Abschnitt werden hierzu entsprechende Hinweise zum weiteren Verfahren gegeben.

b) Empfehlungen zum weiteren Verfahren

Aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie der Analyse der Sozial- und Wirtschaftsstruktur ergeben sich Mängel und Schwächen des Untersuchungsgebietes, welche städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Wie bereits dargelegt wird vorgeschlagen, das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Zur Sicherstellung der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB als Sanierungssatzung empfohlen.

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens ist zunächst die Frage zu klären, ob in dem Gebiet infolge der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen mit etwaigen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist. Da der Sanierungsbedarf im Allgemeinen die dringende Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen betrifft und nur in Teilbereichen Maßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen sind (z.B. Bahnhofstraße, Trostberger Straße, Neuöttinger Straße), sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach heutiger Einschätzung nicht zu erwarten. Zumal grundlegende öffentliche Ordnungsmaßnahmen mit gegebenenfalls bodenwertsteigernden Wirkungen (z.B. Bodenordnung, Änderung der Erschließungssituation) nicht beabsichtigt sind.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist die Frage der konkreten Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums. Insbesondere ist zu klären, ob die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 auszuschließen ist. Da mit keinen relevanten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen gerechnet wird, erscheint entsprechend auch eine Prüfung der in § 144 Abs. 2 genannten Gegenstände entbehrlich. Nicht verzichtet werden sollte dagegen auf die Anwendung der Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB.

Muster über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ gem. § 142 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Präambel

Entsprechend § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geä. durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140) und § 142 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geä. durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007, hat der Stadtrat der Stadt Altötting in seiner Sitzung am ... beschlossen, das bisherige Untersuchungsgebiet Altstadt als Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“ förmlich festzulegen. Dem Beschluss des Stadtrates lag der Arbeitsstand vom des „Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting“, insbesondere mit dem Teil „2. Analyse – vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB“, zugrunde, in dem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst wurden.

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“**

(1) Die Altstadt der Stadt Altötting innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Grenzen wird gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“ festgelegt. Die förmliche Festlegung wurde durch den Stadtrat der Stadt Altötting in der Sitzung am beschlossen.

(2) Das Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“ wird – im Norden beginnend im Uhrzeigersinn - begrenzt durch folgende Grundstücke, Grundstücksgrenzen bzw. Straßenbegrenzungen:

Wird noch in Abstimmung mit der Stadt Altötting ergänzt

(3) Die kartenmäßige Darstellung im Maßstab 1 : 1.000 vom ... des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung „Altstadt Altötting“ bzw. des förmlich festgelegten

Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ ist Bestandteil der Satzung (s. Anlage 1).

§ 2 Sanierungsverfahren

(1) In der Sanierungssatzung „Altstadt Altötting“ wird auf der Grundlage von § 142 (4) BauGB die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß § 152 bis § 156 a BauGB) ausgeschlossen. Das Sanierungsverfahren wird somit im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt.

(2) In der Sanierungssatzung „Altstadt Altötting“ gilt die Genehmigungspflicht nach § 144 (1) BauGB. Demgemäß bedürfen der schriftlichen Genehmigung

1. die in § 14 (1) BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z.B. Vorhaben die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben);
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Anträge auf Genehmigung sind bei der Stadt Altötting, Rathaus zu stellen. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Altötting.

(3) In der Sanierungssatzung „Altstadt Altötting“ wird auf der Grundlage von § 142 (4) BauGB die Genehmigungspflicht nach § 144 (2) BauGB vollständig ausgeschlossen.

(4) Gemäß § 142 (3) BauGB wird eine Frist für die Durchführung der Sanierung von 15 Jahren festgelegt.

§ 3 Inkrafttreten

(1) Die Sanierungssatzung „Altstadt Altötting“ tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung, also am ... in Kraft. Gemäß § 143 Abs. 1 i. V. mit § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB ist die Sanierungssatzung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Die Sanierungssatzung kann im Rathaus der Stadt Altötting zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht. Gem. § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch werden eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – bei Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren – seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Altötting, den

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

3. Szenarien „Aktive Innenstadt Altötting“

3.1 Geeignete Entwicklungsziele für die Stadt Altötting und ihre Innenstadt

Bei der Formulierung geeigneter Entwicklungsziele wird unterschieden zwischen Zielen, welche gesamtstädtisch von Bedeutung sind und Zielen, welche primär für die Innenstadtentwicklung eine Rolle spielen. Letztere werden zugleich die wesentlichen Leitlinien für das Maßnahmenkonzept Aktive Innenstadt Altötting bilden. Bei der Formulierung der Ziele wird zugleich unmittelbar an die Ergebnisse der Analyse im Kapitel 2 angeknüpft, so dass die Ziele direkt auf den festgestellten Mängeln und Potenzialen aufbauen.

3.1.1 Gesamtstädtische Entwicklungsziele

Übergeordnete Aspekte

Ziel: Weiterentwicklung des Wallfahrtsortes zu einem kulturellen und geistigen Zentrum der Region

- Altötting ist bereits ein traditionsreicher und berühmter Wallfahrtsort. Was bislang fehlt, ist die Verknüpfung des geistlichen Zentrums (klerikal) mit einem kulturell-geistigen Zentrum (bürgerlich) zu einem ganzheitlichen Konzept. Darin liegt ein erhebliches Potenzial, das im Zuge der künftigen Entwicklung ausgeschöpft werden sollte, um den aufgezeigten Schwächen und Risiken tatsächlich erfolgreich begegnen zu können. Die Initiative der Stadt Altötting zum Bau eines Kultur- und Bürgerzentrums zielt mittelfristig genau in diese Richtung. Die vorgeschlagene Gründung einer universitären Einrichtung würde darüber hinaus eine längerfristige Perspektive darstellen. Nur ein Ort mit einer so hohen Bedeutung an Spiritualität, Kultur und geistiger Ausstrahlung bietet die Potenz, von welcher letztendlich die örtlichen Betriebe und Dienstleister, der Einzelhandel und die Gastronomie, der Wohnungsmarkt, usw. profitieren können - und nicht umkehrt. Dabei wird das Grundthema weiterentwickelt, welches Altötting bereits heute ein klares Alleinstellungsmerkmal verleiht.

Regionale Aspekte

Ziel: Verbesserung der verkehrlichen Anbindung

- Eine Zielsetzung mit hohem Kommunikations- und (geistlichen kulturellen, geistigen) Zentralitätsanspruch fordert eine gute Erreichbarkeit. Aus regionaler Sicht sind deshalb für Altötting vor allem die Verbesserung der Qualität der regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Region im Allgemeinen und die Entwicklung des regionalen Tourismus im Besonderen von Bedeutung. In verkehrlicher Hinsicht kommt es in Zukunft darauf an, mit Nachdruck auf die Schließung der Lücken in der Autobahnanbindung an die Landeshauptstadt, den Flughafen sowie an das weitere über München erreichbare Autobahnnetz hinzuwirken.

Ziel: Verbesserung der touristischen Struktur in der Region

- Die hohe Besucherzahl Altöttings kann und darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass der regionale Tourismus von deutlichen Schwachpunkten geprägt ist. Wie in der Analyse angesprochen sollten die Aktivitäten der Tourismusgemeinschaft Inn-Salzach e.V. deutlich optimiert werden, um eine tragfähige touristische regionale Infrastruktur aufbauen zu können, die letztlich auch Altötting braucht. Hier sollte deutlich mehr auf Synergieeffekte hingearbeitet werden (z.B. Hotellerie).

Die Region verfügt über eine gewichtige industrielle Ausstattung, die an dieser Stelle positiv für die Wirtschaftskraft hervorgehoben werden soll und sicher auch etlichen Bürgerinnen und Bürgern Altöttings Arbeitsplätze sichert. Die künftigen Potenziale der Stadt Altötting selbst werden aber nicht im industriellen und produzierenden Bereich gesehen. Gleichwohl gibt es in Altötting mehrere Betriebe, deren Erhalt und Unterstützung eine wichtige Aufgabe der Zukunft sein wird.

Städtebauliche Aspekte

Ziel: Qualitative Innenentwicklung, mit Aufwertung der Zugangsbereiche und verbesserter Grünvernetzung

- Die Aufwertung der Innenstadt gehört zu den wichtigsten gesamtstädtischen Zielen Altöttings. Wie später noch genauer dargestellt wird, kommt es hierbei auf die verbesserten Rahmenbedingungen für den Einzelhandel ebenso an, wie auf die Weiterentwicklung der Wohnfunktion und die Aufwertung einiger wichtiger Straßenzüge.
- In Verbindung mit der angesprochenen Anforderung der Verbesserung der regionalen Anbindung steht auch das Ziel, die Stadteingänge und Zufahrtbereiche dem künftigen Entwicklungskonzept besser anzupassen.

Einzelhandel

Die Anziehungskraft und Zentralität der Stadt Altötting fällt überdurchschnittlich aus. Das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot der Stadt weist bedingt durch Standort- und Wettbewerbsbedingungen einen relativ guten Ausbaustand des Einzelhandels auf. Trotz der aufgezeigten Erweiterungspotenziale, ist eine Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität unerlässlich, da es nicht zu einem Rückgang vor allem im innerstädtischen Einzelhandel kommen soll. Eine rein auf Stagnation ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung wäre in Altötting ungeeignet.

Die Ist-Situation und die zu erwartenden Rahmenbedingungen zeigen eine klare Notwendigkeit, die Innenstadt als attraktiven und funktionsfähigen Kern- und Identifikationsraum der Stadt zu sichern bzw. gezielt weiter zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren ist in der Einzelhandelsentwicklung Altöttings eine verstärkte Ausrichtung auf die Gesamtstadt erkennbar. Dies war erforderlich, um angesichts begrenzter Flächenpotenziale der Innenstadt, dem Wandel im Einzelhandel folgend, zeitgemäße Angebote für die Versorgung der eigenen Bevölkerung und der Bevölkerung des Umlandes sowie um überhaupt eine einem Mittelzentrum entsprechende überörtliche Bedeutung einzunehmen. Allerdings zeigen bei aller Notwendigkeit des Einzelhandelsausbaus

die Erfordernisse der Innenstadt eine bevorzugte Orientierung auf diese für künftige Einzelhandelsentwicklungen. Dies ist unerlässlich, für den Erfolg von Anstrengungen zu Qualitäts- und Strukturverbesserungen der Innenstadt. Nur so kann die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Altöttinger Innenstadt gesichert werden. Die künftige Planung und Genehmigspolitik der Stadt im Einzelhandel sowie die städtebaulichen und standortfördernden Aktivitäten sollten deshalb von einer klaren Orientierung auf die Innenstadt bestimmt sein.

3.1.2 Ziele für die Innenstadt

Die Innenstadt stellt im Zusammenhang mit den bedeutenden Wallfahrtsstätten das größte Potenzial der Stadt Altötting dar.

Städtebauliche Aspekte

Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung der wertvollen Bestandteile und Aufwertung defizitärer Bereiche

Zu den großen Potenzialen gehören der städtebaulich wertvolle Stadtkern des Kapellplatzes, mit baugeschichtlich wertvoller Gebäudestruktur und hochwertiger Platzgestaltung, die Anbindung der Innenstadt an das Straßen- und Schienennetz, die gute infrastrukturelle sowie die landschaftliche Ausstattung (z.B. Mörnbach, Sickenbach). Ebenfalls positiv herauszustellen ist die hohe Zahl an Bewohnern der Innenstadt (ca. 3.200 Einwohner), und die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur mit Nahversorgung.

Städtebauliches Ziel im Rahmen der Aktiven Innenstadt ist die Aufwertung der defizitären oder ungenügend funktionsfähigen Bereiche:

- Zahlreiche Gebäude weisen erhebliche technische und gestalterische Mängel auf, v.a. im Bereich der Bahnhofstraße und der Trostberger Straße
- Einige Flächen bzw. Grundstücke sind als Brachen bzw. mindergenutzte Flächen einzuordnen (z.B. Fläche westlich der Chiemgaustraße)
- Mehrere Straßenräume haben erheblichen Aufwertungsbedarf, dies betrifft schwerpunktmäßig die Bahnhofstraße

ße, die Trostberger Straße sowie einige daran anschließende Seitenstraßen

- Handlungsbedarf gibt es auch bei der Infrastruktur: zur Verbesserung der Ausstattung ist ein Bürger- und Kulturzentrum mit zugehöriger Parkieranlage beim Panorama geplant. Der Dultplatz soll aufgewertet und z.B. mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet werden.

Zu den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Innenstadt gehören deshalb zum Beispiel:

- Erhalt der wertvollen Baustruktur v.a. im Bereich des Kapellplatzes
- Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt, zur Stabilisierung einer ausgewogenen und nachhaltigen Funktionsmischung
- Stärkung der Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zur Stärkung der wirtschaftlichen Kraft der Innenstadt und ihrer zentralen Versorgungsfunktion
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, zur Stärkung der Wohnfunktion sowie der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung bzw. der Versorgungsfunktion
- Verbesserung der Gestaltungsqualität bei der Bebauung, zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung bzw. der Versorgungsfunktion sowie zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Aufwertung der privaten Freiflächen v.a. in den dicht bewohnten Teilen der Innenstadt zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

Aus den Sanierungszielen lassen sich z.B. folgende Handlungsfelder ableiten:

- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der privaten Gebäudestruktur
- Maßnahmen zur Aufwertung der privaten Hof- und Freiflächen
- Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Konzepte zur Entwicklung von Branchen und mindergenutzten Flächen

- Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und des Einzelhandels (Innenstadtstärkungskonzept, Einzelhandelskonzept, Marketing)

Die Sanierungsziele für die Altstadt lassen sich nur erreichen, wenn im gesamten untersuchten Gebiet einmal die erforderlichen Maßnahmen konsequent umgesetzt werden und zum anderen auch Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden, welche den Sanierungszielen bzw. Sanierungsmaßnahmen zuwiderlaufen würden. Aus diesem Grund ist es erforderlich und zweckmäßig, den gesamten Untersuchungsbereich als Schwerpunktbereich städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zu betrachten und entsprechend als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festzulegen.

Aspekte der Einzelhandelsentwicklung

In der Innenstadt von Altötting gibt es bereits zahlreiche Geschäfte des Einzelhandels mit teilweise hochwertiger Struktur und Angebotspalette. Zudem gibt es einen Wirtschaftsverband welcher bereits aktiv ist und z.B. mit der City-Card ein vielbeachtetes Erfolgsmodell praktiziert.

Ein großes Handlungsfeld besteht dennoch in der Bewältigung der Funktionschwäche bei einigen Hauptgeschäftsstraßen, allen voran die Bahnhofstraße und die Trostberger Straße, sowie im Fehlen eines innerstädtischen Geschäftsbereiches mit übergeordneter Ausstrahlung. Weiterer Handlungsbedarf besteht hinsichtlich Marketing, Beratung der Einzelhändler bzw. Betriebe und entsprechender Maßnahmen zur generellen Stärkung des Einzelhandels und der Innenstadt. Diese Punkte werden im nachfolgenden Abschnitt 3.2 Potenzialdarstellung - Szenarien und Prognosen bereits ausführlich behandelt, sodass sich an dieser Stelle eine breitere Ausführung erübrigt.

Die Weiterentwicklung des Einzelhandels ist angesichts der deutlich beschränkten Ausbaupotenziale in den für die Innenstadt wichtigen Sortimenten auf die Innenstadt zu konzentrieren. Hierfür ist eine aktive Standort- und Flächenpolitik im Einzelhandel erforderlich. Dies erforder-

dert bauleitplanerische Voraussetzungen zu schaffen, Genehmigungen an den Zielvorstellungen der vorrangigen Innenstadtentwicklung auszurichten und die Entwicklung geeigneter Vorhaben durch gezielte Projektentwicklungen voranzubringen. Die Innenstadt mit kleinstrukturierten Ladeneinheiten, Nachfolgefragen im Mittelstand, bestehenden Leerständen sowie teils erkennbaren Investitionsrückständen im Immobilienbestand, erfordert die Etablierung eines Flächen- und Immobilienmanagements und bestandsgerichteter Stärkungsmaßnahmen.

Die Nahversorgung in Altötting weist für die Kernstadt ein Angebot leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe auf. Die Ortsteile weisen für marktfähige Ansiedlungen nicht die erforderlichen Einwohner im Einzugsbereich auf, so dass für die dortige Nahversorgung die Etablierung von Lebensmittelmärkten unrealistisch wäre. Diese kleineren Ortsteile lassen bestenfalls Kleinanbieter (z.B. Dorfläden) oder alternative Versorgungsmöglichkeiten zu.

Aspekte Wallfahrt, Kultur, Tourismus

Der offensive Ausbau der kulturellen Infrastruktur, insbesondere im Rahmen des geplanten Bürger- und Kulturzentrums, ist ein zentrales Ziel um das vorhandene Potenzial des Wallfahrtsortes um ein ent-

sprechend kulturelles und touristisches Potenzial zu ergänzen. Dabei soll Altötting als geistliches sowie künftig verstärkt auch als geistig kulturelles Zentrum der Region ausgebaut werden. Dabei sollen Synergien zwischen der sakralen und der bürgerlichen Kultur angestrebt werden. Von der hiermit erzeugten Popularität und Strahlkraft sollen der Tourismus und auch die örtlichen Betriebe profitieren. In diesem Sinne der Entwicklung eines Kulturortes höchsten Ranges ist auch der längerfristig gedachte Vorschlag zur Gründung einer universitären Einrichtung zu verstehen.

Aspekte Grün und Umwelt

Die Zielsetzung zur Verbesserung von Grün und Umwelt soll zum Einen der Stabilisierung der Wohnfunktion in der Innenstadt dienen sowie zum anderen auch der Attraktivitätssteigerung für Besucher der Stadt.

Aspekte Wohnen

Die Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt ist wesentlich, damit diese nicht zur bloßen Kulisse wird. Nur eine aktiv bewohnte und über das ganze Jahr genutzte Innenstadt sichert soziale Kontrolle, stabilisiert den Einzelhandel und gibt der Innenstadt ein authentisches Flair.

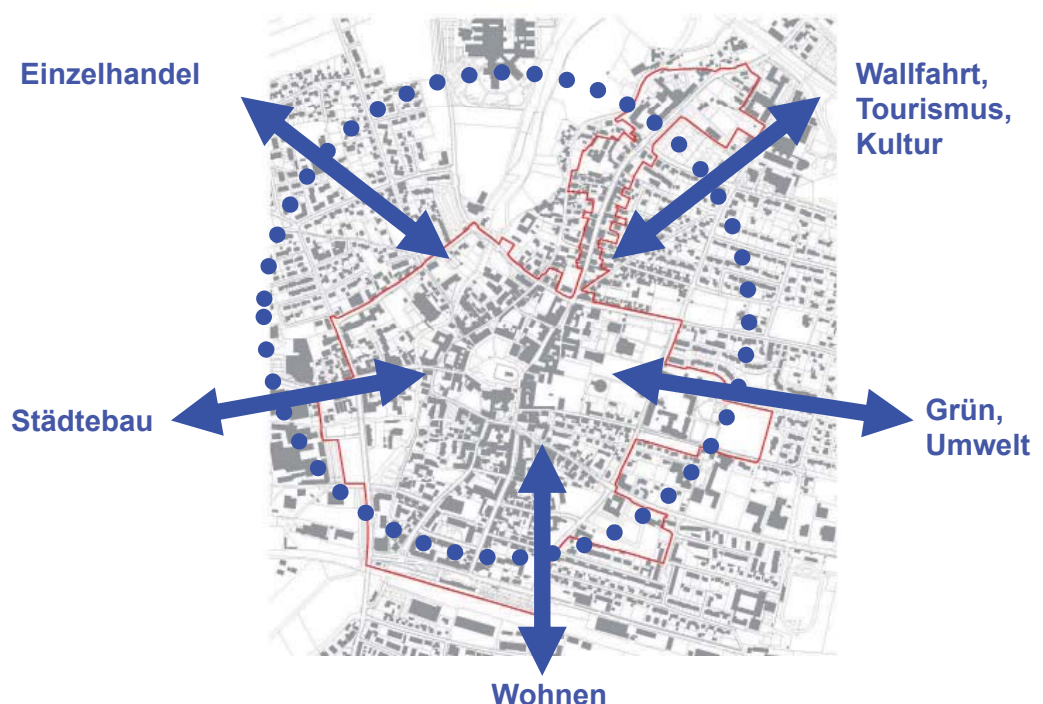


Abbildung 174: Handlungsfelder
Quelle: D I S

3.2 Potenzialdarstellung –
Szenarien und Prognosen

- Szenario 3: ‚Steuerung und Gestaltung der Einzelhandelsentwicklung‘

Szenarien der Einzelhandelsentwicklung

Das Einzelhandelswachstum verlief in den vergangenen Jahren in Altötting größtenteils außerhalb der Innenstadt in den im Westen und Osten der Kernstadt gelegenen Gewerbegebieten.

Die Erarbeitung von Szenarien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Altötting soll die grundsätzlich verschiedenen Entwicklungspfade aufzeigen, welche dem kommunalen Handeln unter Ausschöpfung des bestehenden planungsrechtlichen Instrumentariums und durch die kommunale Genehmigungspraxis für die Gestaltung des Einzelhandels in der Stadt offen stehen.

Der Bewertung der Szenarien werden die vorstehenden Analyseergebnisse zu Grunde gelegt und zeigen die Konsequenzen unterschiedlichen politischen und planerischen Handelns bei der Einzelhandelsentwicklung auf. Die skizzierten Szenarien stellen die Bandbreite der möglichen Entwicklung anhand vereinfachter Handlungslinien dar, in der Realität sind weitere Differenzierungen und Zwischenformen möglich.

Mithilfe dieser Szenarien sollen durch Bewertung der jeweiligen Konsequenzen politischer und planerischer Handlungsstrategien, Grundlagen und Zielvorstellungen eines nachhaltigen Standort- und Stärkungskonzeptes des Einzelhandels und der Innenstadt erarbeitet werden. Die Zusammenhänge der Einzelhandels- und der Stadtentwicklung sollen verdeutlicht und als Diskussionsgrundlagen für den politischen und planerischen Prozess bereitgestellt werden.

Bei der Bearbeitung der Szenarien wurden die Situation der Innenstadt sowie mögliche weitere Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Standortlage besonders berücksichtigt - erarbeitet wurden drei Szenarien:

- Szenario 1: ‚Freies Spiel der Kräfte‘
- Szenario 2: ‚Restriktive Entwicklung der Einzelhandelsstruktur‘

a) Szenario 1: ‚Freies Spiel der Kräfte‘

Im Szenario 1 findet die künftige Einzelhandelsentwicklung ohne planerische und genehmigungsorientierte Steuerung durch die Stadt Altötting statt. Anforderungen und Wünsche von Betreibern, Investoren und Immobilieneigentümern stellen das wesentliche Kriterium künftiger Einzelhandelsansiedlungen und Entwicklungen dar.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Altötting mit gestiegenen Betriebsgrößen in nicht innenstädtischer Lage schreitet voran, weitere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen in dezentraler Lage kommen hinzu.

Die Wettbewerbssituation verschärft sich durch zusätzliche Anbieter. Die zusätzlichen Anbieter, insbesondere großflächige Betriebsformen, erzielen zwar in begrenztem Umfang zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, jedoch lassen sich die zu erwartenden Umsätze nur anteilig zusätzlich gewinnen. Der größte Anteil der zusätzlich zu erzielenden Umsätze ist bereits in Altötting gebunden und geht zu Lasten der bereits bestehenden Betriebe. Die Verkaufsflächen stellen eine Konkurrenz für die Anbieter der selben Betriebstypen dar, jedoch werden auch die Betriebe der Innenstadt aufgrund beschränkter Marktpotenziale und der dort ungünstigeren Rahmenbedingungen (problematische Größen, Erreichbarkeitsnachteile, ungünstigere Kostensituation) betroffen, weitere Umsatzrückgänge in der Innenstadt sind zu erwarten, die Ausbaupotenziale des Einzelhandels in Altötting stehen nicht für innenstadtorientierte Vorhaben oder Projektentwicklungen zur Verfügung.

Der funktionale Schwerpunkt der Stadtentwicklung verlagert sich noch deutlicher nach außerhalb der Innenstadt, der Innenstadt bleiben keine Potenziale um die erforderliche Stärkung als Standortbereich erreichen zu können.

Das bereits derzeit zu Lasten der Gewer-

begebiete verschobene Ansiedlungs- und Investitionsinteresse in der Innenstadt würde zusätzlich geschmälert, der ohnehin geringe Handlungsspielraum einer Attraktivierung des Standortes Innenstadt ginge weitgehend verloren.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Ein Verlust der Eingriffsmöglichkeiten in die geordnete städtebauliche Entwicklung Altöttings wäre die Folge.

Die bisherigen Bemühungen und auch die Ansätze der städtebaulichen Aktivitäten zur Stärkung der Innenstadt – nicht nur des dortigen Einzelhandels – ginge endgültig verloren.

Der Gefährdung des Einzelhandels in der Innenstadt folgen die Gefährdung der Stadtstrukturen und wesentliche Beeinträchtigungen der Entwicklungsmöglichkeiten Altöttings.

Politische Konsequenzen:

Die aktuellen Bemühungen der Stadt eines durch Stadtsanierung, Innenstadtbezug und integrierte Stadtentwicklungsplanung gekennzeichneten politischen Willens zur Innenstadttärkung gingen verloren, die Verlässlichkeit der politischen Rahmenbedingungen – nicht zuletzt für Standort- und Investitionsentscheidungen in der Innenstadt – wäre nicht mehr gegeben.

- Fazit Szenario 1: Die Möglichkeiten der Innenstadttärkung mit und für den Einzelhandel werden geschwächt bis aufgegeben. Die auf den ersten Blick marktorientierte Handlungsstrategie führt unter gesamtstädtischen Aspekten zu einer Schwächung der Profilierungs- und damit der Marktchancen Altöttings. Wesentliche Ausrichtungsmöglichkeiten der geordneten städtebaulichen Entwicklung gehen verloren, politische Ziele der Innenstadttärkung würden aufgegeben.

- b) Szenario 2: ‚Status-Quo-Erhalt der Einzelhandelsstruktur‘

Im Szenario 2 findet die künftige Einzelhandelsentwicklung unter restriktiver planerischer und genehmigungsorientierter

Steuerung durch die Stadt Altötting statt. Das Ziel eines Bestandserhaltes des bisherigen Einzelhandelsbesatzes und die Sicherung der Betriebe in der Innenstadt stellen die einzigen Kriterien bei Einzelhandelsvorhaben und Ansätzen der Einzelhandelsentwicklung in Altötting dar.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Altötting mit gestiegenen Betriebsgrößen in nicht innenstädtischer Lage wird auf dem bisherigen Niveau gehalten, weitere Ansiedlungen - sowohl in dezentraler Lage als auch in innenstadt- oder nahversorgungsorientierter Lage - werden verhindert.

Eine Stärkung und ggf. durch Verdichtung erreichbare Attraktivitätssteigerungen, welche Standortneuausrichtungen und Ergänzungsbereiche der Innenstadt erfordern, werden durch den Verzicht auf Ansiedlungen unmöglich.

Zusätzliche Investitionen werden auch in städtebaulich sinnvollen Lagen verhindert.

Für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung sinnvolle Ansiedlungen in Sortimentsbereichen mit Ausbaupotenzial werden durch die erforderliche restriktive Behandlung unmöglich.

Die sich vollziehenden Anpassungsprozesse auch im mittelständisch strukturierten Innenstadteinzelhandel wie auch das bei vielen Einzelhandelsbetrieben geringe Interesse an einem Innenstadtstandort in Altötting werden dadurch nicht gelöst, vielmehr der Anpassungs- und Investitionsbedarf im Bestand vordergründig aus Sicht der bestehenden Betriebe aufschiebbar, die Situation der Innenstadt damit nicht verbessert.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Der Erhalt des Status-Quo erfordert den rigorosen Einsatz planerischer Mittel einerseits, und bedeutet den weitgehenden Verzicht auf gestaltende Maßnahmen der Einzelhandelsentwicklung andererseits.

Die erreichbare weitgehende Planungssicherheit für Bestandsbetriebe würde

um den Preis eines Standortstillstandes und fehlender ökonomischer Impulse erkaufte. Die Stadt wäre bei Anfragen und Veränderungen im Einzelhandel mit einer wachsenden Zahl juristischer Klärungen konfrontiert.

Die Festschreibung der Bestandssituation ist ein weitreichender Eingriff in das Marktgeschehen und mit städtebaulichen Zielvorstellungen nicht begründbar. Diese ‚Käseglocke‘ entspräche einer Konkurrenzverhinderung und kann unter den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen nicht gerechtfertigt werden.

Politische Konsequenzen:

Dieses Vorgehen wäre eine klare Positionierung der Politik, der Wille zu Bestands- und Innenstadtkärzung klar demonstriert.

Bei aller Bestandsorientierung und dem damit ersichtlichen Willen zur Innenstadtkärzung stellt dieses Vorgehen den Verzicht auf aktive Standortgestaltung dar und kann nicht Ausdruck einer zukunftsgerichteten Wirtschaftspolitik der Stadt Altötting sein.

- Fazit Szenario 2: Dieser Ansatz bedeutet den Verzicht auf wirtschafts- und standortstrukturelle Weiterentwicklung und auf die Chancen einer aktiven Standortgestaltung. Die sinnvoll erscheinenden Ziele eines bestandsbezogenen Handelns werden durch Stillstand und fehlende Impulse nicht erreicht. Die Umsetzbarkeit dieses restriktiven Vorgehens ist kaum zu erreichen, die Rechtsposition der Stadt wäre problematisch.

c) Szenario 3: ‚Steuerung und Gestaltung der Einzelhandelsentwicklung‘

Im Szenario 3 wird die künftige Einzelhandelsentwicklung durch die Stadt Altötting aktiv ausgerichtet. In Abhängigkeit vom ökonomisch absehbaren Bedarf sowie sortimentsweise unterschiedenem Nutzen für Zentrale Versorgungsbereiche wird die Einzelhandelsentwicklung auf die aus stadtentwicklerischer und städtebaulicher Sicht geeigneten Standorte im Stadtgebiet gelenkt. Hierbei werden neben Betreiberaspekten auch Weiterentwicklungen

im Angebot berücksichtigt. Außerhalb der Innenstadt werden die Einzelhandelsansiedlungen schwerpunktmäßig auf nicht innenstadtrelevante Sortimente gerichtet. In der Innenstadt sowie in Nahversorgungslage werden zur Funktionsstärkung zusätzliche Angebote möglich und sollen sogar zur Stärkung nachhaltig funktionsfähiger Standortbereiche dort gezielt entwickelt werden. Das Handeln erfolgt konzeptionell.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Altötting mit großem Flächenanteil und leistungsfähigen Betrieben in nicht innerstädtischer Lage wird auf dem bisherigen Niveau gehalten, weitere Ansiedlungen werden möglich, wenn diese keine wesentlichen Ausbaupotenziale zur möglichen Stärkung der Innenstadt bzw. der Nahversorgung einnehmen. Das Gewicht der Standortbereiche kann zu Gunsten der Innenstadt und der Nahversorgung verschoben werden, auch Verschiebungen innerhalb der Lagen der Innenstadt werden möglich.

Ein durch Einzelhandelsentwicklungen in dezentraler Lage verschärfter Wettbewerb zu Lasten des Standortraumes Innenstadt und der Nahversorgung bzw. die fortschreitende Ausrichtung des Einzelhandelsangebotes auf dezentrale Lagen wird verhindert.

Eine Stärkung und durch Verdichtung erreichbare Attraktivitätssteigerungen in der Innenstadt werden durch den gezielten Einsatz innenstadtbezogener Stärkungsmaßnahmen möglich.

Die Innenstadt gewinnt durch zusätzliche Investitionen im Einzelhandel und mit Einzelhandelsprojekten verbundene weitere Funktionen aus Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen.

Durch Zielvorgaben und Aktivitäten seitens der Stadt sind zusätzliche Impulse für die Innenstadt zu erwarten.

Die sich vollziehenden Anpassungsprozesse im mittelständisch strukturierten Innenstadteinzelhandel werden zwar nicht aufgehalten, jedoch werden Anpassungs- und Investitionsspielräume eröffnet, zu-

sätzliche Angebote in integrierter Lage erhöhen den Stellenwert und das Angebot des Standortes Innenstadt.

Durch die Umsetzung klarer Standort- und Sortimentsziele können der Standort Altötting und insbesondere die Innenstadt ihre Anziehungskraft und letztendlich ihre Marktposition stärken.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Eine künftig durchgängige Planungs- und Steuerungspraxis bietet sowohl potenziellen Betrieben und Investoren als auch den bestehenden Betrieben die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit.

Die Stadtplanung erhält sich ihre umfangreichen gesetzlichen Lenkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, das gesetzliche Instrumentarium wird den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend eingesetzt.

Die konsequente Anwendung dieser Handlungsstrategie erleichtert städtebauliche Begründungen und Entscheidungen z.B. bei Ansiedlungsvorhaben und in Bauleitplanverfahren.

In rechtlichen Streitfällen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben besitzt die Stadt im Fall einer durchgängigen Linie eine bestmögliche Rechtsposition.

Politische Konsequenzen:

Dieses Vorgehen setzt eine klare Positionierung und konsequentes Handeln von Politik und Verwaltung voraus.

Die Stadtpolitik sichert ihren aktiven und stadtentwicklerisch gerichteten Handlungsspielraum, indem keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen entstehen.

Eine Formulierung und konsequente Anwendung dieser Handlungsstrategie setzt positive Signale nach Innen und Außen.

Das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Innenstadt wird bei gleichzeitiger Ermöglichung wirtschaftlicher Entwicklungen und Impulse erreicht.

- Fazit Szenario 3: Dieser Ansatz bedeutet eine konsequente Ausrichtung der Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung Altöttings an den bestehenden Erfordernissen und Möglichkeiten, durch klare räumliche Zielvorstellungen werden Impulse ermöglicht, Planungs- und Investitionssicherheit geboten. Planung und Politik geben ihre Gestaltungsmöglichkeiten nicht aus der Hand.

4. Konzeption für die Innenstadt- und Einzelhandelsstärkung

4.1 Gesamtörtliches Standortkonzept des Einzelhandels – Ziele und Handlungsfelder

4.1.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Altötting

Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung Altötting:

- Sicherung und Ausbau der Einzelhandelsattraktivität in der Innenstadt
- Position der Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich stärken
- Anziehungskraft der Innenstadt durch Angebot und Qualität stärken
- Konzeptionelle Einzelhandelsentwicklung, Immobilien und Betriebe als Faktoren der Standortstärkung

Das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot der Stadt Altötting weist bedingt durch Standort- und Wettbewerbsbedingungen einen relativ guten Ausbaustand des Einzelhandels auf. Die Anziehungskraft und Zentralität der Stadt fällt überdurchschnittlich aus. Trotz der aufgezeigten Erweiterungspotenziale, ist eine Erhöhung der Einzelhandelsattraktivität unerlässlich, soll es nicht zu einem Rückgang vor allem im innerstädtischen Einzelhandel kommen. Eine rein auf Stagnation ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung wäre in Altötting ungeeignet.

Die Ist-Situation und die zu erwartenden Rahmenbedingungen zeigen eine klare Notwendigkeit, die Innenstadt als attraktiven und funktionsfähigen Kern- und Identifikationsraum der Stadt zu sichern bzw. gezielt weiter zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren ist in der Einzelhandelsentwicklung Altöttings eine verstärkte Ausrichtung auf die Gesamtstadt erkennbar. Dies war erforderlich, um angesichts begrenzter Flächenpotenziale der Innenstadt, dem Wandel im Einzelhandel folgend, zeitgemäße Angebote für die Versorgung der eigenen Bevölkerung und der Bevölkerung des Umlandes sowie um überhaupt eine einem Mittelzentrum entsprechende überörtliche Bedeutung einzunehmen. Allerdings zeigen bei aller Notwendigkeit des Einzelhandelsausbaus

die Erfordernisse der Innenstadt eine bevorzugte Orientierung auf diese für künftige Einzelhandelsentwicklungen. Dies ist unerlässlich, für den Erfolg von Anstrengungen zu Qualitäts- und Strukturverbesserungen der Innenstadt. Nur so kann die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Altöttinger Innenstadt gesichert werden. Die künftige Planung und Genehmigungs politik der Stadt im Einzelhandel sowie die städtebaulichen und standortfördernden Aktivitäten sollten deshalb von einer klaren Orientierung auf die Innenstadt bestimmt sein.

Die Weiterentwicklung des Einzelhandels ist angesichts der deutlich beschränkten Ausbaupotenziale in den für die Innenstadt wichtigen Sortimenten auf die Innenstadt zu konzentrieren. Hierfür ist eine aktive Standort- und Flächenpolitik im Einzelhandel erforderlich. Dies erfordert bauleitplanerische Voraussetzungen zu schaffen, Genehmigungen an den Zielvorstellungen der vorrangigen Innenstadtentwicklung auszurichten und die Entwicklung geeigneter Vorhaben durch gezielte Projektentwicklungen voranzubringen. Die Innenstadt mit kleinstrukturierten Ladeneinheiten, Nachfolgefragen im Mittelstand, bestehenden Leerständen sowie teils erkennbaren Investitionsrückständen im Immobilienbestand, erfordert die Etablierung eines Flächen- und Immobilienmanagements und bestandsgerichteter Stärkungsmaßnahmen.

Die Nahversorgung in Altötting weist für die Kernstadt ein Angebot leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe auf. Die Ortsteile weisen für marktfähige Ansiedlungen nicht die erforderlichen Einwohner im Einzugsbereich auf, so dass für die dortige Nahversorgung die Etablierung von Lebensmittelmärkten unrealistisch wäre. Diese kleineren Ortsteile lassen bestenfalls Kleinanbieter (z.B. Dorfläden) oder alternative Versorgungsmöglichkeiten zu.

4.1.2 Standortkonzept des Einzelhandels

Die anstehenden Fragen der Einzelhandelsentwicklung Altöttings im Hinblick auf Art, Umfang und Standortpositionierung von neuen Einzelhandelsvorhaben müssen beantwortet werden sowie die Entwicklung unter Beachtung der städte-

baulichen und strukturellen Erfordernisse ausgerichtet werden. Hierzu bedarf es einer Gesamtstrategie und einer für die Planungspraxis geeigneten Grundlage. Das Standortkonzept des Einzelhandels für die Stadt Altötting zielt auf die Stärkung von Innenstadt und Nahversorgung in Altötting.

Grundgedanke dieses Standortkonzeptes ist die aktive Entwicklung von Standorten, welche aus stadtentwicklerischer Sicht geeignet sind. Aber auch diese aktive Entwicklungspolitik kann auf eine Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung nicht verzichten. Die bestehenden und auf längere Sicht absehbaren Ausbaupotenziale im Einzelhandel Altöttings bestehen vor allem bei den ‚innenstadtrelevanten Sortimenten‘ (vgl. nachfolgenden Gliederungspunkt ‚Einzelhandels assortimente‘) welche als zentrenbildend gelten und somit zur Stärkung der innerstädtischen Geschäftsbeiriche beitragen. Werden die Potenziale in stadtentwicklerisch nicht geeigneten Standorten realisiert, werden gezielte Projektentwicklungen zur Stärkung der Innenstadt hinfällig.

Das Standortkonzept des Einzelhandels bietet die für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erforderliche Fachfundierung und kann bei seiner Umsetzung etwaige erforderliche Eingriffe und Beschränkungen durch die Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben begründen.

Hohe Bedeutung besitzt ein Standortkonzept des Einzelhandels auch dadurch, dass bestehenden und ansiedlungsinteressierten Betrieben Planungssicherheit gegeben wird.

Die Innenstadt stellt den Kernraum des Einzelhandels in Altötting dar. Dieser Bereich weist die erforderlichen Voraussetzungen auf auch langfristig einen funktionsfähigen Einzelhandelsbesatz zu tragen. Er stellt den wesentlichen Identifikationsfaktor dar und besitzt eine unverzichtbare Versorgungs- und Zentralitätsfunktion für die eigene Bevölkerung und das Umland. Die Innenstadt ist zur Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit und Attraktivität dringend auf den Einzelhandel angewiesen.

Die Attraktivität des Standorts Innenstadt

wird in hohem Maß durch das Vorhandensein eines möglichst breiten Branchenspektrums bestimmt. Fallen einzelne Betriebe weg, bedeutet dies eine Ausdünnung der in manchen Sortimentsbereichen ohnehin knappen Angebotspalette, wenn nicht gar das Verschwinden ganzer Sortimente. Nicht nur der jeweilige Betrieb ist betroffen, sondern über den Rückgang der Gesamtstandortattraktivität nimmt insgesamt die Einkaufsorientierung auf den Standort und damit die möglichen Kundenzahlen der verbleibenden Betriebe ab. Die wirtschaftliche Situation der verbleibenden Betriebe wird zunehmend geschwächt, weitere Schwächungen des Standortraumes sowie der Gesamtstadt, bis hin zu Betriebsaufgaben und funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur sind zu erwarten.

Hauptintention einer Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung ist es, die für die Innenstadt wichtigen und zu deren Stärkung geeigneten Warenangebote dort zu konzentrieren. Es soll ein Rückgang der Gesamtstandortattraktivität der Innenstadt verhindert werden, indem der Ausdünnung oder gar dem Verschwinden von Sortimentsbereichen oder Sortimenten entgegengewirkt wird, zudem sollen die Ausbaumöglichkeiten im Einzelhandel im Zuge einer gezielten Ansiedlungs- und Flächenpolitik für die Innenstadt genutzt werden.

Für künftige Einzelhandelsansiedlungen in Altötting mit innenstadtrelevanten Sortimenten bedeutet dies, dass diese auf den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt auszurichten sind.

a) Rechtliche Grundlagen

Das vorliegende Standortkonzept dient der Abgrenzung und Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Altötting. Im Zuge der Novellierung des § 34 BauGB besitzt die Abgrenzung und Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche erhöhte Bedeutung für die kommunale Einzelhandelsentwicklung. Die Lenkung der Versorgungsstrukturen obliegt v.a. der örtlichen Stadtentwicklung, die über verschiedene städtebauliche und baurechtliche Steuerungsmaßnahmen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung verfügt.

Die Ausarbeitung eines Standortkonzeptes dient der auf die Zukunft gerichteten kommunalen Einzelhandelsentwicklung. In einem Standortkonzept soll durch die Festlegungen wo und nach welchen Kriterien eine den Zielen der Stadtentwicklung entsprechende Einzelhandelsentwicklung stattfinden soll, ein konzeptionelles, städtebaulich verträgliches Vorgehen erreicht werden. Ein reaktives, lediglich aus Einzelfallbeurteilungen zusammengesetztes Vorgehen soll künftig vermieden werden.

Die Umsetzung eines Standortkonzeptes lässt sich durch Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. durch Festsetzungen für den nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gewährleisten.

Für den nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bietet der seit 01.01.2007 gültige § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit von Festsetzungen in Form einer einfachen Bebauungsplanung. Hierbei können Regelungen festgelegt werden, nach denen nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind beziehungsweise nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Begründung für das Verfahren des einfachen Bebauungsplanes ist auf die Aussagen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zurückzuführen, (§ 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB) in welchem konkrete Aussagen zu bestehenden oder geplanten Zentralen Versorgungsbereichen enthalten sind.

Für den Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten im Bezug auf großflächige Einzelhandelsnutzungen die Beschränkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Auch über die Zulässigkeit nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann die Kommune Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO treffen.

Das nachfolgende Standortkonzept stellt ein Zielsystem dar und dient einer funktionalen Entwicklung der Gesamtstadt Altötting, der Innenstadt, den Nahversorgungsstandorten sowie den dezentralen Standortbereichen des Altöttinger Einzelhandels. Auf Grund der oben genannten Bestimmungen des Bauplanungsrechts besitzt die Stadt Altötting ein effizientes und flexibles Instrument um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern und insbesondere solche als städ-

tebaulich nicht verträglich eingestufte Ansiedlungsvorhaben abzulehnen.

Definition 'Zentraler Versorgungsbereiche'

Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb eines Gemeindegebietes sind laut Bundesverwaltungsgerichtsurteil (BVerwG) vom 11.10.2007 wie folgt definiert:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelseinrichtungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

In einer früheren Entscheidung des OVG NW - Münster vom 11.12.2006 wird der Begriff 'Zentrale Versorgungsbereiche' folgendermaßen definiert:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.

Die Frage der Zentralität von Versorgungsbereichen betrifft nicht nur die gemeindeweite bzw. überörtliche/übergemeindliche Versorgung. Es gehören dazu ebenfalls Bereiche, die der Grund- und Nahversorgung dienen. Daher können als Zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB gelten:

- Innenstädte (Innenstadtzentren)
- Stadtteilzentren (Nebenzentren)
- Nahversorgungsbereiche

Eine genauere Abgrenzung der genannten Zentralen Versorgungsbereiche hat das OVG Münster in einem Urteil vom 11.12.2006 vorgenommen:

- Innenstadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, i.d.R. das gesamte

Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,

- Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breites Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird, sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, i.d.R. nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.

Anzumerken ist, dass das OVG Münster auch darauf hinweist, dass eine reine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem Zentralen Versorgungsbereich macht.

'Schädliche Auswirkungen'

Das OVG Münster hat sich in der oben genannten Entscheidung außerdem mit den „schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche auseinandergesetzt.

Schädliche Auswirkungen für einen Zentralen Versorgungsbereich sind dann als gegeben anzusehen, wenn die Zulassung eines Vorhabens beachtliche Funktionsstörungen in bestimmten Zentralen Versorgungsbereichen erwarten lässt. Dies wird dann angenommen wenn

- das Vorhaben außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden soll,
- sein Warenangebot gerade (auch) solche Sortimente umfasst, die zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des betreffenden Zentralen Versorgungsbereichs typischen Sortimenten gehören und

- das Vorhaben nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten lässt, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen Zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch zu erwartende Kaufkraftabflüsse in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird.

b) Einzelhandels assortimente

Kern des Steuerungsinstrumentariums ist die Unterscheidung der Einzelhandels assortimente nach ‚Innenstadtrelevanz‘ und ‚Nicht-Innenstadtrelevanz‘. Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die integrierten innerstädtischen Zentren.

Wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente:

- Sie ziehen üblicherweise viele Innenstadtbesucher an.
- Sie haben einen eher geringeren Flächenanspruch und können somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften wirtschaftlich angeboten werden.
- Sie werden häufig mit anderen Nutzungen in der Innenstadt nachgefragt.
- Sie können überwiegend ohne Pkw transportiert werden.

Neben den Sortimenten, welche aus Gründen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt vorbehalten sein sollen, bestehen Sortimente, die neben ihrer Bedeutung für die Innenstadt der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und auch in Wohnnähe angesiedelt sein sollen. Bei diesen ‚nahversorgungsrelevanten‘ Sortimenten, welche aufgrund der Bedeutung der Innenstadt auch für die Nahversorgung zudem ‚innenstadtrelevant‘ sind, gewinnt der Aspekt der flächenmäßigen Versorgung im Stadtgebiet Bedeutung. Um dies zu erfüllen, empfiehlt sich eine Ausrichtung dieser Sortimente auch auf Nahversorgungsstandorte.

Der Vorbehalt der ‚innenstadtrelevanten Sortimente‘ für die integrierten innerstädtischen Zentren ist nicht nur wegen der diesen Sortimenten eigenen Bedeutung

für Attraktivität und Funktionsfähigkeit dieser Standorte entscheidend, sondern auch um deren zunehmende Schwächung und den Verlust von Ausbaupotenzialen für künftig zu realisierende Vorhaben in den integrierten innerstädtischen Zentren zu vermeiden.

c) Sortimentsliste Altötting

„Innenstadtrelevante Sortimente“: (die grün markierten Sortimente sind zudem „nahversorgungsrelevante Sortimente“)	„Nicht innenstadtrelevante Sortimente“:
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost	Möbel, Küchen, Büromöbel, Korbwaren
Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika Arzneimittel, orthopädische und medizinische Artikel	Farben, Tapeten Herde, Öfen
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren	Bodenbeläge, Teppiche
Schuhe, Lederwaren	Pflanzen und Zubehör
Baby- und Kinderausstattung	Elektroinstallationsbedarf
Haus- und Heimtextilien, Gardinen	Werkzeuge, Maschinen und –zubehör
Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, An- tiquitäten, Devotionalien	Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zä- une, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä.
Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren	Leuchten
Elektrowaren, Haushaltsgeräte (‘weiße Ware’), Unterhaltungselektronik (‘braune Ware’)	Baustoffe, Bauelem., Sanitär, Fliesen, Badeinrichtung, Beschläge, Eisenwaren, Rolläden, Rollos
Computer und Bürotechnik	Landmaschinen
Musikalien, Musikinstrumente,	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Medien (Tonträger, Bildtonträger)	Boote und Campingzubehör
Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Büro-, Schulbedarf	Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
Blumen, Tiernahrung, zoologischer Be- darf	Kfz und Zubehör
Foto, Optik, Schmuck	Motorräder und Zubehör
Spielwaren	
Sportartikel, Camping-/Outdoorartikel, Fahrräder	
Waffen, Jagd- und Angelbedarf	

Tabelle 10: Sortimentsliste

Quelle: Dr. Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse

d) Standorte

Aus der Bedeutung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt für die Entwicklung und Sicherung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt sowie die Nahversorgung, ergibt sich eine Einteilung des gesamtstädtischen Standortraumes im Hinblick auf die Eignung zur Aufnahme oder Nicht-Aufnahme zusätzlicher Einzelhandelsangebote. Hierzu werden Standorträume bzw. Zonen ausgewiesen, in welchen entsprechend ihrer Bedeutung für die mit dem Einzelhandel verbundenen stadtentwicklerischen Ziele die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgezeigt werden. Diese Einteilung dient zudem als Grundlage zur Identifizierung und Prioritätensetzung einzelhandelsorientierter Stärkungsmaßnahmen.

Die ‚innenstadtrelevanten Sortimente‘ sind die entscheidenden Träger des Einzelhandels der Zentralen Versorgungsbereiche. Für ‚nicht-innenstadtrelevante Sortimente‘ besteht keine städtebaulich begründete Notwendigkeit, diese auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken, da diese für sich keine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Diese ‚nicht-innenstadtrelevanten Sortimente‘ sind von der Sortimentswirkung her sowohl innerhalb als auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Standorte innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche kommen grundsätzlich für die Ansiedlung ‚innenstadtrelevanter Sortimente‘ in Betracht, wobei Prioritätsstufen zu beachten sind. Innerhalb der ‚Nahversorgungsstandorte‘ sind ausschließlich die ‚nahversorgungsrelevanten Sortimente‘ (siehe Sortimentsliste) zulässig.

Insgesamt ergeben sich aus der standorträumlichen Differenzierung zwei Standortgruppen welche in sich weiter untergliedert werden:

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Dezentrale Standortbereiche.

Zentrale Versorgungsbereiche:

1. Einzelhandelskernzone:

Entwicklungsbereich des Einzelhandels in der Innenstadt mit höchster Priorität – integrierter innerstädtischer Zentrenbe-

reich mit hoher Kopplungsintensität der dortigen Einzelhandelsnutzungen, bevorzugter Standort ‚innenstadtrelevanter Sortimente‘.

2. Nahversorgungsstandorte:

Standortraum gesamtstädtischer und überörtlicher Einzelhandelsausstrahlung mit Wohngebietszuordnung sowie Nahversorgungsfunktion. Durch diesen Standortbereich soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert, bestehende Defizite ausgeglichen werden. Dieser Standort ist Zielraum für Lebensmittelmärkte als Vollsortiments- oder Discountbetriebe sowie Fachgeschäfte in den ‚innenstadtrelevanten Sortimenten‘ mit ‚Nahversorgungsrelevanz‘. Angesichts der fortschreitenden Marktentwicklung und der Konkurrenzfähigkeit, kann an diesen integrierten Standorten die Großflächigkeitsschwelle bei den zulässigen Sortimenten des Lebensmitteleinzelhandels durchaus überschritten werden. Allerdings muss das Lebensmittelsortiment klares Leitsortiment sein, Märkte mit über 20 Prozent Flächenanteil der Nichtlebensmittelsortimente weisen nicht mehr Nahversorgungscharakter auf, d.h. insbesondere sind damit keine Verbrauchermärkte oder SB-Warenhäuser als Nahversorgungsbetriebe geeignet. Die Nahversorgungsbereiche stellen eine weitere Alternative zu dezentralen Standorten dar und bieten Investoren bei Lebensmittelmärkten einen Anreiz, da diese hier auch großflächig realisiert werden können. Weitere innenstadtrelevante Sortimente über die Nahversorgung hinaus sollen dort nicht weiter ausgebaut werden.

Dezentrale Standortbereiche:

3. Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone:

Nicht zentrenintegrierte / dezentrale Standortlage, Standortraum gesamtstädtischer und überörtlicher Einzelhandelsausstrahlung mit hoher Bedeutung für die Einzelhandelsattraktivität der Stadt - geprägt durch Einzelhandelsfunktion sowohl ‚nicht-innenstadtrelevanter Sortimente‘ als auch ‚innenstadtrelevanter Sortimente‘. Der Einzelhandel im Standortbereich besitzt Bestandsschutz. Innerhalb der bestehenden Verkaufsflächen sind bei Anpassungsdruck Sortimentsumstellungen möglich. Neuansiedlungen ‚innenstadtrelevanter Sortimente‘ erfolgen nicht mehr.

4. Randzone des Einzelhandels:

Übriges Stadtgebiet, das nicht durch die vorstehend aufgeführten Bereiche abgedeckt wurde – Nicht zentrenintegrierte / dezentrale Standortlage - Aufnahmebereiche für Einzelhandelsnutzungen, welche nicht für die Innenstadt nutzbar sind - keine Entwicklungsmöglichkeit ‚innenstadtrelevanter Sortimente‘; bei bestehenden Angeboten Bestandsschutz, jedoch kein Ausbau zulässig; Ansiedlung ‚nicht innenstadtrelevanter Sortimente‘ vorrangig in den ‚Zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszonen‘ realisieren ansonsten jedoch auch hier möglich.

4.2 Stärkungskonzept Innenstadt

Abgeleitet aus der Ausgangssituation - sowie den sich daraus stellenden Anforderungen und Zielen - bestehen Handlungsfelder, welche zur Sicherung und Stärkung von Einzelhandel und Innenstadt geeignet sind. Das nachfolgend dargestellte Konzept erhebt nicht den Anspruch alle möglichen Maßnahmen im Sinne eines Detailkonzeptes zu umfassen, vielmehr sollen die aus gutachterlicher Sicht wesentlichen Inhalte einer auf den Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort Innenstadt gerichteten Entwicklung aufgezeigt werden.

Einzelhandelskonzept
Stadt Altötting

Standortkonzept des Einzelhandels in Altötting

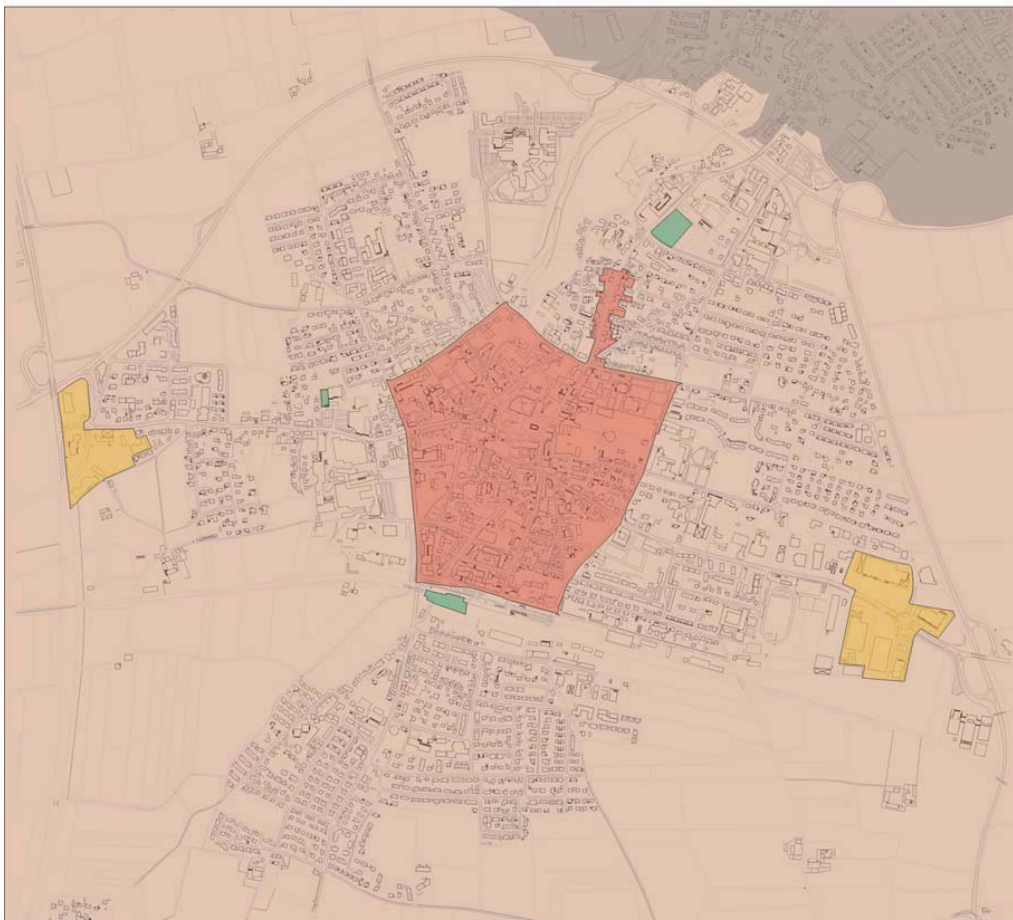


Abbildung 175: Standortkonzept des Einzelhandels
Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen, Dr. Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse

Zur Stärkung des Gesamtstandortes Altötting stellt die Innen- und Außendarstellung ein übergeordnetes Handlungsfeld dar. Mit Hilfe verstärkter Marketingaktivitäten soll erreicht werden die Stadt neben dem bisherigen Alleinstellungsmerkmal ‚Wallfahrtsort mit internationaler Bedeutung‘ noch stärker als attraktives Einkaufsziel in der Region zu etablieren. Wichtige Handlungsfelder zur Herausbildung eines unverwechselbaren Standortes Innenstadt stellen dabei zum einen bauliche Erneuerungen und qualitative Verbesserungen im öffentlichen Raum dar. Zur Aufwertung des Standortes Innenstadt sind Maßnahmen im Immobilienbestand von großer Bedeutung. Gleichzeitig sind Maßnahmen auf der Ebene der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe notwendig, um sich nachhaltig zu einer funktionsfähigen und deutlich wahrnehmbaren ‚Einkaufsstadt‘ zu entwickeln. Qualitative Entwicklung und Verbesserung sowie stärkere Vernetzung sind Arbeitsinhalte, die für die zukunftsfähige Ausrichtung der Geschäftsbereiche der Altöttinger Innenstadt nötig sind. Als Impulsgeber soll eine schwerpunktmäßige Entwicklung im Quartier entlang der Bahnhofstraße und der Trostberger Straße bis südlich der Reischlstraße dienen. Die wichtigsten Handlungsfelder für eine Stärkung der Innenstadt sind in der Abbildung Handlungsfelder Standort Innenstadt abgebildet.

a) Handlungsfeld Image und Marketing

Ziel eines Stadtmarketings muss eine nachhaltige und ganzheitliche Stadtentwicklung mit dem Schwerpunkt Stärkung

der Innenstadt und des innerstädtischen Einzelhandels sein. In Altötting soll der Fokus vorrangig auf den innerstädtischen Einzelhandel in den verschiedenen Geschäftsbereichen gerichtet werden. Die Arbeit am Image einer Stadt und die verschiedenen Marketingaktivitäten bedeuten dabei immer auch Kommunikation. Dabei ist es einerseits wichtig den Bekanntheitsgrad und die Besonderheiten der Stadt nach Außen zu tragen, um neue Besucher anzuziehen, gleichzeitig muss auch die eigene Bevölkerung informiert und für die Belange der eigenen Innenstadt und die Stärken vor Ort sensibilisiert werden.

Image- und Profilbildung als Marke ‚Einkaufsstadt‘ Altötting

Neben einer professionellen Bewerbung und Imagearbeit der Innenstadt Altöttings sind die nachfolgend ausgeführten Handlungsfelder aus den Bereichen Immobilien, Einzelbetriebe, Schwerpunkträume der Innenstadtentwicklung und Öffentlicher Raum integraler Bestandteil eines Stadtmarketings Altötting.

Bislang resultiert der hohe Bekanntheitsgrad der ‚Marke Altötting‘ aus der religiösen Wallfahrt. Mit rund 1 Millionen Pilgern und Besuchern und über 100.000 Übernachtungen im Jahr stellt die Wallfahrt das wichtigste touristische Ziel Altöttings dar. Auch wenn ein Großteil der Gäste als Tagestouristen anreisen, muss der Umsatzanteil von rund 5% im örtlichen Einzelhandel aus dem Tourismusbereich als gering bezeichnet werden. Um dieses trotz aller Besonderheiten der Gästestruktur und Besucherintention enorme Potenzial auch für die Einkaufsstadt besser zu



Abbildung 176: Handlungsfelder Standort Innenstadt
Quelle: Dr. Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse

aktivieren, muss eine stärkere Ausrichtung der Einkaufsstadt auf die Wallfahrtsgäste erfolgen.

Die Marke ‚Altötting‘ definiert sich im wesentlichen aus den geistlich-spirituellen Attributen im Zusammenhang mit der Wallfahrt. Dieses Positivimage der Marke Altötting ist allerdings nicht unmittelbar für die Einkaufsstadt zu nutzen. Die Einkaufsstadt muss ebenso die dem heutigen Einkaufsverhalten entsprechenden zeitgemäßen Ansprüche der Kunden aus Stadt und Region berücksichtigen. Hierzu gehört es, sich mit einem attraktiven Angebot zu präsentieren, ebenso wie es erforderlich ist sich gegenüber den umliegenden, konkurrierenden Einkaufsstädten zu positionieren. Lebendige Einkaufsstadt, gute Auswahl und attraktives Ambiente reagieren auf die dem heutigen Einkaufsverhalten entsprechenden Anforderungen. Der herausragende Charakter der Wallfahrtsstadt mit ihrem besonderen Ambiente sowie ein zunehmendes Interesse großer Teile der Bevölkerung an spirituellen Themen und Sinnsuche können zusammen mit den am heutigen Einkaufsverhalten ausgerichteten Anforderungen, die Sonderstellung der Einkaufsstadt Altötting begründen. Allgemein muss gelten, dass sich ein innenstadtbezogenes Marketing in gesamtstädtisch ausgerichtete Marketingaktivitäten eingliedert.

- Herausbildung und Etablierung der Marke Altötting als Einkaufsstadt für Stadt und Region unter Einbeziehung der Ansprüche im Einkaufsverhalten und der Sonderstellung der wallfahrtsgeprägten Marke Altötting

In Bezug auf die Wallfahrt verfügt die Stadt Altötting mit seinem Wallfahrts- und Verkehrsbüro über eine gut funktionierende Koordinationsstelle mit einer professionellen Organisations- und Arbeitsstruktur. Für den Altöttinger Einzelhandel nimmt in erster Linie der Altöttinger Wirtschaftsverband die organisatorischen Aufgaben wahr. Werbemaßnahmen und die Veranstaltung von Märkten und Festen werden bislang größtenteils durch die Mitglieder dieses Vereins durchgeführt. Verstärkte Marketingaktivitäten und Koordinationsaufgaben zur Formierung aller Akteure der Innenstadt Altötting können durch diesen Träger jedoch nur begrenzt übernommen werden.

- Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes muss ein innenstadtorientiertes Stadtmarketing unter Einbeziehung der bisherigen Akteure/Aktivitäten aufgebaut werden

Auf die negativen Entwicklungen einer Innenstadt – Rückgang des Einzelhandelsbesatzes in verschiedenen Räumen, Ladenleerstände, Einschränkungen bei Aufenthaltsqualität und Fußgängerfreundlichkeit – muss substanzial reagiert werden. Diese Schritte müssen gleichzeitig durch Kommunikation und Imagearbeit positiv begleitet werden.

Die bereits als sehr gut zu bezeichnende regelmäßige Medienpräsenz von Einzelhandel und Innenstadt ist unbedingt fortzusetzen und möglichst mit ergänzenden Inhalten noch präsenter zu gestalten. Dabei sollten besonders die angestrebten Projekte und Ziele herausgehoben werden und in eine kontinuierliche Berichterstattung zu den Fortschritten der ‚Aktiven Innenstadt Altötting‘ überführt werden. Negativinhalte oder Schwachpunkte der Innenstadt sollten dagegen vermieden werden, da diese sich ungünstig auf die Imagearbeit auswirken.

- Weiterentwicklung der Medienpräsenz um ergänzende Inhalte der ‚Aktiven Innenstadt Altötting‘

Neben der Kommunikation nach außen über die Medien müssen auch die jeweils am Entwicklungsprozess beteiligten Akteure miteinander in Kontakt treten. Eine Vernetzung mit gegenseitigem Erfahrungsaustausch und Sachstand stellt einen wichtigen Baustein eines Stadtmarketingprozesses dar.

- Einrichtung einer Anlaufstelle / Koordinationsstelle für die am Innenstadtentwicklungsprozess mitwirkenden Akteure; – Informations- und Organisationsplattform –

Wie bereits dargestellt, zieht der Einzelhandel Altöttings derzeit einen eher geringen Umsatzanteil aus dem Pilgeraufkommen der Stadt. Ein Hinweis darauf, dass die potentiell möglichen Synergieeffekte für die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe bisher nicht ausreichend erschlossen wurden.

- Ausbau der Synergieeffekte zwischen innerstädtischem Einzelhandel und dem Wallfahrtstourismus

b) Exkurs: Marketingmaßnahmen zur ‚Einkaufsstadt Altötting‘

Betrachtet man die Marketingmaßnahmen in Altötting, so fällt auf, dass die Aktivitäten zum größten Teil auf die Wallfahrt konzentriert sind. Touristische Angebote werden seitens des Wallfahrts- und Verkehrsbüros ganz speziell auf die spirituellen und kirchlichen Aspekte und Highlights ausgerichtet. Das Thema ‚Einkaufsstadt Altötting‘ wird dabei ausgeklammert. Die Internetpräsenz der Stadt Altötting in der Kategorie ‚Tourismus in Altötting‘ führt den gesamtstädtischen Veranstaltungskalender sowie die städtischen wie die kirchlichen Sehenswürdigkeiten und Ausstellungen auf und bietet über den virtuellen Stadtrundgang ein sehr ansprechendes Bild der Innenstadt. Die Stadt als vitaler Einzelhandelsstandort erschließt sich dem Internet-Gast nicht direkt.

Die Marketingaktivitäten zur Darstellung von örtlichem Handel, Dienstleistungen und Gastronomie liegt bislang ausschließlich in den Händen des Wirtschaftsverbandes Altötting. Zu den Maßnahmen und Aktivitäten, die zur Stärkung der Einkaufsstadt Altötting beitragen, zählt z.B. die Bonuskarte. Diese kann in rund 60 Betrieben des Einzelhandels, der Gastronomie, in verschiedenen Dienstleistungsbereichen sowie dem Städtischen Freibad der Stadt eingesetzt werden. Mit rund 25.000 ausgegebenen CityCARDS und etwa 1 Millionen Transaktionen seit der Einführung vor fünf Jahren, kann die Bonuskarte als Erfolg der im Wirtschaftsverband organisierten Gewerbetreibenden Altötting angesehen werden. Hervorzuheben ist auch das Branchen- und Immobilienportal im Wirtschaftsteil der Internetseiten der Stadt Altötting. Hier findet sich eine übersichtliche und ausführliche Liste der Altöttinger Gewerbebetriebe. Diese werden bei der Auswahl mit Foto und Anschrift präsentiert; gleichzeitig besteht die Möglichkeit sich die Lage des Betriebes im Online-Stadtplan anzeigen zu lassen. Hier ist jedoch anzumerken, dass die Darstellung des örtlichen Handels und sonstiger Gewerbetreibender noch auffälliger bzw. ‚augenfälliger‘ präsentiert werden könnte.

Informationen über die Einkaufsstadt Altötting gibt auch der Wirtschaftsverband in seinem eigenen Internetauftritt. Hier sind vor allem die Veranstaltungen, die unter Federführung des Wirtschaftsverbandes abgehalten werden, wie z.B. Fastenmarkt, Kirta, Tillymarkt, Dultverlosung oder der Klostermarkt aufgeführt. Zu jeder dieser Veranstaltungen gibt es eine eigene Internetseite. Ein Verweis auf das Branchen- und Immobilienportal der Stadt Altötting besteht ebenfalls. Im Zuge der Verkaufsoffenen Sonntage und der Märkte gibt der Wirtschaftsverband Flyer und Handzettel heraus. Ein umfassender Einkaufsführer, in dem vor allem auswärtige Kunden und Touristen das Einkaufsangebot der Stadt einsehen können fehlt aber bislang.

Daneben könnte ein periodisch erscheinendes Heft des Wirtschaftsverbandes auch die eigene Bevölkerung über Veränderungen, Neuerungen oder Ankündigungen der Altöttinger Gewerbetreibenden informieren. Hier könnten auch geplante neue Serviceangebote und Aktionen angekündigt und verbreitet werden. Aktuelle Veränderungen im Auftritt der örtlichen Händler und Gewerbetreibenden können auch in den Lokal- und Regionalausgaben der Tageszeitungen annonciert werden. Eine Möglichkeit für einen ‚Neustart‘ der Marke Altötting als Einkaufsstadt stellt die Entwicklung eines neuen Logos dar. Dies führt zu erhöhter Aufmerksamkeit und einer stärkeren Wahrnehmung und Beachtung. Eine konkrete Werbemaßnahme könnte beispielsweise die Verteilung von Werbematerial und beim Einkauf anrechenbarer Gutscheine an die Teilnehmer der städtischen Stadtführung sein, um das Interesse an einem Einkaufsbummel durch Altötting zu fördern.

Mögliche Maßnahmen eines Stadtmarketings ‚Einkaufsstadt Altötting‘:

- Kommunikation aller geplanten und durchgeführten Maßnahmen und Neuerungen (Newsletter, Stadtblatt, Berichterstattung in den Medien)
- Servicecheck der Altöttinger Innenstadt; Stichwort ‚Kundenfreundlichkeit und Service‘
- Initiative ‚Einkaufsstadt Altötting‘ aufbauen

- Verkauf regionaler Produkte ggf. mit Bezug zur Wallfahrt
- Aufbau von Themenpfaden/-wegen durch die Innenstadt von Altötting (ausgewiesene Wegeführungen, die sich an den wichtigen Geschäftsbereichen der Innenstadt orientieren; mögliche Themen z.B. aus den Bereichen Wallfahrt, Stadthistorie, Kunstgeschichte, Kunst, Kultur)
- Errichtung von Kunstobjekten an bestimmten Punkten der Innenstadt um Besucherströme zu kanalisieren
- Erstellen eines aktuellen Einkaufsführers
- Themenbezogene Gestaltungen und Aktionen in den Geschäften der Innenstadt zu aktuellen fremdenverkehrs- und wallfahrtsbezogenen Aktivitäten
- Verstärkte Aktionen und Events des Einzelhandels
- Kundenbindungsinstrumente ausbauen
- Infotafeln zum innerstädtischen Angebot an Schlüsselpositionen in der Stadt – z.B. auch im Gewerbegebiet
- Wegeführung der Pilgerwege für die Zukunft direkt entlang der Geschäftsbereiche der Innenstadt ausrichten (Neuöttinger Straße, Trostberger Straße, Bahnhofstraße, Mühldorfer Straße)
- Rückerstattung von Parkgebühren durch die Einzelhändler und Gewerbetreibenden
- Zertifizierung von Ladengeschäften (z.B. kinder-/familienfreundlich, seniorenfreundlich)
- Einrichtung von Kinderbetreuungsangeboten bei Innenstadtfesten und Veranstaltungen

Gerade wegen der Einzigartigkeit und Dominanz des Kapellplatzes der von einem prächtigen Gebäudeensemble umrahmt wird und der Gnadenkapelle im Zentrum des Platzes – müssen die Anstrengungen des innerstädtischen Einzelhandels und

der sonstigen Gewerbetreibenden darauf ausgerichtet sein Wege zu finden, um von diesem Alleinstellungsmerkmal des Kapellplatzes und den umliegenden spirituellen und klerikalen Einrichtungen zu profitieren.

- c) Beispiel Marketingmaßnahme Themenwege (z.B. aus den Themenbereichen Wallfahrtshistorie, Stadthistorie, Kunstgeschichte, Kunst, Kultur)

Hintergrund des Themenweges durch die Innenstadt von Altötting ist es, die Besucher Altöttings mit Hilfe interessanter und informativer Objektstandorte zu und durch die Geschäftsbereiche der Innenstadt zu leiten. Die nicht vorliegenden räumlich-funktionalen Zusammenhänge der einzelnen Geschäftsbereiche erschweren die Wahrnehmung des insgesamt vorhandenen Geschäftsbesatzes in der Innenstadt und stellen insbesondere für auswärtige Besucher keinen Anreiz dar, über das ursprüngliche Besuchsziel hinaus weitere Geschäftsbereiche aufzusuchen. Von Vorteil kann hierbei ein thematischer Rundweg sein, der gleichzeitig die wichtigsten Geschäftsstraßen mit einbezieht. Ein hoher Werbeeffekt für die ansässigen Einzelhändler wäre die Möglichkeit auf einem eigens gestalteten Handprospekt des Themenweges für sein Geschäft zu werben.

- d) Handlungsfeld Einzelbetriebe und Immobilien

Aktivierung der Betriebs- und Ladenlokalpotenziale

Stabilisierung und Einzelverbesserungen der Betriebe sind die Basis der Attraktivierung der Innenstadt und ihres Einzelhandels.

Neben eher klassischen Aufgabenfeldern bei der Einzelhandelsstärkung auf Ebene der Einzelbetriebe, wie der Ladengestaltung sowie Verkaufsflächenerweiterungen, erfordern nicht nur schwierige Standortsituationen und bereits bestehende Betriebsprobleme eine professionelle betriebswirtschaftliche Beratung im Sinne eines angemessenen Controllings und einer Optimierung der bestehenden Möglichkeiten oder die Entscheidungshilfe bei anstehenden Betriebsvorhaben oder in

Krisensituationen zur Betriebssicherung.

Eine wesentliche Voraussetzung um die Möglichkeiten des angesiedelten Gewerbes zu nutzen, liegt in der Aktivierung der Betriebsinhaber. Die alleinige Bereitstellung geeigneter Informationen und Beratungsangebote reicht nach überwiegenden Erfahrungen aus Attraktivierungsvorhaben von Standortbereichen nicht aus, dass diese auch entsprechend angenommen bzw. umgesetzt werden.

Ein weiteres Aufgabenfeld im Rahmen einer koordinierten Vorgehensweise unter Einbeziehung des Einzelhandels wirft die Problematik fehlender Geschäftsnachfolge auf, welche vielerorts eine erhebliche Rolle spielt. Aus der Gewerbebefragung Altötting geht hervor, dass rund 10% der befragten Betriebe innerhalb der nächsten 5 Jahre an eine Beendigung ihrer Tätigkeit denken. Davon geben mehr als die Hälfte an, bislang noch keine Nachfolgeregelung getroffen zu haben. Ein intensiver Dialog mit den Einzelhändlern zur Erarbeitung geeigneter Lösungen sollte zu diesen Themen aufgebaut werden – gelungene Beispiele und Wege der Nachfolgesicherung aufgezeigt werden.

Flächen- und Leerstandsmanagement

Ungenutzte Ladengeschäfte in der Innenstadt werden eine anhaltende Herausforderung darstellen. Teils sind hierfür objektbezogene Probleme mit nicht mehr oder nur unter großem Aufwand erreichbarer Eignung für ein Einzelhandelsobjekt verantwortlich, teils sind die Lagen der Objekte künftig als Einzelhandelsstandort nicht mehr tragfähig.

Häufig besteht seitens der Eigentümer kein Interesse an einer Neunutzung der Immobilien oder sie verfügen nicht über die nötigen finanziellen Möglichkeiten um Renovierungsmaßnahmen durchzuführen und so das Objekt in möglichst kurzer Zeit wieder zu vermieten. Um einen Anstieg von Leerständen zu vermeiden und die Objekte organisiert zu betreuen hat sich der Aufbau eines Leerstands- / Flächenmanagements als geeignete Maßnahme zum Abbau von Ladenleerständen erwiesen.

Für leerstehende Ladenlokale besteht die Möglichkeit mit Hilfe eines Informations-

systems und dessen fortlaufender Aktualisierung sowie aktiven Stadtmarketingbemühungen Nachfolgenutzungen in der Innenstadt zu etablieren. Damit wäre die Stadtverwaltung in ihrer Arbeit unterstützt und den Gewerbetreibenden eine schnelle Vermittlungsmöglichkeit an die Hand gegeben. Ein erster Schritt zu einem effektiven Leerstandsmanagement ist es, anhand einer Nutzungserhebung des Gebäudebestandes in der Innenstadt eine Arbeitsgrundlage in Form eines Katalogs oder Katasters aufzubauen. Die Stadt Altötting hat in ihrem Internetangebot bereits ein kartengestütztes Immobilienkataster, in dem Objekte zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden, entsprechende Grundlagenarbeiten wurden bereits ausgeführt.

Ein effektives Ladenleerstands- und Flächenmanagement umfasst jedoch weitere umsetzungsorientiertere Maßnahmen. Der alleinige Aufbau eines Informationssystems als Vermarktungsinstrument für die Leerstände oder das Zusammenspiel mit lokalen oder regionalen Standort- und Immobilienbörsen, greift nach vorliegender Einschätzung zu kurz.

Vielmehr sind folgende Inhalte abzudecken:

- laufende Ermittlung der Leerstände, Aufbau eines Frühwarnsystems zur Abwendung drohender Leerstände
- Aufbau eines Mietspiegels des Gewerbebestandes Innenstadt
- Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Bausubstanz (Fläche, Aufteilung, Bauzustand etc.)
- Kontakt zu Immobilieneigentümern pflegen
- Organisation temporärer Zwischenutzungen
- Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümer
- Detaillierte Analyse der Einzelimmobilien
- Einschätzung ob Weiternutzung für Einzelhandel möglich ist

- Unterstützung der Eigentümer bei der Wohnungs- / Gebäude- / Gewerberaumverbesserung (ggf. durch kommunales Förderprogramm)
- Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der Empfehlungen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen für die jeweiligen Standortlagen
- laufende Vermarktungsaktivität durch einen Ansprechpartner für Vermieter, Mieter und Interessenten
- gezielte Ansprache möglicher Betreiber für neue Nutzungen (Filialisten und Mittelständler in der Region)
- Erarbeitung von Vermarktungs- bzw. alternativen Nutzungskonzepten unter Einbeziehung der Eigentümer im Hinblick auf Verwertbarkeit, Mietniveau und erforderliche Maßnahmen bei Umbau und Vermietung

Vorrangig sind die Leerstände in den wichtigsten Geschäftsbereichen der Innenstadt abzubauen. Hier ist vor allem die Leerstandssituation in der Neuöttinger Straße, der Bahnhofstraße sowie im Geschäftshaus Tillyplatz 1 zu nennen.

Im Hinblick auf die Problematik der Kleinbetriebe und einer Vielzahl kleiner Verkaufseinheiten soll auch erfasst werden, wie durch Umbauten und Flächenzusammenlegungen Verkaufsflächenenerweiterungen oder Verlagerungen von entwicklungsfähigen Betrieben erreicht werden können. Im vorliegenden Fall der Stadt Altötting ergibt sich jedoch gerade aus der Kleinstrukturiertheit der Betriebe ein verhältnismäßig geringes Umsatzvolumen welches einen Investitionsstau zur Folge hat. Dazu kommt die seit einigen Jahren und aktuell verstärkt erkennbare Zurückhaltung bei der Kreditvergabe. Es wären jedoch schon Geschäftsvergrößerungen von einigen wenigen Betrieben in den zentralen Geschäftsbereichen oder die Eröffnung eines Magnetbetriebes ein positives Signal zur Innenstadtaktivierung.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Standortstärkung ohne eine deutliche Ausrichtung auf die Einzelbetriebe und die Einzelimmobilien nicht erfolgreich sein kann. Nur eine funktio-

nierende Immobilien- und Betriebsbasis stellt die Voraussetzung zur Sicherung bestehender bzw. die Integration neuer für den Standort Innenstadt wertvoller Nutzungen dar. Dies erfordert zuerst eine Einzelerfassung der Zukunftsperspektiven der Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt sowie der Standortimmobilien des Einzelhandels, die Erarbeitung geeigneter Einzelkonzepte, die Abstimmung mit den Geschäftsinhabern und Immobilieneigentümern sowie Vermarktungs- und Projektentwicklungsaktivitäten. Ziel ist es eine Aktivierung der angesiedelten Betriebe sowie der verfügbaren und bestehenden Einzelhandelsstandorte zu erreichen. Hierfür sind folgende Inhalte erforderlich:

- Standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als Basis betrieblicher
- Verbesserungspotenziale
- Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (Initiative Betriebscheck)
- Perspektiven vermitteln und Anreize geben, damit die Betriebe selbst aktiv werden

Die Entwicklung der gewerblich genutzten Immobilien in den wichtigsten Geschäftsbereichen stellt eine vordringliche Aufgabe zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität und Qualität der Altöttinger Innenstadt dar. Um eine Beseitigung städtebaulicher und gestalterischer Mängel im Immobilienbestand herbei zu führen muss auf die Bereitschaft der Immobilieneigentümer gesetzt werden Investitionen durchzuführen. Ein mit staatlichen und kommunalen Mitteln gefördertes Fassadenprogramm schafft Anreize für Investitionsmaßnahmen von privater Seite. Dabei ist die Beratung und Betreuung der Immobilieneigentümer von großer Bedeutung.

- Aufbau eines innerstädtischen Fassadenprogramms zur Beseitigung baulicher Mängel im Immobilienbestand
- Beratungsangebot für Immobilieneigentümer einrichten

e) Handlungsfeld Geschäftsbereiche und Schwerpunkträume

Die Innenstadt Altöttings verfügt über verschiedene Geschäftsbereiche mit jeweils unterschiedlichem Grad an Geschäftsbesatz, Anbindung und Entfernung an den Hauptgeschäftsbereich sowie städtebaulichem und immobilienbezogenen Erscheinungsbild. Hier lässt sich zwischen Bereichen unterscheiden, welche mit Hilfe verschiedener Maßnahmen der Inwertsetzung stärker als bisher als innerstädtische Geschäftsbereiche aktiviert werden können, und solchen, welche zukünftig nur unter großem Aufwand eine Bedeutung als Geschäftsbereich darstellen können bzw. Rückzugsbereiche des Einzelhandels darstellen und daher längerfristig bevorzugte Standortbereiche alternativer Hauptfunktionen wie Wohnen oder Freizeit sind.

Standortvernetzung, Hauptgeschäftsachsen, Konzentration

Die Flächen- und Standortentwicklung der Vergangenheit weist in Altötting sowohl im Einzelhandel als auch bei der Wohnflächenentwicklung keine schwerpunktmäßige Orientierung auf die Innenstadt auf. Die derzeitige Situation der Innenstadt ist dringend auf zusätzliche Impulse angewiesen. Hierfür sind neben den erforderlichen inhaltlichen Schritten insbesondere auch ein politischer Wille und die planungsgestützte Umsetzung unumgänglich.

Die Attraktivität der Innenstadt wird durch Funktionslücken zwischen den einzelnen Geschäftsbereichen deutlich beeinträchtigt. Daneben bestehen mit der Kapuzinerstraße und dem Ende der inneren Burghauser Straße einzelne Standortbereiche, die auf Grund ihrer Randlage oder dem zu geringen Besatz längerfristig kaum als funktionsfähige Geschäftsbereiche zu aktivieren sind. Eine Konzentration des innerstädtischen Einzelhandels auf die wichtigen Geschäftsbereiche Mühlendorfer Straße, Neuöttinger Straße, Trostberger Straße und Bahnhofstraße sowie auf die Hauptgeschäftslage würde eine Stärkung in der Entwicklung des Altöttinger Einzelhandels bedeuten. Dabei spielt das komplementäre Angebot von Dienstleistungen und Gastronomie eine ebenso bedeutende Rolle zur Bildung eines ausgewogenen Angebots- und Branchenmixes. Die

Chancen der Betriebe von Einkaufskopplungen der Kunden zu profitieren, sinken mit einer abnehmenden Nähe zwischen den Betrieben.

Ziel muss der Ausbau und die Verdichtung des Angebotes in den wichtigen Geschäftsbereichen der Innenstadt Altöttings sein. Zentrum und Fokus der Bemühungen muss auf die Hauptgeschäftslage um den Knotenpunkt Tillyplatz gerichtet sein. Angrenzende wichtige Standortbereiche sollten durch Vernetzung, z.B. die Verdichtung der Angebotspalette oder eine Attraktivitätsverbesserung der Wegeführung an diesen angebunden werden.

Die nach Bewertung der standorträumlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen wichtigsten Ansatzpunkte zur Inwertsetzung der Innenstadt stellen die Stärkung und Verknüpfung der wichtigsten innerstädtischen Geschäftsbereiche mittels Angebotserweiterungen und der Steigerung von Attraktivität und Aufenthaltsqualität dar. Ziel ist die Entwicklung einer attraktiven Geschäftsstraße (Nord-Süd-Achse) mit gleichzeitiger Stärkung der Hauptgeschäftslage (als zentralem Einkaufs- und Identifikationsraums).

Potenziale und Handlungsbedarf in den einzelnen Geschäftsbereichen der Innenstadt

„Äußere Neuöttinger Straße“:

Geschäftsbereich mit hohem Besatz an Einzelhandelsfachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben; jedoch kein zusammenhängender Besatz sondern vielfach Funktionslücken durch eine Vielzahl leerstehender Ladengeschäfte; unterdurchschnittliche Qualität der Verkaufsräume sowie des Außeneindrucks der Geschäftshäuser im Vergleich zum gesamten Innenstadtbereich; bauliche Mängel im Straßenraum sowie geringe Aufenthaltsqualität in diesem Bereich der Innenstadt; Potenzialraum für innerstädtischen Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe.

„Innere Neuöttinger Straße“ bis „Kapellplatz“:

Zentraler Geschäftsbereich und Eingangssituation zum Innenstadtzentrum aus nördlicher Richtung; ausgewogenes Angebot an Betrieben des Einzelhandels,

der Gastronomie sowie verschiedener Dienstleister; als problematisch stellt sich die verkehrliche und städtebauliche Situation am Kreuzungsbereich Wöhrstraße/ Stinglhamerstraße und Neuöttinger Straße dar; durchschnittliche Bewertung von Ladenqualität und Außeneindruck der Gewerbebetriebe; wichtiger Geschäftsbereich auf Grund der Funktion als Verbindungsraum zwischen Äußerer Neuöttinger Straße und Kapellplatz.

„Kapuzinerstraße“:

(Nachgeordneter / nachrangiger) Geschäftsbereich mit räumlicher Zuordnung zum Kapellplatz; gemischte Nutzung aus Hotellerie, Dienstleistungen und geringen Anteilen an Einzelhandelsbetrieben sowie Wohnen; im nordöstlichen Bereich bis zum Eisengreinplatz ist eine unterdurchschnittliche Bewertung beim Außeneindruck der Immobilien festzustellen, in westlicher Fortführung bis zum Bruder-Konrad-Platz sogar eine stark unterdurchschnittliche Bewertung; die Ladenqualität ist für diesen Geschäftsbereich modernisierungsbedürftig und überwiegend nicht zeitgemäß und damit ebenfalls stark unterdurchschnittlich; die Aufenthaltsqualität ist durch den engen Straßenraum deutlich vermindert; bezüglich der Einzelhandelsfunktion stellt dieser Standort einen Rückzugsraum dar.

„Kreszentiaheimstraße“:

Ehemaliger, nachgeordneter Geschäftsbereich vom Kapellplatz/Tillyplatz in östlicher Richtung verlaufend; zum Kapellplatz Restbesatz an Dienstleistung und Einzelhandel vorwiegend jedoch Wohngebiet; Zugang vom Kapellplatz zum Museum „Panorama“; Rückzugsbereich des Einzelhandels – keine Entwicklungsmöglichkeiten!

„Burghauser Straße“:

Insgesamt nachrangiger Geschäftsbereich mit teilweise gutem Angebot an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vor allem im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Tillyplatz; mit weiterer Entfernung zum Zentrum starke Ausdünnung des Besatzes; der Außeneindruck der gewerblich genutzten Immobilien ist stark unterdurchschnittlich; das östliche Ende der Burghauser Straße wird als Rück-

zugsraum angesehen; Möglichkeit der bestehenden Gewerbebetriebe in zentralere Lagen der Innenstadt zu verlagern.

„Tillyplatz“:

Markiert mit den ersten Gebäuden der angrenzenden Straßenzüge Marienstraße, Trostberger Straße, Bahnhofstraße und Burghauser Straße die Hauptgeschäftslage der Altöttinger Innenstadt; Geschäftshaus Tillyplatz 1 in direktem Anschluss zum Kapellplatz stellt die Ausnahme des Geschäftsbereiches Tillyplatz dar mit deutlichem Renovierungsbedarf; die restlichen Geschäftshäuser erreichen eine überdurchschnittliche Bewertung der Ladengeschäfte sowie dem Zustand der Gebäude; hochwertiges (innenstadtrelevantes) Warensortiment des Einzelhandels sowie umfangreiches Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen; Zufahrt von Süden, Westen und Osten möglich und daher zentraler Anlaufpunkt für Besucher der Innenstadt Altöttings; Zentraler „Aktiv Raum“ für Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe. Wesentlich für die Attraktivität wäre eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit des durch Leerstände gekennzeichneten Geschäftshauses.

„Marienstraße“:

Geschäftsbereich in direktem Anschluss zum östlich gelegenen Tillyplatz, ausgewogene Mischung aus Gastronomie, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben; Renovierungszustand der Gebäudefassaden weist neben dem Kapellplatz die höchsten Werte auf und sind im Vergleich zur Gesamtstadt stark überdurchschnittlich; Zufahrt zur zentralen Tiefgarage an der Hofmark; wichtiger zentraler Geschäftsbereich der Innenstadt.

„Mühldorfer Straße“:

Eingangsbereich zum Innenstadtzentrum aus westlicher Richtung; guter Besatz an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen; Außeneindruck der Immobilien mit einer durchschnittlichen Bewertung, Qualität der Einzelhandelsbetriebe unterdurchschnittlich bewertet; Aufenthaltsqualität ist verbesserungswürdig vor allem im Hinblick auf die herausragende Lage zum Kapellplatz; Standortraum mit wichtigem Magnetbetrieb der Innenstadt; städtebauliche Aufwertung des Kellerergrundstücks

würde eine Gesamtaufwertung des Geschäftsbereiches erwirken.

„Kapellplatz“:

Weiträumiger, zentraler Platz der Innenstadt Altöttings mit dem Wallfahrtsziel Gnadenkapelle im Mittelpunkt; begrenzt durch die Stiftskirche und ein imposantes Gebäudeensemble bestehend aus Hotels, Verwaltung, kirchlichen Einrichtungen und Ausstellungsräumen; Besatz wird bestimmt durch Verkaufsstellen des Devotionalienhandels sowie der Gastronomie/Hotellerie und Cafés; geringer Anteil an Einzelhandelsbetrieben; daneben Standort für den jährlichen Christkindmarkt sowie verschiedene andere Märkte und Veranstaltungen.

„Trostberger Straße“:

Vom Kreuzungsbereich Tillyplatz / Marienstraße abzweigende Geschäftsstraße Richtung Süßwesten; Ladenleerstände am Beginn und am Ende der Geschäftsstraße zu verzeichnen; der Außeneindruck der geschäftlich genutzten Immobilien ist im nördlichen Bereich durchschnittlich und im südlichen Bereich überdurchschnittlich ausgeprägt; für die Stärkung der Hauptgeschäftslage wäre eine Qualitätssteigerung im nördlichen Bereich notwendig; Ausbau zu einer zusammenhängenden Geschäftsstraße scheint nicht sinnvoll, vielmehr Versuch an die zentralen Lagen heranzurücken; Leerstände im nördlichen Bereich könnten dadurch reduziert werden. Ein starker Frequenzbringer für das gesamte Quartier ist der neu eröffnete Edeka-Markt in der Trostberger Straße.

„Bahnhofstraße“:

Wichtige Geschäftsstraße der Altöttinger Innenstadt mit großem Entwicklungspotenzial; Nördlicher, an den Tillyplatz angrenzender Teil mit gutem Besatz an Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen; drei großflächige leer stehende Ladengeschäfte in zentraler Lage der Bahnhofstraße; Außeneindruck der Geschäftsgebäude im nördlichen Teil unterdurchschnittliche und im südlichen Teil durchschnittliche Bewertung; Qualität und Zustand der Verkaufsräume für die gesamte Geschäftsstraße mit unterdurch-

schnittlicher Bewertung; als Verbindung vom Bahnhof zum Innenstadtzentrum stellt die Bahnhofstraße ebenfalls eine Eingangssituation für Reisende mit Bus und Bahn dar; gute Voraussetzungen für eine Belebung und Stärkung dieses innerstädtischen Geschäftsbereiches.

Schwerpunkträume der Entwicklung

„Mühldorfer Straße“

Als ein Standortraum mit Entwicklungs- und Modernisierungsbedarf ist der Bereich der Inneren Mühldorfer Straße zu sehen. Dieser stellt den Eingangsbereich für die aus Westen kommenden Besucher der Innenstadt dar. Zum einen besteht mit dem Modehaus Meier ein innerstädtischer Magnetbetrieb des mittel- und längerfristigen Bedarfsbereichs mit dem innerstädtischen Leitsortiment „Bekleidung“. Des Weiteren weist die Mühldorfer Straße eine ausgewogene Nutzungsmischung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben auf, welche einen zentralen Standortraum charakterisieren. Als negative Eigenschaften dieses Geschäftsbereiches sind Ladenleerstände und in einigen Fällen gravierende qualitative Mängel der Fassadengestaltung bzw. des Gesamtzustandes der Bausubstanz von Geschäftshäusern zu nennen. Daneben stellt sich die Gestaltung des Straßenraumes als wenig attraktiv und zeitgemäß dar. Von Bedeutung für diesen Einkaufsbereich Altöttings ist auch die städtebauliche unzureichend in Wert gesetzte Situation des Kellerergrundstücks (wenig einladende Gestaltung und ungenutzte Freiflächen) welches einen wichtigen, direkten Zugang zum Kapellplatz darstellt.

- Gestalterische Aufwertung des Straßenraums – Innere Mühldorfer Straße durch bspw. Begrünungsmaßnahmen und Nivellierung der Bürgersteige
- Potenzial zur Entwicklung einer attraktiven Eingangssituation zum Kapellplatz (mit zu erwartender positiver Rückkopplung seitens der Besucher vom Kapellplatz)
- Beseitigung baulicher Mängel einzelner Immobilien (Fassadenprogramm)

„Neuöttinger Straße“

Ein weiterer Bereich der Innenstadt, der einer umfassenden Aufwertung bedarf, ist die Neuöttinger Straße – vor allem der Bereich außerhalb des Inneren Rings sowie der Kreuzungsbereich Stinglhamerstraße/Neuöttinger Straße. Bezüglich des Geschäftsbesatzes weist der außerhalb des Inneren Rings befindliche Teil der Neuöttinger Straße eine Vielzahl von Ladengeschäften und Dienstleistungsbetrieben und einer beachtlichen Verkaufsflächenausstattung auf. Dieser Bereich der Neuöttinger Straße erfährt jedoch durch das hohe Verkehrsaufkommen des Inneren Rings einen Bruch. Dadurch entsteht der Eindruck eines isolierten, nicht mehr der Innenstadt zugeordneten Geschäftsbereiches. Mit der höchsten Leerstandsquote der innerstädtischen Geschäftsbereiche und einer Vielzahl an renovierungsbedürftigen Gebäudefassaden stellt dieser Straßenzug derzeit keinen attraktiven Geschäftsbereich dar. Fehlendes Grün im Straßenraum verstärkt den Eindruck eines unbelebten Stadtraumes. Die Verlängerung der Neuöttinger Straße stadteinwärts entlang des Kristallisationskerns Kapellplatz bildet mit der im Süden folgenden Bahnhofstraße eine (städtebauliche / stadtstrukturelle) Achse. Funktional ist diese derzeit nicht vollständig ausgebildet, stellt aber einen Ansatz zur Herausbildung einer zusammenhängenden Geschäftsstraße dar. Das Fehlen eines zusammenhängenden größeren Hauptgeschäftsbereiches mit den Einschränkungen für den „Einkaufsbummel“ durch die Innenstadt Altöttings kann mit der Reaktivierung dieser Nord-Süd-Achse zumindest verbessert werden. Hier sind umfangreiche bauliche Erneuerungen im Straßenraum notwendig um einen neuen freundlichen Charakter dieser Geschäftsstraße zu erreichen. Gleichzeitig müssen die Geschäftsinhaber und die Immobilienbesitzer für weitreichende Entwicklungsmaßnahmen sensibilisiert und aktiviert werden.

Vorteilhaft für die Entwicklung des Geschäftsbereiches Neuöttinger Straße wird sich dabei auch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Probst-Mayr-Straße auswirken, da ein zusätzliches Lebensmittelangebot im

Standortumfeld auch einen Anstieg des Kundenaufkommens in der Neuöttinger Straße bringen kann.

Gestalterische und bauliche Maßnahmen sind auch in der Inneren Neuöttinger Straße notwendig. Um ein Funktionieren der Nord-Süd-Achse zu gewährleisten, muss notwendigerweise auch dieser Bereich eine Attraktivitätssteigerung erfahren. Durch die attraktive Nachfolgenutzung für das leerfallende Postgebäude konnte der mit der Postaufgabe drohende Funktionsverlust und Frequenzrückgang ausgeglichen werden.

- Weiterentwicklung des Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt
- Stabile Anbindung des Bereiches Neuöttinger Straße an den Bereich Tillyplatz - Bahnhofstraße
- Gestalterische Maßnahmen im Öffentlichen Raum (Begrünungsmaßnahmen, Neugestaltung des Straßenraums)
- Umfassende Renovierungsmaßnahmen an den unattraktiven Gebäudefassaden
- Leerstandmanagement zum Abbau der Geschäftsleerstände
- Aktivierung und Betreuung der Immobilieneigentümer (bei Neunutzung von Leerständen oder einem Fassadenprogramm)

Leitprojekt „Quartier Bahnhofstraße - Trostberger Straße“ zur Funktionsstärkung der Hauptgeschäftslage

Die Hauptgeschäftslage der Innenstadt Altöttings wird markiert durch den Bereich Tillyplatz mit dessen näherem Umfeld. Dazu zählen auch die unmittelbar an den Tillyplatz angrenzenden Teilbereiche der Trostberger Straße und der Bahnhofstraße. Zur Stärkung und Stabilisierung der Hauptgeschäftslage stellt die aktive Entwicklung dieses Raumes eine zentrale Aufgabe dar.

Der zu entwickelnde Bereich umfasst die

stadtauswärts gerichteten Straßenzüge Trostberger Straße und Bahnhofstraße. Das südliche Ende wird durch die Gabriel-Mayer-Straße markiert, im mittleren Teil stellt die Reischlstraße die zweite Querverbindung des Gebietes dar. In der aktuellen Situation weisen sowohl die Bahnhofstraße als auch die Trostberger Straße an ihrem nördlichen Ende einen starken Geschäftsbesatz (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) auf. In beiden Fällen nimmt der Besatz mit zunehmender Entfernung zum Zentrum hin ab bzw. weist Geschäftsnutzungen mit geringer Kundenfrequenz auf. Gerade die Bahnhofstraße als wichtiger Verbindungskorridor für Bahnpendler und Touristen weist eine geringe Kundenfrequenz und einige markante Ladenleerstände auf. Daneben sind die Qualität des Öffentlichen Raums sowie der Zustand weiter Teile des Immobilienbesatzes sowohl in der Trostberger Straße als auch der Bahnhofstraße mit erkennbaren Mängeln behaftet.

Das Quartier Bahnhofstraße / Trostberger Straße bietet - neben der Erfordernis in dieser der Hauptgeschäftslage zugeordneten Situierung eine Funktionsstärkung herbeizuführen - auch die flächenmäßigen Voraussetzungen einer für die Innenstadt insgesamt stärkenden Entwicklung. So bietet dieser Standortbereich am Ehesten die räumlichen Voraussetzungen in der Innenstadt die aufgezeigten Entwicklungspotenziale im Einzelhandel aufzunehmen. Ein ergänzender Ansatzpunkt zur funktionalen Weiterentwicklung kann in der derzeit diskutierten Eröffnung eines naturwissenschaftlichen Museums („Mathematrix“) in den Räumen des ehemaligen Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße 30 liegen. Dies würde zu einer Belebung und Funktionsstärkung des Projektgebietes beitragen, wobei dieses Vorhaben in ein räumlich-funktionales Gesamtkonzept für das Quartier einzufügen wäre.

- Erneuerung bei Immobilien, Gebäudedefassaden und Straßenraum in Bahnhofstraße und Trostberger Straße
- Inwertsetzung der ungenutzten Potenziale der leerstehenden Ladengeschäfte mit großen Verkaufsflächen und Rückräume/Höfe
- Belebung und Funktionsstärkung durch Etablierung ergänzender Nutzungen

aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur

- Aufwertung und Entwicklung der Geschäftsbereiche Trostberger Straße und Bahnhofstraße

Des Weiteren sind die Austauschbeziehungen zwischen den beiden Straßenzügen Trostberger Straße und Bahnhofstraße als unzureichend zu bezeichnen. Das am südlichen Ende gelegene Landratsamt löst zwangsläufig einen bestimmten Kundenverkehr aus. Der umliegende Geschäftsbesatz ist dementsprechend von automobilbezogenen Dienstleistungen dominiert. Ein attraktiv gestalteter Einkaufsbereich Bahnhofstraße und Trostberger Straße würde die Bereitschaft erhöhen die zentralen Einkaufsbereiche Altöttings zu besuchen. Der Austausch von Passanten ist im Bereich der Reischlstraße ebenfalls als gering zu bezeichnen. Aktuell stellt diese eher eine kurze Wegeverbindung dar als eine attraktive Querung zwischen zwei Geschäftsstraßen. Die Reischlstraße kann durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen eine neue Wegeverbindung darstellen. Daneben stellt die Öffnung von Innen- und Hinterhöfen eine interessante Möglichkeit dar um Austauschbeziehungen zu erhöhen.

- Vernetzung und Erhöhung der Durchgängigkeit der Geschäftsbereiche Trostberger Straße und Bahnhofstraße

Neben der Funktion von Handel und Dienstleistungen stellt die Innenstadt aber auch einen Ort für Kultur und Freizeit sowie für Wohnen dar. Im vorliegenden Quartier besteht bereits ein hoher Anteil an Wohnbevölkerung. Eine zeitgemäße und attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes im öffentlichen Raum sowie mittels privater Entwicklungsmaßnahmen stellt eine Möglichkeit zur Belebung des Zentrums dar. Zur Erhöhung der Attraktivität im Bereich Freizeit stellen die Begrünung von Hinterhöfen oder die Schaffung einladender Straßencafés eine Möglichkeit dar. Alle genannten Themenfelder können zur Entwicklung eines lebendigen Wohn- und Geschäftsquartiers in der Innenstadt Altöttings beitragen. Eine Stärkung der Hauptgeschäftslage wäre die unmittelbare Folge.

- Bauliche und gestalterische Verbesserungen des Wohnumfelds zur Stabilisierung und Stärkung der Wohnfunktion
- Sukzessive Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (Neugestaltung der Straßenräume, Begrünungsmaßnahmen, Innenstadtmöblierung)

Die Hauptmaßnahmenfelder einer die Standort- und Einzelhandelsattraktivität stützenden raumfunktionalen Entwicklung der Innenstadt Altöttings, soweit diese unmittelbaren räumlichen Bezug aufweisen, sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.





- Konzentration der Angebote und Entwicklungsanstrengungen bei Einzelhandel und Dienstleistungen auf die Hauptgeschäftsachsen der Innenstadt
- Aufbau eines weiteren zentralen Platzes in der Innenstadt – als ‚weltliches‘ Gegenstück zum Kapellplatz
- Nutzung bislang freier Flächen in der Innenstadt für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit
- Priorität standortstärkender Gestaltungsaufwertungen des öffentlichen und privaten Raumes in den wichtigen Geschäftsbereichen der Innenstadt
- Einsatz neuer Formen der Beleuchtung von Baudenkmalern bis hin zu einem umfassenden Beleuchtungskonzept
- Erweiterung der Angebotsdichte und Verbesserung möglicher Besorgungskopplungen durch Verdichtung in der Einzelhandelskernzone mit dem Ziel eines vielgestaltigen Innenstadtangebotes in einem zusammenhängenden Geschäftsbereich
- Betonung und klare Gestaltung der Eingangssituation der Innenstadt (städtebauliche Aufwertungen und Akzentuierungen, Hinweisschilder)
- Attraktivierung der Wegebeziehungen zwischen den Geschäftsbereichen und der Hauptgeschäftslage
- Nachrangige Priorität der Einzelhandels- und Dienstleistungsausrichtung (in den Passiv-Räumen)

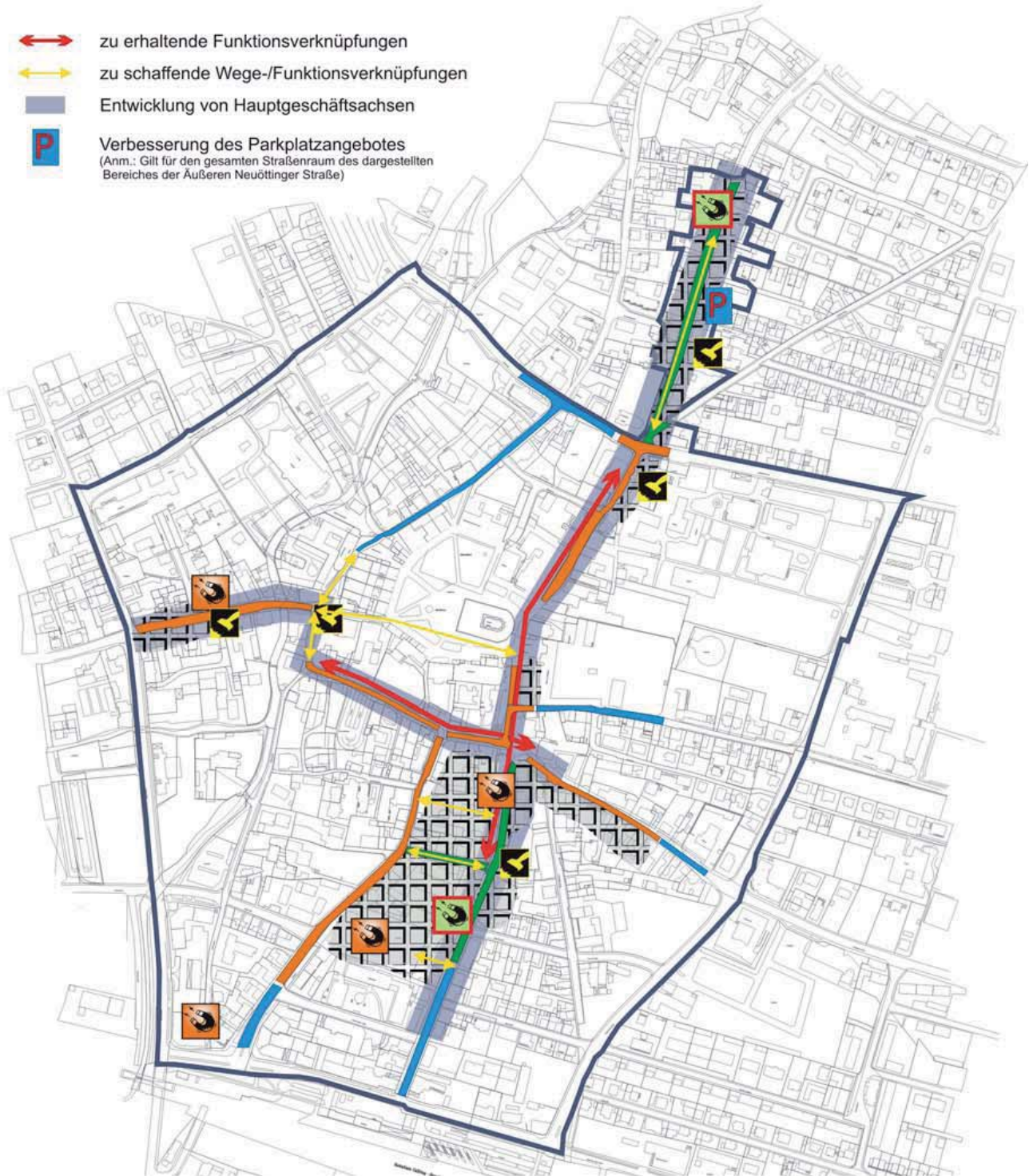
f) Handlungsfeld Öffentlicher Raum

Neben den beschriebenen Stärkungs- und Aktivierungsmaßnahmen im Bereich Immobilien sowie auf einzelbetrieblicher Ebene stellt die Entwicklung im öffentlichen Raum eine weitere tragende Säule der Innenstadtentwicklung Altöttings dar. Konkrete Verbesserungen betreffen dabei die Themenschwerpunkte Straßenraum, Öffentliche Plätze, Grünanlagen und Modernisierungsmaßnahmen in Bereichen der städtischen Infrastrukturausstattung. Etwaige Maßnahmen sollten dabei sowohl in räumlicher als auch zeitlicher Hinsicht in Abstimmung mit den Anstrengungen der privaten Akteure erfolgen.

Einzelhandelskonzept
Stadt Altötting

Maßnahmenkonzept der Innenstadtstärkung des Einzelhandels

-  zu erhaltende Funktionsverknüpfungen
-  zu schaffende Wege-/Funktionsverknüpfungen
-  Entwicklung von Hauptgeschäftsachsen
-  Verbesserung des Parkplatzangebotes
(Anm.: Gilt für den gesamten Straßenraum des dargestellten Bereiches der Äußeren Neuöttinger Straße)



- | | | |
|--|--|--|
|  Vorrangig zu stärkende Standortbereiche |  zu stärkende Standortbereiche |  Passiv-Raum Einzelhandel - keine Entwicklungspriorität |
|  Sicherung der zentralen Magnetbetriebe in der Innenstadt |  Entwicklung innerstädtischer Magnetbetriebe (Anm.: Stellt einen möglichen Standort im Straßenzug dar) |  Entfernung in Meter:
0 50 100 250 |
|  Aufwertung Gestaltung öffentlicher und/oder privater Raum + Verbesserung Aufenthaltsqualität |  Zone erhöhten immobilienbezogenen Entwicklungsbedarfes zur Funktionssicherung Einzelhandel/Dienstleistungen der Innenstadt | |

Abbildung 177: Maßnahmenkonzept der Innenstadtstärkung des Einzelhandels
Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen, Dr. Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse 11/2008

5. Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept

Das Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting geht von folgender Herangehensweise aus: langfristig Denken - zeitnah handeln. Das vorliegende Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting enthält ein längerfristiges Gesamtkonzept, das ein vorausschauendes Leitbild (geistiges und kulturelles Zentrum Südostoberbayerns) sowie übergeordnete Leitlinien (z.B. Stärkung des Einzelhandels und der Wohnfunktion in der Innenstadt) enthält.

Um die längerfristigen Ziele überhaupt erreichen zu können, müssen aber derzeitige Schwächen möglichst bald behoben werden, um weitere negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu vermeiden.

Neben der Frage der inhaltlichen Dringlichkeit, gibt es auch den Aspekt der zeitlichen Realisierbarkeit. Einige Maßnahmenvorschläge wären zwar inhaltlich bald wünschenswert, lassen sich aber nicht gleich umsetzen, sei es dass ein längerer Vorbereitungs- bzw. Klärungsbedarf gegeben ist (z.B. bei Gründung einer universitären Einrichtung), sei es dass Eigentumsfragen erst geklärt werden müssen (z.B. Verfügbarkeit von Grundstücken) oder sonstige grundsätzliche Vorklärungen getroffen werden müssen (z.B. Verfahren, weitere Untersuchungen).

Aus diesem Grund wird nachfolgend ein Maßnahmenpaket vorgestellt, welches zunächst kurz- und mittelfristig realisierbare Maßnahmen zur gezielten Behebung von offensichtlichen Schwachpunkten enthält. Zu diesen Maßnahmen werden auch grobe Kostenschätzungen als Orientierungshilfe für die Haushalts- und Fördermittelplanung genannt. Darüber hinaus enthält das Maßnahmenkonzept auch längerfristige Maßnahmenvorschläge, welche zu gegebener Zeit noch zu konkretisieren sind (inhaltliche Ausgestaltung, Verfahren, Organisation, Kostenschätzung).

Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen

Die kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen haben zunächst die Aufgabe, eine Umkehr bei den als Schwachpunkten genannten Bereichen auszulösen. Dies betrifft z.B. im investiven Bereich die Aufwertung wichtiger Straßen- und Freiräume, um z.B. die

Rahmenbedingungen für die Geschäfte und das Wohnen in der Innenstadt zu verbessern. Darüber hinaus sollen die aufgewerteten Bereiche (z.B. Bahnhofstraße, Trostberger Straße) zugleich die Attraktivität gegenüber den Gästen der Stadt erhöhen. Hierzu gehört auch die Umsetzung des kommunalen Förderprogramms zur Aufwertung der Fassaden. Im nicht investiven Bereich geht es um den Aufbau eines ganzheitlichen Standortmarketings, die Beratung von Einzelhändlern und die Unterstützung lokaler Verbände und Initiativen in Verbindung mit der Innenstadtentwicklung.

Die als kurzfristig eingestuftten Maßnahmen sollten innerhalb eines Zeitraumes von 1 - 2 Jahren realisierbar sein, die Durchführung der als mittelfristig eingestuftten Maßnahmen dürfte ca. 3 - 5 Jahre in Anspruch nehmen. Einige Maßnahmen sind darüberhinaus sowohl im kurz- bis mittelfristigen Zeitraum vorgesehen.

Längerfristige Maßnahmen

Einige Maßnahmenvorschläge zur Aktiven Innenstadt Altötting bedürfen aus heutiger Sicht einer längeren Vorbereitungs- bzw. Klärungsphase oder können aus verschiedenen Gründen nicht gleich realisiert werden. Diese Maßnahmen werden im vorliegenden Entwicklungskonzept als längerfristig eingestuft, was aber nicht etwa mit einer Abstufung der Wichtigkeit verwechselt werden darf.

5.1 Maßnahmenkatalog - Gesamtübersicht

Auf den nachfolgenden Seiten sind alle zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting vorgeschlagenen Maßnahmen aufgelistet und anschließend jeweils kurz erläutert. Entsprechend den maßgeblichen Handlungsfeldern gliedert sich die Maßnahmenübersicht in die Abschnitte

- Städtebau
- Einzelhandel
- Wallfahrt, Tourismus, Kultur
- Grün- und Umwelt
- Wohnen

1. Handlungsfeld Städtebau

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	länger- fristig	Grobe Kosten- schätzung, nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
			1 - 2 Jahre	3 - 5 Jahre	ab 5 Jahre		
	Kurz- und mittelfristige Maßnahmen						
1.	Maßnahmen zur Förderung der städtebaulichen Entwicklung						
1.1	Aufwertung von Straßen mit gestalterischen Mängeln						
1.1.1	Bahnhofstraße	Stadt Altötting				ca. 700 T €	Städtebauförde- rung subsidiär, soweit keine Beiträge zu erheben sind
	Erneuerung der Fahrbahn	mit Fachbüro					
	Erneuerung der Gehwege						
	Schaffung von Parkstreifen						
	Erneuerung der Beleuchtung						
1.1.2	Neuöttinger Straße (nördlich des Innenstadtrings)		Stadt Altötting				ca. 500 T €
	Erneuerung der Fahrbahn	mit Fachbüro					
	Erneuerung der Gehwege						
	Schaffung von Parkstreifen						
	Erneuerung der Beleuchtung						
1.1.3	Mühdorfer Straße (östlich des Innenstadtringes)		Stadt Altötting				ca. 200 T €
	Erneuerung der Fahrbahn	mit Fachbüro					
	Erneuerung der Gehwege						
	Schaffung von Parkstreifen						
1.1.4	Trostberger Straße		Stadt Altötting				ca. 500 T €
	Erneuerung der Fahrbahn	mit Fachbüro					
	Erneuerung der Gehwege						
	Schaffung von Parkstreifen						
	Erneuerung der Beleuchtung						
1.2	Förderung privater Sanierungsmaßnahmen		Stadt Altötting mit externen Beauf- tragten				ca. 200 T €
1.3	Aufwertung ehem. Kellerer-Grundstück	Stadt Altötting				ca. 350 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Projekt Informations- und Rad- fahrer - Terminal	mit Fachbüro					
1.4	Aufwertung von Mauern	Stadt Altötting				ca. 100 T € abhängig von der Zahl der Einzelprojekte	Städtebau- förderung subsidiär
	Planung	mit Fachbüro					
	Umsetzungsvorschlag (z.B. mit Klärung Eigentümer)						
	Realisierung						

1. Handlungsfeld Städtebau

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittel- fristig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten- schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
1.5	Einheitliches Beleuchtungs- konzept für die Innenstadt	Stadt Altötting				ca. 80 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Planung unter Einbeziehung der vorhandenen Beleuchtung	mit Fachbüro					
	Umsetzungsvorschlag (z.B. mit Klärung Anbringung)						
	Realisierung						
1.6	Aufwertung der Straßen- möblierung					ca. 60 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Planung unter Einbeziehung der vorhandenen Möblierung	Stadt Altötting					
	Umsetzungsvorschlag	mit Fachbüro					
	Realisierung						
1.7	Aufwertung des Dultplatzes Projekt WC-Anlage					ca. 120 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Planung bis Genehmigungs- planung	Stadt Altötting					
	Ausführungsplanung bis Objekt- betreuung und Dokumentation	mit Fachbüro					
	Realisierung						
1.8	Bau einer Tiefgarage beim Panorama	Stadt Altötting				ca. 3.500 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Vervollständigung des Konzeptes zentraler Parkieranlagen um den verkehrsberuhigten Kapell- platz - Planung - Realisierung	mit Fachbüro					

1. Handlungsfeld Städtebau

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittel- fristig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten- schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
	Längerfristige Maßnahmen						
1.9	Verkehrskonzept Fortschreibung Verkehrskonzept z.B. mit folgenden Aspekten: - Aktuelle Verkehrszählungen - Aufwertung der Stadtzugänge - Einbindung der überörtlichen Rad- und Fußwege, Pilgerwege - innerstädtischer Verkehr - Besucherverkehr - Verknüpfung MIV / ÖPNV	Stadt Altötting mit Fachbüro				ca. 80 T €	Städtebau- förderung
1.10	Aufwertung der Stadtzugänge						
	Mühdorfer Straße	Stadt Altötting mit Fachbüro				ca. 100 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Neuöttinger Straße					ca. 100 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Trostberger Straße					ca. 50 T €	Städtebau- förderung subsidiär
	Burghauser Straße					ca. 50 T €	Städtebau- förderung subsidiär
1.11	Entwicklung des Bereiches Bahnhofstraße / Trostberger Straße über die Maßnahmen unter 1.1.1 und 1.1.4 hinaus - Entwicklung eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes im Sinne einer Quartiersentwicklung mit hoher Zentralität und Qualität für Einzelhandel, Dienstleister, Wohnfunktion und Freiräumen (z.B. Passagen/ Durchlässigkeit) - Planung und Umsetzung mit Eigentümern sowie ggf. Projekt- entwicklern	Stadt Altötting in Koope- ration mit Eigen- tümern und Fachleuten				ca. 500 T €	Städtebau- förderung subsidiär

1. Handlungsfeld Städtebau

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittel- fristig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten- schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
1.12	Entwicklung des Bereiches zwischen der Popengasse und dem Inneren Ring z.B. mit Berücksichtigung folgender Aspekte: - Neuordnung der bisher minder- genutzten Grundstücke - Klärung der Eigentumsfragen - Abstimmung des Nutzungs- konzeptes mit der inner- städtischen Entwicklung	Stadt Altötting mit Eigentü- mern und Fach- leuten				ca. 500 T €	Städtebau- förderung subsidiär
1.13	Entwicklung des Bereiches westlich der Chiemgaustraße	Stadt Altötting mit Eigentü- mern				ca. 200 T €	Städtebau- förderung subsidiär

2. Handlungsfeld Einzelhandel

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittelfri- stig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten schätzung, nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
	Kurz- und mittelfristige Maßnahmen						
2.	Maßnahmen zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung						
2.1	Image und Marketing						
2.1.1	Herausbildung und Etablierung der Marke Altötting als Einkaufs- stadt für Stadt und Region unter Einbeziehung der Ansprüche im Einkaufsverhalten und der Sonderstellung der wallfahrtsge- prägten Marke Altötting	Stadt Altötting mit lokalen Verbänden				strategische Maßnahme, laufenden Ausgaben zuzuordnen	
2.1.2	Auf der Grundlage des Stadtent- wicklungskonzeptes muss ein innenstadtorientiertes Stadtmar- keting unter Einbeziehung der bisherigen Akteure/Aktivitäten aufgebaut werden	Stadt Altötting mit lokalen Verbänden und externen Fachbüro				ca. 100 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
2.1.3	Weiterentwicklung der Medienprä- senz um ergänzende Inhalte der 'Aktiven Innenstadt Altötting'	Stadt Altötting mit lokalen Verbänden				strategische Maßnahme, laufenden Ausgaben zuzuordnen	
2.1.4	Einrichtung einer Anlaufstelle / Koordinationsstelle für die am Innenstadtentwicklungsprozess mitwirkenden Akteure; – Informa- tions- und Organisationsplattform	Stadt Altötting				ca. 5 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
2.2	Stadtmarketing, Einkaufsstadt Altötting'						
2.2.1	Verkauf regionaler Produkte ggf. mit Bezug zur Wallfahrt	Lokale Verbände mit Betrieben				strategische Maßnahme, laufenden Ausgaben zuzuordnen	
2.2.2	Aufbau von Themenpfaden / -wegen durch die Innenstadt von Altötting (ausgewiesene Wegeföhrungen, die sich an den wichtigen Geschäftsbereichen der Innenstadt orientieren; mögliche Themen z.B. aus den Bereichen Wallfahrt, Stadthistorie, Kunsthis- torie, Kunst, Kultur)	Stadt Altötting				ca. 30 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
2.2.3	Errichtung von Kunstobjekten an bestimmten Punkten der Innen- stadt um Besucherströme zu kanalisieren	Stadt Altötting				ca. 30 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
2.2.4	Erstellen eines Einkaufsföhrers	Stadt Altötting, mit lokalen Verbänden				Quartier- fonds	Städte bauförderung und Einlagen Privater

2. Handlungsfeld Einzelhandel

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittel- fristig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten- schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
2.2.5	Themenbezogene Gestaltungen und Aktionen in den Geschäften der Innenstadt zu aktuellen fremdenverkehrs- und wallfahrtsbezogenen Aktivitäten	Stadt Altötting mit lokalen Verbänden, Fachbüro				Quartierfonds	Städtebauförderung und Einlagen Privater
2.2.6	Verstärkte Aktionen und Events des Einzelhandels	Lokale Verbände und Betriebe				Quartierfonds	Städtebauförderung und Einlagen Privater
2.2.7	Kundenbindungsinstrumente ausbauen	lokale Verbände und Betriebe				laufende Ausgaben	
2.2.8	Infotafeln zum innerstädtischen Angebot an Schlüsselpositionen in der Stadt – z.B. auch im Gewerbegebiet	Stadt Altötting mit lokalen Verbänden				ca. 50 T €	Städtebauförderung, subsidiär
2.2.9	Wegeführung der Pilgerwege für die Zukunft direkt entlang der Geschäftsbereiche der Innenstadt ausrichten (Neuöttinger Straße, Trostberger Straße, Bahnhofstraße, Mühldorfer Straße	Stadt Altötting					
2.2.10	Rückerstattung von Parkgebühren durch die Einzelhändler und Gewerbetreibenden	Lokale Verbände und Betriebe					
2.2.11	Zertifizierung von Ladengeschäften (z.B. kinder-/familienfreundlich, seniorenfreundlich)	Lokale Verbände mit Betrieben				Quartierfonds	Städtebauförderung und Einlagen Privater
2.2.12	Einrichtung von Kinderbetreuungsangeboten bei Innenstadtfesten und Veranstaltungen	Stadt Altötting mit Verbänden					

2. Handlungsfeld Einzelhandel

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz-	mittel-	länger-	Grobe Kosten Schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
			fristig	fristig	fristig		
			1 - 2 Jahre	3 - 5 Jahre	ab 5 Jahre		
2.3	Einzelbetriebe und Immobilien						
	Flächen-/Leerstandsmanagement	Stadt Altötting mit lokalen Verbänden und externen Fachbüro				ca. 60 T €	Städtebauför- derung, subsi- diär Quartierfonds Städtebauför- derung mit Ein- lagen Privater
2.3.1	laufende Ermittlung der Leerstände, Aufbau eines Frühwarnsystems zur Abwendung drohender Leerstände						
2.3.2	Aufbau eines Mietspiegels des Gewerbestandes Innenstadt						
2.3.3	Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Bausubstanz (Fläche, Aufteilung, Bauzustand)						
2.3.4	Kontakt zu Immobilieneigentümern pflegen						
2.3.5	Organisation temporärer Zwischennutzungen						
2.3.6	Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümer						
2.3.7	Analyse der Einzelimmobilien						
2.3.8	Einschätzung ob Weiternutzung für Einzelhandel möglich ist						
2.3.9	Unterstützung der Eigentümer bei der Wohnungs- / Gebäude- / Gewerberaumverbesserung (ggf. kommunales Förderprogramm)						
2.3.10	Nutzungskonzept (vgl. Empfehlungen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen für die jeweiligen Standortlagen)						
2.3.11	laufende Vermarktungsaktivität durch einen Ansprechpartner für Vermieter, Mieter und Interessenten						
2.3.12	gezielte Ansprache möglicher Betreiber für neue Nutzungen (Filialisten und Mittelständler in der Region)						
2.3.13	Erarbeitung von Vermarktungs- bzw. alternativen Nutzungskonzepten unter Einbeziehung der Eigentümer im Hinblick auf Verwertbarkeit, Mietniveau und erforderliche Maßnahmen bei Umbau und Vermietung						
2.3.14	Standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als Basis betrieblicher						
2.3.15	Verbesserungspotenziale						
2.3.16	Hilfestellung für die Betriebe durch Beratungs- und Serviceleistungen (Initiative Betriebscheck)						

2. Handlungsfeld Einzelhandel

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz-	mittel-	länger-	Grobe Kosten Schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
			fristig	fristig	fristig		
			1 - 2 Jahre	3 - 5 Jahre	ab 5 Jahre		
2.3.17	Perspektiven vermitteln und Anreize geben, damit die Betriebe selbst aktiv werden						
2.3.18	Aufbau eines innerstädtischen Fassadenprogramms zur Beseitigung baulicher Mängel im Immobilienbestand						
2.3.19	Beratungsangebot für Immobilien-eigentümer einrichten						
2.4	Schwerpunktbereiche der Entwicklung						
	Mühdorfer Straße						
2.4.1	Gestalterische Aufwertung des Straßenraums – Innere Mühdorfer Straße durch bspw. Begrünungsmaßnahmen und Nivellierung der Bürgersteige	vgl. Maßnahme 1.1.3					
2.4.2	Potenzial zur Entwicklung einer attraktiven Eingangssituation zum Kapellplatz (mit zu erwartender positiver Rückkopplung seitens der Besucher vom Kapellplatz)	vgl. Maßnahme 1.3 (Aufwertung Kellerer-Grundstück)					
2.4.3	Beseitigung baulicher Mängel einzelner Immobilien (Fassadenprogramm)	vgl. Maßnahme 1.2 (Kommunales Förderprogramm)					
	Neuöttinger Straße						
2.4.4	Weiterentwicklung des Hauptgeschäftsbereiches in der Innenstadt	vgl. Maßnahme 1.1.2					
2.4.5	Stabile Anbindung des Bereiches Neuöttinger Straße an den Bereich Tillyplatz - Bahnhofstraße						
2.4.6	Gestalterische Maßnahmen im Öffentlichen Raum (Begrünungsmaßnahmen, Neugestaltung des Straßenraums)	vgl. Maßnahme 1.1.2					
2.4.7	Umfassende Renovierungsmaßnahmen an den unattraktiven Gebäudefassaden	vgl. Maßnahme 1.2 (Kommunales Förderprogramm)					
2.4.8	Leerstandsmanagement zum Abbau der Geschäftsleerstände	vgl. Maßnahmen 2.3 ff. / Flächen-/ Leerstandsmanagement					
2.4.9	Aktivierung und Betreuung der Immobilieneigentümer (bei Neunutzung von Leerständen oder einem Fassadenprogramm)	vgl. Maßnahmen 2.3 ff. / Flächen-/ Leerstandsmanagement und Maßnahme 1.2 (Kommunales Förderprogramm)					

2. Handlungsfeld Einzelhandel

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittel- fristig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten Schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
	Bahnhofstraße						
2.4.10	Erneuerung bei Immobilien, Gebäudefassaden und Straßenraum in Bahnhofstraße und Trostberger Straße	Maßnahme 1.2 (Kommunales Förderprogramm)					
2.4.11	Inwertsetzung der ungenutzten Potenziale der leerstehenden Ladengeschäfte mit großen Verkaufsflächen und Rückräume/Höfe	Eigentümer					
2.4.12	Belebung und Funktionsstärkung durch Etablierung ergänzender Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur	vgl. 2.1 image und Marketing sowie 2.2 Stadtmarketing „Einkaufsstadt Altötting“					
2.4.13	Aufwertung und Entwicklung der Geschäftsbereiche Trostberger Straße und Bahnhofstraße	vgl. Maßnahme 1.10 (Entwicklung des Bereiches zwischen Bahnhofstraße und Trostberger Straße)					
2.4.14	Vernetzung und Erhöhung der Durchgängigkeit der Geschäftsbereiche Trostberger Straße und Bahnhofstraße	vgl. Maßnahme 1.10 (Entwicklung des Bereiches zwischen Bahnhofstraße und Trostberger Straße)					
2.4.15	Bauliche und gestalterische Verbesserungen des Wohnumfelds zur Stabilisierung und Stärkung der Wohnfunktion	vgl. Handlungsfeld Wohnen					
2.5	Konzentration der Angebote und Entwicklungsanstrengungen bei Einzelhandel und Dienstleistungen auf die Hauptgeschäftsachsen der Innenstadt	Stadt Altötting					
2.6	Priorität standortstärkender Gestaltungsaufwertungen des öffentlichen und privaten Raumes in den wichtigen Geschäftsbereichen der Innenstadt	vgl. Maßnahmen Handlungsfeld Städtebau					
2.7	Erweiterung der Angebotsdichte und Verbesserung möglicher Besorgungskopplungen durch Verdichtung in der Einzelhandelskernzone mit dem Ziel eines vieltätigen Innenstadtangebotes in einem zusammenhängenden Geschäftsbereich	Stadt Altötting					
2.8	Attraktivierung der Wegebeziehungen zwischen den Geschäftsbereichen und der Hauptgeschäftslage	vgl. Maßnahmen Handlungsfeld Städtebau					
2.9	Nachrangige Priorität der Einzelhandels- und Dienstleistungsausrichtung (in den Passiv-Räumen)	Stadt Altötting					

2. Handlungsfeld Einzelhandel

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittel- fristig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten Schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
2.10	öffentlicher Raum						
2.10.1	Sukzessive Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (Neugestaltung der Straßenräume, Begrünungsmaßnahmen, Innenstadtmöblierung)	vgl. Maßnahmen zum Handlungsfeld Städtebau					
2.10.2	Aufbau eines weiteren zentralen Platzes in der Innenstadt – als ‚weltliches‘ Gegenstück zum Kapellplatz	Stadt Altötting					Städtebauförderung
2.10.3	Nutzung bislang freier Flächen in der Innenstadt für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit	vgl. Maßnahme zum Handlungsfeld Städtebau					
2.10.4	Einsatz neuer Formen der Beleuchtung von Baudenkmalern bis hin zu einem umfassenden Beleuchtungskonzept	Stadt Altötting					Städtebauförderung
2.10.5	Betonung und klare Gestaltung der Eingangssituation der Innenstadt (städtebauliche Aufwertungen und Akzentuierungen, Hinweisschilder)	Stadt Altötting					

3. Handlungsfeld Wallfahrt / Tourismus / Kultur / Bildung

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	Grobe Kosten Schätzung nur kurz-/ mittelfristige Maßnahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
			1 - 2 Jahre	3 - 5 Jahre	ab 5 Jahre		
	Kurz- und mittelfristige Maßnahmen						
3.	Maßnahmen zur Förderung von Einrichtungen der Kultur, des Tourismus und der Freizeit						
3.01	Bau eines Kultur- und Bürgerzentrums - Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbs	Stadt Altötting mit Architektur-/ Ingenieur- büro				ca. 16.000 T €	ca. 8.000 T € aus Mitteln des Staatsministe- riums für Wirt- schaft, Infra- struktur, Ver- kehr und Technologie 1.4200 T € aus Städtebau- förderungs- mitteln
3.02	Fortschreibung: Befragungen durch Reppel & Partner	Stadt Altötting mit Fachbüro				ca. 40 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
3.03	(Auslands-) Marketing verbessern vgl. Handlungsfeld Einzelhandel	Stadt Altötting				Strategische Maßnahme, laufenden Ausgaben zuzordnen	
3.04	Historische Gebäude beschildern	Stadt Altötting mit Eigen- tümern				ca. 30 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
3.05	Info- und Radfahrerterminal	vgl. Maßnahme 1.3 (Aufwertung Kellerer - Grundstück)					
3.06	Rekonstruktion von histo- rischen Pilgerwegen	Stadt Altötting mit Fachbüro				ca. 50 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
3.07	Ausweisung eines geschlos- senen Wanderwegenetzes	Stadt Altötting mit Fachbüro				ca. 30 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
	Längerfristige Maßnahmen						
3.08	Gründung einer universitären Einrichtung						
	Schaffung von kirchlichen und reli- gionsbezogenen Studiengängen						
3.09	Vernetzung der öffentlichen Räume mit sakralen Räumen						

4. Handlungsfeld Grün und Umwelt

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittelfri- stig 3 - 5 Jahre	lang- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten Schätzung nur kurz-/ mittelfristige Maßnahmen, incl. 19 % MwSt	Förder- möglichkeiten
	Kurz- und mittelfristige Maßnahmen						
4.	Maßnahmen zur Förderung von Grün und Umwelt						
4.1	Aufwertung der Grünachse Mörnbach					ca. 150 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
	Planung	Stadt Altötting mit Fachbüro					
	Umsetzungsvorschlag (z.B. mit Eigentümern)						
	Realisierung						
4.2	Gestaltung der Freifläche ne- ben der St.-Anna-Basilika					ca. 70 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
	Planung	Stadt Altötting mit Ingenieur- büro					
	Umsetzungsvorschlag (z.B. mit Eigentümerin)						
	Realisierung						
4.3	Vernetzung der Grün- und Freiflächen	Stadt Altötting					
4.3.1	Verknüpfung Busparkplatz a. d. Wöhrstraße mit Prälatenweg	Stadt Altötting				ca. 20 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
4.3.2	Aufwertung der wichtigen Wege, insbesondere der von Pilgern genutzten Wege mit hoher Bedeutung	Stadt Altötting mit Fachbüro				ca. 50 T €	Städtebau- förderung, subsidiär
	Längerfristige Maßnahmen						
4.4	Entwicklung des Weges ent- lang des Mörnbaches in die Landschaft						
4.5	Entwicklung des Weges ent- lang des Sickenbaches in die Landschaft						

5. Handlungsfeld Wohnen

	Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig 1 - 2 Jahre	mittel- fristig 3 - 5 Jahre	länger- fristig ab 5 Jahre	Grobe Kosten- schätzung nur kurz- / mittel- fristige Maß- nahmen, incl. 19 % MwSt.	Förder- möglichkeiten
	Kurz- und mittelfristige Maßnahmen						
5.	Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes						
5.1	Verbesserung der Wohn- umfeldqualität	Stadt Altötting mit Eigentü- mern					Städtebau- förderung, subsidiär
5.1.1	Kommunales Förderprogramm (Fassaden, Freiflächen)						

5.2 Erläuterungen zu den
Maßnahmenvorschlägen

**Zu 1.1.1 bis 1.1.4
Bahnhofstraße, Mühlendorfer Straße,
Neuöttinger Straße, Trostberger
Straße**

Die Maßnahmen Nr. 1.1.1 bis 1.1.4 gehören zu einem Bündel, mit dem wichtige Straßenräume mit hohem Geschäftsbesatz in der Altöttinger Innenstadt eine Aufwertung erfahren sollen. Insbesondere soll die Nutzbarkeit der Gehwegflächen verbessert werden, um z.B. kleineren Cafes oder Eisdielen Freisitzflächen anbieten zu können.

Unter dem Gesichtspunkt begrenzter finanzieller Mittel wurde zunächst auf eine aufwändige Gestaltungskonzeption verzichtet, wie etwa die vollständige Pflasterung aller Straßen innerhalb des Inneren Ringes, um z.B. eine einheitliche und

verkehrsberuhigende Wirkung in dieser Weise zu erzielen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen konzentrieren sich auf realistische erste Schritte die insbesondere die Bedingungen für Fußgänger und Kunden (auch mit Pkw) in den Hauptgeschäftstraßen verbessern sollen. Dabei wird allerdings mit Blick auf eine längerfristige Strategie der Aufwertung des öffentlichen Raumes auf ein künftig einheitliches Gestaltungskonzept Wert gelegt:

- Einheitliche Gehwege / Parkstreifen
- später ggf. einheitlicher Straßenbelag
- abgestimmte Beleuchtung
- abgestimmte Möblierung und Wegweisung / Beschilderung
- abgestimmte Bepflanzung

Die besagten Straßenabschnitte können zu einem späteren Zeitpunkt, im Sinne eines abschnittswisen Vorgehens, einen anderen einheitlichen Fahrbahnbelag bekommen.



Abbildung 178 (links):
Grundnetz der inner-
städtischen Straßen

Rot markiert sind die Vor-
schläge zu den ersten Auf-
wertungsbereichen.
Grau markiert sind die
Straßenräume welche
später ebenfalls
entsprechend aufgewertet
werden sollen

Die Fläche innerhalb des
Inneren Ringes sollte
insgesamt möglichst
einheitlich und als
Innenstadt ablesbar
gestaltet werden

Darstellung: D I S

Zu 1.1.1 Bahnhofstraße

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die Maßnahme ist Bestandteil der Maßnahmengruppe 1.1.1 bis 1.1.4, mit der das Ziel verfolgt wird, wichtige Straßenräume mit hohem Geschäftsbesatz in der Altöttinger Innenstadt einer Aufwertung zuzuführen. Insbesondere soll die Nutzbarkeit der Gehwegflächen verbessert werden, um z.B. kleineren Cafes oder Eisdielen Freisitzflächen anbieten zu können.

Beschreibung der Maßnahme

Die Gehwegbereiche und entlang der Fahrbahn anzuordnenden Parkmöglichkeiten werden einheitlich mit einem Plattenbelag versehen. Wie die Abbildung eines Beispiels aus Erlangen unten zeigt, entsteht eine mehrfach nutzbare Fläche: als extra breiter Gehweg, als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Radlstander bzw. Straßenmöblierung sowie als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Parkstreifen (Abgrenzung durch Poller möglich). Ohne größeren Umbau kann flexibel auf Erfordernisse der Betriebe reagiert werden-



Abbildung 183: Bahnhofstraße
Quelle: D I S

Weitere Empfehlungen

Die so umgestaltete Fläche bietet zusätzlich noch die Option, später den Bereich vollständig als Gehwegbereich zu nutzen, sofern z.B. eine Einbahnstraßenregelung eine Verengung der Fahrbahn zulassen würde (vgl. Abbildung 183). Wichtig in diesem Bereich ist auch die entsprechende Gestaltung der Straßenbeleuchtung.



Abbildung 179 und 180 (oben):
Beispiele aus Dinkelsbühl
Quelle: D I S



Abbildung 181 oben:
Ist-Zustand noch ohne gestalterische Maßnahme; hier ist Handlungsbedarf
Quelle: D I S



Abbildung 182:
Bereits gestalteter Gehweg- und Stellplatzbereich; dieser Bereich könnte bleiben.
Quelle: D I S

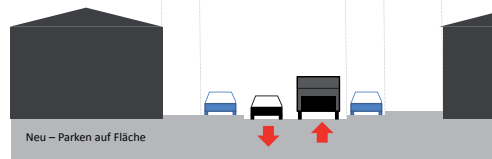
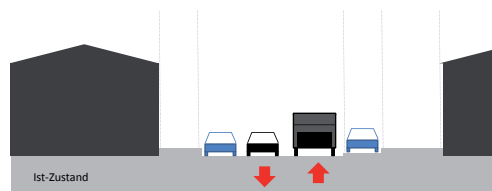


Abbildung 184 a - Schemaschnitte (links)
oben: Bahnhofstraße Bestand
unten: Bahnhofstraße Variante: Parken auf neu gestalteter Fläche

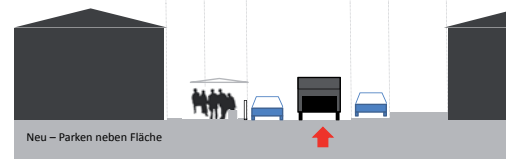
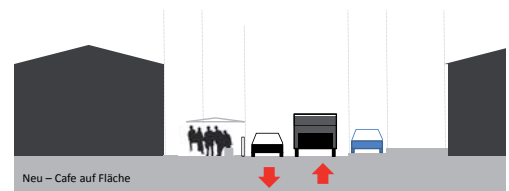


Abbildung 184 b - Schemaschnitte (rechts)
oben: Bahnhofstraße Variante: Cafe-Bestuhlung auf neugestalteter Fläche
unten: Bahnhofstraße Variante: Einbahnstraße

Abbildung 185 (unten):
Beispiel aus Erlangen, der Gehwegbereich und der Parkstreifen für Pkw sind in einer gestalteten Fläche zusammengefasst; dies erlaubt flexible Nutzungszuordnungen, die z.B. über Poller geregelt werden können.
Quelle: D I S



Zu 1.1.2 Neuöttinger Straße

Ziel und Zweck der Maßnahme

Auch diese Maßnahme ist Bestandteil der Maßnahmengruppe 1.1.1 bis 1.1.4, mit dem bereits beschriebenen Ziel, wichtige Straßenräume mit hohem Geschäftsbesatz in der Altöttinger Innenstadt aufzuwerten. Auch hier soll insbesondere die Nutzbarkeit der Gehwegflächen verbessert werden (z.B. für kleinere Cafés oder Eisdielen).

Beschreibung der Maßnahme

Die Gehwegbereiche und entlang der Fahrbahn vorherrschenden Parkstreifen werden gestaltet. Dabei können die Gehwegbereiche und Parkstreifen einheitlich mit einem Plattenbelag versehen werden. Damit entsteht eine mehrfach nutzbare Fläche: als extra breiter Gehweg, als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Radlstände bzw. Straßenmöblierung sowie als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Parkstreifen (Abgrenzung durch Poller möglich). Ohne größere Umbaumaßnahmen kann die Stadt flexibel auf Erfordernisse der angrenzenden und Betriebe reagieren.



Abbildung 186: Neuöttinger Straße
Quelle: D I S

Weitere Empfehlungen

Wichtig in diesem Bereich sind auch die entsprechende Gestaltung der Straßenbeleuchtung, die bessere Einbindung der Friedhofsmauer sowie die bessere Verknüpfung der beiden Straßenabschnitte der Neuöttinger Straße, südlich und nördlich des Inneren Ringes. Es wird empfohlen auch die mögliche Pflanzung von kleineren Bäumen (z.B. Kugelhorn, Acer platanoides „Globosum“) zu prüfen, um der langen Straße mehr Aufenthaltsqualität zu verleihen.



Abbildung 187: die Friedhofsmauer sollte besser eingebunden werden.
Quelle: D I S

Abbildung 188: das rechte Bild zeigt den ungestalteten Gehweg, der wenig Verweilqualität und zudem Flickstellen aufweist.
Quelle: D I S



Abbildung 189: Die Neuöttinger Straße südlich des Inneren Ringes. Der Gehwegbereich und der Parkstreifen für Pkw sind gepflastert. Poller grenzen die beiden Teilflächen voneinander ab.
Quelle: D I S

Zu 1.1.3 Mühldorfer Straße

Ziel und Zweck der Maßnahme

Auch die Aufwertung des Abschnittes der Mühldorfer Straße zwischen dem Inneren Ring und der Kapuzinerstraße gehört zur Maßnahmengruppe 1.1.1 bis 1.1.4 mit wichtigen Straßenräumen mit hohem Geschäftsbesatz in der Altöttinger Innenstadt. Auch hier soll die Aufwertung die Nutzbarkeit der Gehwegflächen verbessern (z.B. Freisitzflächen für Gastronomie).

Beschreibung der Maßnahme

Die Gehwegbereiche und entlang der Fahrbahn vorherrschenden Parkstreifen werden gestaltet. Dabei können die Gehwegbereiche und Parkstreifen einheitlich mit einem Plattenbelag versehen werden. Damit entsteht eine mehrfach nutzbare Fläche: als extra breiter Gehweg, als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Radländler bzw. Straßenmöblierung, sowie als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Parkstreifen (Abgrenzung durch Poller möglich). Auf die Flexibilität dieser Lösung wurde bereits hingewiesen.

Weitere Empfehlungen

Die Mühldorfer Straße stellt eine der wich-



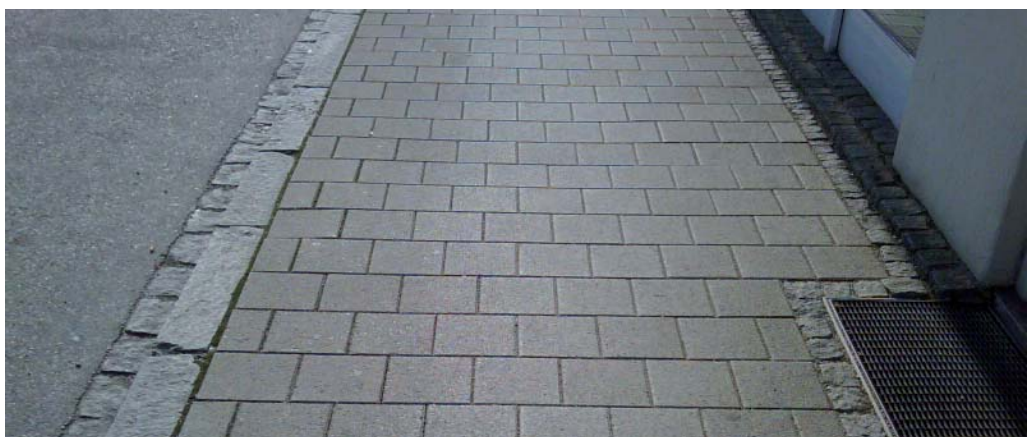
Abbildung 190: Mühldorfer Straße
Quelle: D I S

tigsten Verbindungen zur Innenstadt bzw. zum Kapellplatz dar. Wichtig in diesem Bereich sind deshalb besonders großzügig angelegte Gehbereiche. Zu prüfen ist auch die Pflanzung von kleineren Bäumen (z.B. Kugelahorn, Acer platanooides „Globosum“) um der Straße mehr Aufenthaltsqualität zu geben. Die Straße weist nach Osten direkt auf das ehem. Kellerer-Grundstück. Eine gestalterische Abstimmung mit der Maßnahme 1.3 ist erforderlich.

Abbildung 191 und 192: beide Bilder zeigen die viel zu schmalen Gehwege, die zudem wenig attraktiv gestaltet sind. Die Autos stehen ungeordnet am Straßenrand.
Quelle: D I S



Abbildung 193: Bei einem Teilstück ist der Gehweg bereits gepflastert. Allerdings fehlt noch die Einbindung des Parkstreifens in das gestalterische Konzept.
Quelle: D I S



Zu 1.1.4 Trostberger Straße

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die Trostberger Straße gehört als vierte Maßnahme zu dem Bündel von Maßnahmen (1.1.1 bis 1.1.4) mit dem wichtige Straßenräume mit hohem Geschäftsbesatz in der Altöttinger Innenstadt eine Aufwertung erfahren sollen.

Beschreibung der Maßnahme

Auch hier werden die Gehwegbereiche und entlang der Fahrbahn vorherrschenden Parkstreifen gestaltet. Dabei können die Gehwegbereiche und Parkstreifen einheitlich mit einem Plattenbelag versehen werden. Damit entsteht eine mehrfach nutzbare Fläche: als extra breiter Gehweg, als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Radlstände bzw. Straßenmöblierung, sowie als aufgeteilte Fläche für Gehweg und Parkstreifen (Abgrenzung durch Poller möglich). Ohne größere Umbaumaßnahmen kann die Stadt flexibel auf Erfordernisse der angrenzenden Betriebe reagieren.

Weitere Empfehlungen

Die Trostberger Straße steht in engem



Abbildung 194: Trostberger Straße
Quelle: D I S

Zusammenhang mit der Bahnhofstraße. deshalb sollten mittel- bis längerfristig auch die Verbindungen („Sprossen“) eine Gestaltung erfahren (z.B. Reischlstraße, Gabriel-Mayer-Straße). Die vorhandenen Bäume sind in die Neugestaltung einzu beziehen. Die Straßenbeleuchtung sollte angemessen erneuert werden.



Abbildung 195 und 196: Trostberger Straße; beide Bilder zeigen die viel zu schmalen Gehwege, die zudem wenig attraktiv gestaltet sind. Die Autos stehen teilweise ungeordnet am Straßenrand.
Quelle: D I S



Abbildung 197: Trostberger Straße schmalen Gehweg, der wenig Verweilqualität und Flickstellen aufweist
Quelle: D I S

Zu 1.2 Förderung privater Sanierungsmaßnahmen

Die am 14.07.2009 vom Stadtrat beschlossenen und am 23.07.2009 amtlich bekannt gemachten Richtlinien zum Kommunalen Förderprogramm der Stadt Altötting, das im Rahmen der Städtebauförderung zur Sanierung der Innenstadt auf der Grundlage der Ziffer 20.1 der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2007) angewendet wird, beinhalten folgende Punkte:

- Das Fördergebiet umfasst das Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB bzw. das Sanierungsgebiet Altstadt Altötting.
- Zweck des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Altötting ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen historischen Struktur der Altstadt. Hierzu gehört insbesondere auch die gezielte Aufwertung mangelhafter Bereiche in der Altstadt, im Umfeld bedeutender historischer Straßen- und Platzräume.
- Die dem Altstadtcharakter entsprechende Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unterstützt werden. Dabei werden stadtbild- und denkmalpflegerische Gesichtspunkte berücksichtigt. Mit dem Kommunalen Förderprogramm gibt es somit, neben dem Förderverfahren bei größeren Einzelmaßnahmen, für kleinere Maßnahmen, die dem oben genannten Zweck dienen, eine vereinfachte Fördermöglichkeit bereitgestellt.
- Gefördert werden können grundsätzlich nur Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung für die Altstadt. Dies sind Wohn- und Geschäftsbauten mit Stadtbild prägendem Charakter bzw. Gebäude im Umfeld städtebaulich relevanter Bereiche.
- Bei Hofräumen und Vorgärten ist die städtebauliche Bedeutung nur gegeben, soweit diese prägend in den öffentlichen Raum hineinwirken und es sich um Bereiche handelt, die Stadtbild prägenden Charakter haben bzw. städtebaulich relevant sind.

Folgende Maßnahmen können entsprechend gefördert werden:



Abbildung 198: Abgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt Altötting
Quelle: D I S

- Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Gestaltung vorhandener Wohn- und Geschäftsbauten mit Stadtbild prägendem Charakter bzw. im Umfeld städtebaulich relevanter Bereiche, insbesondere Fassaden einschließlich Fenster, Türen, Tore, Dächer und Dachaufbauten, Einfriedungen mit Toren und Treppen.
- Anlage und Neugestaltung von Hofräumen und Vorgärten, soweit sie prägend in den öffentlichen Raum hineinwirken.
- Beleuchtung von Fassaden und öffentlich zugänglichen oder in den öffentlichen Raum wirkenden Platz- und Wegeflächen, beschränkt auf Baudenkmäler sowie Gebäude und Flächen in Ensemblebereichen bzw. städtebaulich relevanten Bereichen.

Gefördert werden kann grundsätzlich nur der durch die städtebauliche Sanierung bedingte (=sanierungsbedingte) Mehraufwand. Dieser bezeichnet jenen Aufwand der dadurch entsteht, dass über die übliche Instandhaltung hinaus die städtebaulichen Sanierungsziele zur Aufwertung der Altstadt durch Einsatz aufwändigerer Gestaltungsmaßnahmen erreicht werden sollen. Aus dem Umfang dieses sanierungsbedingten Mehraufwandes resultieren die zuwendungsfähigen Kosten. Die Höhe der möglichen Zuschüsse (Kostenerstattungsbetrag) beträgt bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt (Grundstück, wirtschaftliche Einheit), höchstens jedoch € 15.000,00. Bei aufwändigen Neuordnungen, bei denen der oben genannte Zuschuss in An-

betrachtet der zu lösenden Aufgabe nicht ausreichend wäre, z.B. bei schwierigen Gebäude- und Grundstückssituationen, können Zuschüsse ausnahmsweise bis zu 50% der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme, höchstens jedoch € 15.000,00 gewährt werden.

Der Zuschuss nach Maßgabe dieses Förderprogrammes ist subsidiär einzusetzen, d.h. alle Fördermöglichkeiten anderer Zuwendungsgeber müssen bereits ausgeschöpft sein. Die Förderung einer Einzelmaßnahme mit Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine Kostentrennung (Bau- oder Finanzierungsabschnitte) sichergestellt wird, dass keine mehrmalige Förderung derselben Kosten erfolgt. Die förderfähigen Kosten der Städtebauförderung werden dabei aus dem restlichen Kostenanteil ermittelt, der von den Gesamtkosten nach Abzug der förderfähigen Kosten anderer Zuwendungsgeber verbleibt. Sofern der Antragsteller den § 7 h Einkommensteuergesetz in Anspruch nehmen will und damit erhöhte Absetzungen in Betracht kommen, ist das Kommunale Förderprogramm der Stadt Altötting nicht anwendbar. Die geplanten Maßnahmen sind z.B. in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anzupassen:

- Die historische Gestaltung der Fassaden ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- Fassaden mit gestalterischen Mängeln sollen durch Maßnahmen der Verbesserung der Maßstäblichkeit, der Material- und Farbwahl gestalterisch besser in die Umgebung integriert werden.
- Historische Werbeanlagen sind zu erhalten und ggf. instand zu setzen.
- Charakteristische, das Stadtbild prägende Dachflächen sind zu erhalten.
- Das ausgewogene Verhältnis von Fensteröffnungen zur Wandfläche ist zu erhalten, Maßstabsveränderungen sind zu vermeiden. Historische Fensterteilungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Großmaßstäbliche erdgeschossige Bandfassaden sind zurückzubauen bzw. maßstäblich zu gliedern. Im Erdgeschoss sollen tragende Wandteile und Bauelemente deutlich wahrnehmbar sein.

- Historische Türen und Tore sind zu erhalten und handwerksgerecht zu erneuern.

- Historische und für die jeweilige Umgebung typische Einfriedungen (Mauern, Zäune, Tore usw.) sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- Eine Vollversiegelung von Hofräumen ist auszuschließen, verbaute Hinterhöfe sind zu entkernen.

- Bei den Maßnahmen ist das Beleuchtungskonzept der Stadt Altötting zu beachten, z.B. die historische Beleuchtung in weiten Teilen der Altstadt. Empfohlen werden die Durchführung von Probeleuchtungen oder geeignete Visualisierungen.

Die Zuwendungen werden natürlichen und juristischen Personen des privaten Rechts sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt.

Der erste Schritt besteht in einer grundsätzlichen Beratung durch die Stadt Altötting bzw. der von ihr beauftragten Fachleute. Dabei soll frühzeitig geklärt werden, ob die beabsichtigte Maßnahme grundsätzlich gefördert werden kann und welche sanierungsbedingten gestalterischen Anforderungen mit einer entsprechenden Förderung verbunden wären. Im Ergebnis der Beratung werden die Details zum weiteren Verfahren festgelegt. Die Beratung ist für den Bauherren kostenfrei.

Nach erfolgter Beratung sind die Anträge auf Förderung schriftlich an die Stadt Altötting zu richten. Die Stadt prüft abschließend, ob die Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms der Stadt Altötting und den Sanierungszielen entsprechen. Baurechtliche und denkmalpflegerische Belange und Verfahren bleiben hiervon unberührt.

Der Umfang der im Kommunalen Förderprogramm der Stadt Altötting zur Verfügung stehenden Fördermittel richtet sich nach den durch die Regierung von Oberbayern bewilligten Zuwendungen und den im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt bereitgestellten Investitionszuschussmitteln. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

(vgl. www.altoetting.de)



Abbildungen 199 - 203 von oben:
Beispiele von Anlagen in
- Dänemark / Odense
- Iphofen
- Krens
- Iphofen
Quelle: D I S

Abbildung 205 (rechts):
Die Illustration von Lohrer-Hochrein Landschaftsarchitekten zeigt die möglichen Grundzüge einer Eingangssituation zum Kapellplatz

Abbildungen 206 und 207 (unten):
Die Ist-Situation an der Mühldorfer Straße, Richtung Kapellplatz.
Beide Brachen liegen einander gegenüber (linke Brache ist ehem. Kellerer-Grundstück)
Quelle: D I S

Zu 1.3 Aufwertung ehem. Kellerer-Grundstück

Ziel und Zweck der Maßnahme

Mit der Maßnahme sollen zwei Ziele im Zusammenhang verfolgt werden: Zum einen soll eine derzeitige Brache, welche durch den erforderlichen Abbruch eines Gebäudes entstanden ist, beseitigt und das Grundstück einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Zum anderen wird auf dieser Fläche eine Einrichtung realisiert, welche zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur erforderlich ist: die Realisierung eines zentral und zentrumsnah gelegenen Informations- und Fahrradterminals.

Beschreibung der Maßnahme

Das ehem. Kellerer-Grundstück wird mit einer abgestimmten Nutzung versehen. Wie das Schaubild rechts unten zeigt, ist an eine Gestaltung in Höhe des Erdgeschossbereiches gedacht. Die anschließende Fassade soll ebenfalls in das Gestaltungskonzept einbezogen werden. Elemente, welche in das Gestaltungskonzept einbezogen werden, sind:

- Räumliche Fassung der Mühldorfer Straße / Kapuzinerstraße
- Einordnung einer entsprechenden Freiflächenkonzeption, z.B. mit Brunnen
- Einordnung eines etwa eingeschossigen Gebäudes zur Unterstellung von Fahrrädern, ggf. mit Zusatzräumen
- Einordnung eines Informationsbereiches
- Berücksichtigung der angrenzenden Remisen

Die Anlage bedarf einer gestalterischen Fachplanung, aus der Näheres folgt.

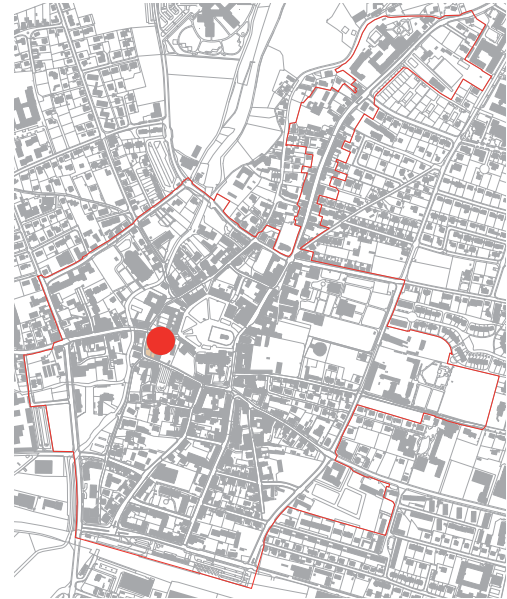


Abbildung 204: Lage ehem. Kellerergrundstück
Quelle: D I S

Weitere Empfehlungen

Wie das untere Schaubild zeigt, kommt der beidseitigen Betrachtung der Mühldorfer Straße große Bedeutung bei. Aus diesem Grund wird empfohlen, die künftige Gestaltung frühzeitig mit dem Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstückes abzustimmen.



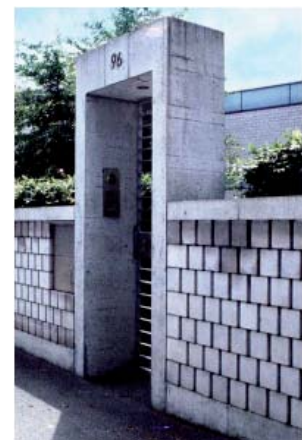
Zu 1.4 Aufwertung bei Mauern

Ziel und Zweck der Maßnahme

Das innere Stadtbild von Altötting ist von zahlreichen Mauern geprägt. Diese umschließen Klöstergärten, sakrale Bereiche, Friedhofsanlagen sowie größere Privatgrundstücke. Die Mauern an sich haben ihren Zweck und zumeist ihre historische und kulturelle Berechtigung. An dieser Stelle geht es deshalb nicht um die Infragestellung der Mauern, sondern lediglich um deren bessere Einbindung in das Stadtbild, wo dies bisher noch nicht gelungen ist.

Beschreibung der Maßnahme

Das Schaubild rechts unten zeigt anschaulich, welche langgestreckte Mauern unterbrochen und besser mit dem Straßenraum verzahnt werden können. Im Einzelfall wird zu klären sein, ob und inwieweit mit der Unterbrechung auch die Herstellung einer Sichtbeziehung ermöglicht werden kann oder wie sonst eine vermittelnde Information zwischen den Räumen visualisiert werden kann (z.B. Informationstafel).



Weitere Empfehlungen

Die Maßnahmen bedürfen einer sorgfältigen Abstimmung mit den Eigentümern, um deren Belange ausreichend würdigen zu können.



Abbildungen 208 - 210 (oben):
Beispiele zu möglichen Gestaltungen von Mauern
Quelle: Lohrer-Hochrein
Landschaftsarchitekten



Abbildungen 211 und 212
(links):
Schaubilder zur möglichen Gestaltung von Mauern
Quelle: Lohrer-Hochrein
Landschaftsarchitekten

Zu 1.5 Einheitliches Beleuchtungskonzept für die Innenstadt

Ziel und Zweck der Maßnahme

Wie bereits dargestellt, geht es längerfristig um die Schaffung einer ganzheitlichen gestalterischen Konzeption für die Altöttinger Innenstadt. Hierbei spielt auch die Straßenbeleuchtung eine wichtige Rolle. Derzeit gibt es zwei zu unterscheidende Bereiche:

- einmal den Bereich in denen eine historisch gestaltete Straßenbeleuchtung vorherrschend ist und
- einen weiteren Bereich, der mit üblichen Straßenleuchten (1960er und 1970er Jahre) ausgestattet ist.

Letztere Leuchtkörper vermögen kein innerstädtisches Flair zu verbreiten und sollten ausgetauscht werden.

Beschreibung der Maßnahme

Zunächst soll ein professionelles Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, in das neben der Frage der künftigen Straßenraumbeleuchtung auch die Frage der Beleuchtung wichtiger Gebäude und Plätze einbezogen wird (Licht-Masterplan). Auf dieser Grundlage wird die weitere Ausstattung mit geeigneten Beleuchtungskörpern festgelegt.

Weitere Empfehlungen

Das Beleuchtungskonzept sollte mit dem Konzept zur Straßenmöblierung eng abgestimmt werden (zeitgleiche Erarbeitung).

Abbildung 213 (links):
Straßenbeleuchtung der
1960er und 1970er Jahre
Quelle: D I S



Abbildung 214 (rechts):
Straßenbeleuchtung der
1960er und 1970er Jahre
Quelle: D I S

Abbildung 215 (links):
Beispiel historisch gestal-
te Straßenbeleuchtung am
Kapellplatz
Quelle: D I S



Abbildung 216 (rechts):
Beispiel historisch gestal-
te Straßenbeleuchtung am
Kapuzinerberg
Quelle: D I S



Zu 1.6 Aufwertung der Straßenmöblierung

Ziel und Zweck der Maßnahme

Wie bei der Straßenbeleuchtung geht es auch bei der Straßenmöblierung längerfristig um die Schaffung einer ganzheitlichen gestalterischen Konzeption für die Altöttinger Innenstadt. Dabei sind die Elemente der Beleuchtung mit der Straßenmöblierung abzustimmen.

Beschreibung der Maßnahme

Zunächst soll ein professionelles Konzept erarbeitet werden, möglichst in enger Abstimmung mit dem Straßenbeleuchtungskonzept.

Abbildungen 217 - 220 (rechte Spalte):
Beispiele ansprechender Straßenmöblierung
Quelle: Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten

Abbildung 221 und 222:
fehlende Straßenmöblierung, z.B. in der Bahnhofstraße
Quelle: D I S

Abbildung 223 - 225 (unten):
vorhandene Straßenmöblierung in Altötting
Quelle: Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten



Zu 1.7 Aufwertung des Dultplatzes

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die Maßnahme gehört zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und stellt zugleich auch eine Verbesserung der örtlichen städtebaulichen Situation dar.

Der Dultplatz ist neben dem Festplatz ein wichtiger Parkplatz für Busse. Was in diesem Zusammenhang bislang fehlt, sind sanitäre Anlagen für die ankommenden Gäste.

Beschreibung der Maßnahme

Zunächst soll eine Planung zu den technischen und gestalterischen Möglichkeiten der Einordnung einer diesbezüglichen Anlage erfolgen. Aus dieser ergeben sich die weiteren Schritte.



Abbildung 226: Bereich Dultplatz
Quelle: D I S

Abbildungen 227 - 229:
Dultplatz
Quelle: D I S



zu 1.8 Bau einer Tiefgarage beim Panorama

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die zahlreichen Besucher der Wallfahrtsstätten und der Innenstadt Altöttings erfordern bereits seit langem ein gezieltes Parkraumkonzept, zumal seit der Herausnahme des Kapellplatzes aus dem Verkehrsnetz (lediglich an der Ostseite ist eine Überfahrbarkeit des Platzes gegeben) das Erfordernis der Bündelung des Parksuchverkehrs von entscheidender Bedeutung ist. Die beiden bestehenden zentralen Tiefgaragen um den Kapellplatz, die TG Kapellplatz im Norden des Kapellplatzes und die TG Hofmark im Südwesten des Kapellplatzes soll um eine weitere Tiefgarage im Osten, der Panorama-Garage ergänzt werden.

Die bisherige Situation stellt sich wie folgt dar:

- TG Kapellplatz 136 Pkw
- TG Hofmark 129 Pkw

ergibt am Kapellplatz 265 Stellplätze. Diese Kapazität soll durch ca. 100 weitere Tiefgaragenstellplätze im Bereich der TG Panorama aufgestockt werden. Diese Tiefgarage soll als erste auch barrierefrei ausgebildet werden. Damit stünden künftig ca. 365 Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Kapellplatz zur Verfügung. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass ca. 60 % der Wallfahrer mit dem eigenen Pkw anreisen. Bei einer Zahl von ca. 1 Mio. Wallfahrer, verteilt auf durchschnittlich 365 Tage und ca. 2 Personen je Pkw ergibt dies durchschnittlich ca. 1.369 Pkw pro Tag. Dabei ist generell von einer mehrstündigen Aufenthaltsdauer auszugehen.

Die übrigen weiter entfernt liegenden Pkw-Stellplätze verteilen sich wie folgt:

- P Wöhrstraße 33 Pkw
- P Kolbergstraße 50 Pkw
- Dultplatz ca. 650 Pkw (für Spitzentage) bzw. Busplatz
- P & R Bahnhof (Ost) 115 Pkw
- P & R Bahnhof (West) 70 Pkw

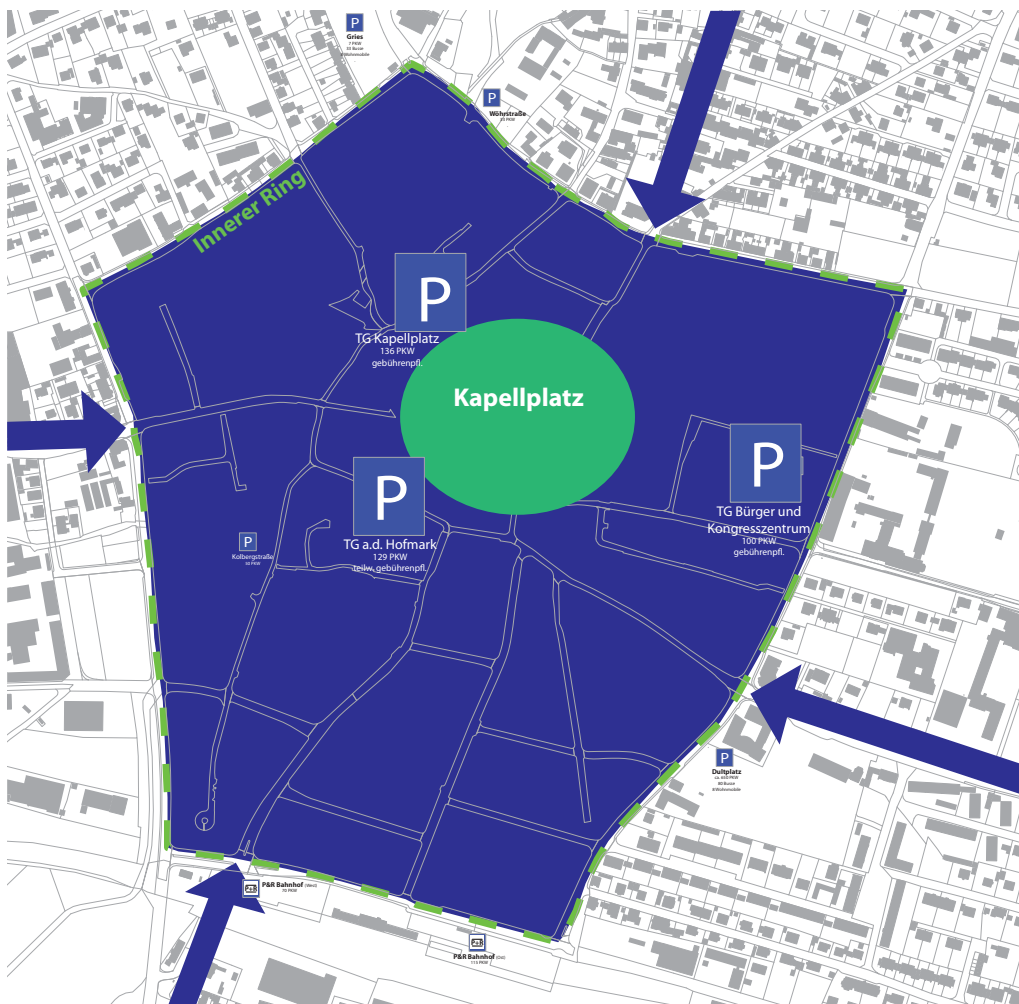


Abbildung 230: Tiefgaragen
Quelle: D I S

Zu 3.1 Bau eines Kultur- und Begegnungszentrums

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die Maßnahme gehört zur Verbesserung der kulturellen und touristischen Infrastruktur und stellt zugleich eines der wichtigsten Impulsprojekte zur Umsetzung des Leitbildes des geistlichen und kulturellen Zentrum Altötting dar. Mit dem Kultur- und Begegnungszentrum soll ein adäquates Kulturangebot geschaffen werden, das in Ergänzung und Vernetzung mit dem Thema des Wallfahrts- und Glaubensortes ein ganzheitlich abgestimmtes Konzept ergibt.

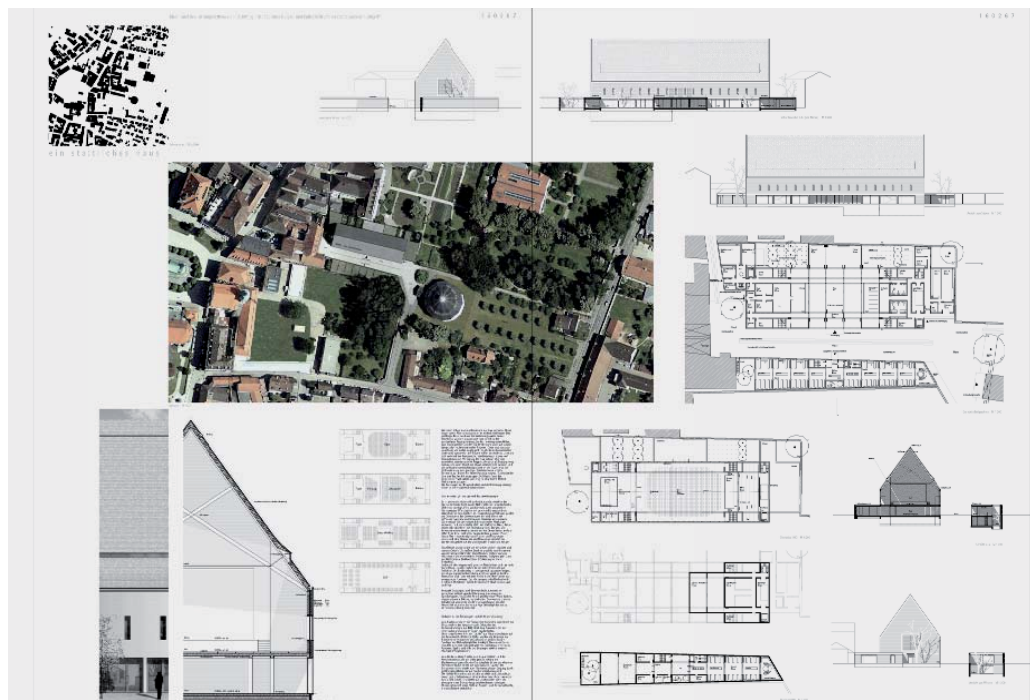
Beschreibung der Maßnahme

Die Wahl des Standorts zwischen dem Kapellplatz und dem berühmten Panorama ermöglicht mehrere Synergieeffekte. Zum einen ergibt sich durch die Zentralität ein unmittelbarer Impuls für die Innenstadt. Das Kultur- und Begegnungszentrum trägt unmittelbar zur Belebung der Innenstadt bei. Mit dem Bau des Kultur- und Begegnungszentrums wird eine bestehende Brache neu geordnet und das Panorama besser an die Innenstadt angeschlossen. Zum geplanten Komplex gehört neben dem Kultur- und Bürgersaal auch eine städtische Bücherei.

Abbildung 231 und 232:
Standort des künftigen Kultur- und Bürgerzentrums
Quelle: D I S



Abbildung 233:
Entwurf des künftigen Kultur- und Bürgerzentrums
Quelle: Stadt Altötting



**Zu 3.2 Fortschreibung:
Befragungen durch Reppel & Partner**

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die vorliegende Befragung von Reppel & Partner (Jahr 2007) stellt eine wertvolle Datensammlung zur Einschätzung der Besucherstruktur und der Erwartungen der Besucher der Stadt Altötting dar. Die Ergebnisse bildeten eine wichtige Grundlage für das vorliegende Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting. Als Beispiel ist die unten stehende Grafik zu

nennen, aus der ersichtlich ist, dass mehr als 60 % der Besucher Altöttings mit dem eigenen Pkw anreisen. Diese Erkenntnis hat maßgeblichen Einfluss z.B. auf die städtebauliche und verkehrliche Konzeption (Parkraumkonzept). Bemerkenswert ist aber auch der zunehmende Anteil an Radfahren (vgl. z.B. Projekt Informations- und Radfahrer-Terminal).

Beschreibung der Maßnahme

Fortschreibung durch erneute Befragungen mit gleicher Struktur.

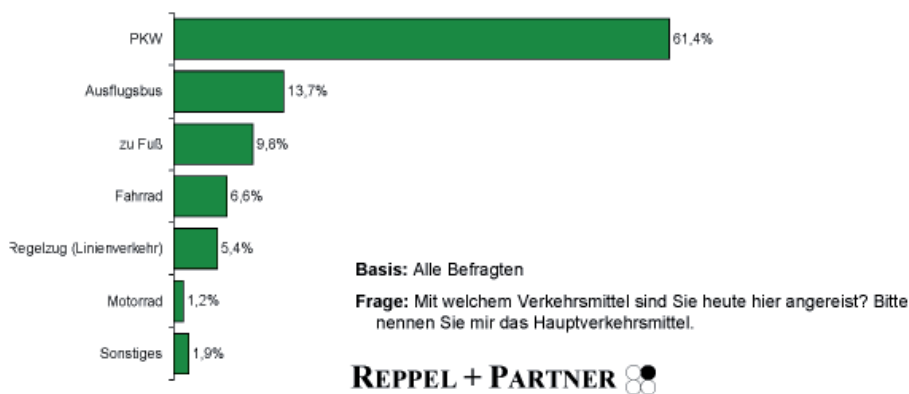


Abbildung 234:
Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute hier angereist?
Quelle: Reppel + Partner

Zu 3.4 Historische Gebäude beschildern

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die Innenstadt von Altötting besitzt eine große Anzahl stattlicher und geschichtlich bedeutsamer Bauwerke. Mit der vorgeschlagenen Maßnahme soll den Besuchern der Stadt die Gelegenheit gegeben werden, sich vor Ort über die baugeschichtlichen Zeugnisse zu informieren.

Beschreibung der Maßnahme

Im Sinne eines künftig ganzheitlichen Gestaltungskonzeptes für die Altöttinger Innenstadt sollen auch die vorgeschlagenen Hinweise auf den historischen Gebäuden einer einheitlichen gestalterischen Konzeption zugrunde gelegt werden. Das nebenstehend abgebildete Beispiel aus Lausanne zeigt die mögliche Ausführung einer Hinweistafel in Plexiglas. Für die Altöttinger Innenstadt ist zunächst eine geeignete gestalterische Ausführung als Muster für die konkrete Umsetzung zu entwickeln.



Abbildung 235:
Beispiel Hinweistafel
Quelle: D I S

Zu 3.6 Rekonstruktion von historischen Pilgerwegen

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die untenstehende Abbildung zeigt die Lage der wichtigen Pilgerwege zur Innenstadt Altötting bzw. zum Kapellplatz:

- Pilgerweg von Westen kommend, entlang der Mühldorfer Straße;
- Pilgerweg von Süden kommend, entlang der Trostberger Straße / Chiemgaustraße;
- Pilgerwege von Nordosten kommend entlang Gries / Kapuzinerstraße und entlang Neuöttinger Straße / Alzgerner Straße;
- Pilgerweg von Osten kommend, entlang Burghauser Straße;
- Pilgerweg vom Bahnhof kommend entlang der Bahnhofstraße.

Beschreibung der Maßnahme

Mit der Maßnahme sollen die Pilgerwege in geeigneter Weise entsprechend gestaltet und somit von normalen Gehwe-



Abbildung 236: Beispiel einer Wegemarkierung mit Farbpunkten auf der Gehwegfläche und gelben Stäben, welche hier zugleich die Beleuchtungskörper enthalten.

Ort: Kopenhagen, Quelle: D I S

gen abgesetzt werden. Zunächst ist ein gestalterisches Konzept zu entwerfen, in dessen Umsetzung die Wege entsprechend aufgewertet werden können.

Weitere Empfehlungen

Gedacht ist nicht an aufwändige Maßnahmen mit hohem technischen Aufwand, bei dem z.B. die Gehwege völlig neu gebaut werden müssten. Die Intention stellt vielmehr darauf ab mit einer gut zu verstehenden Symbolik und Wegweisung die Besucher zu empfangen.

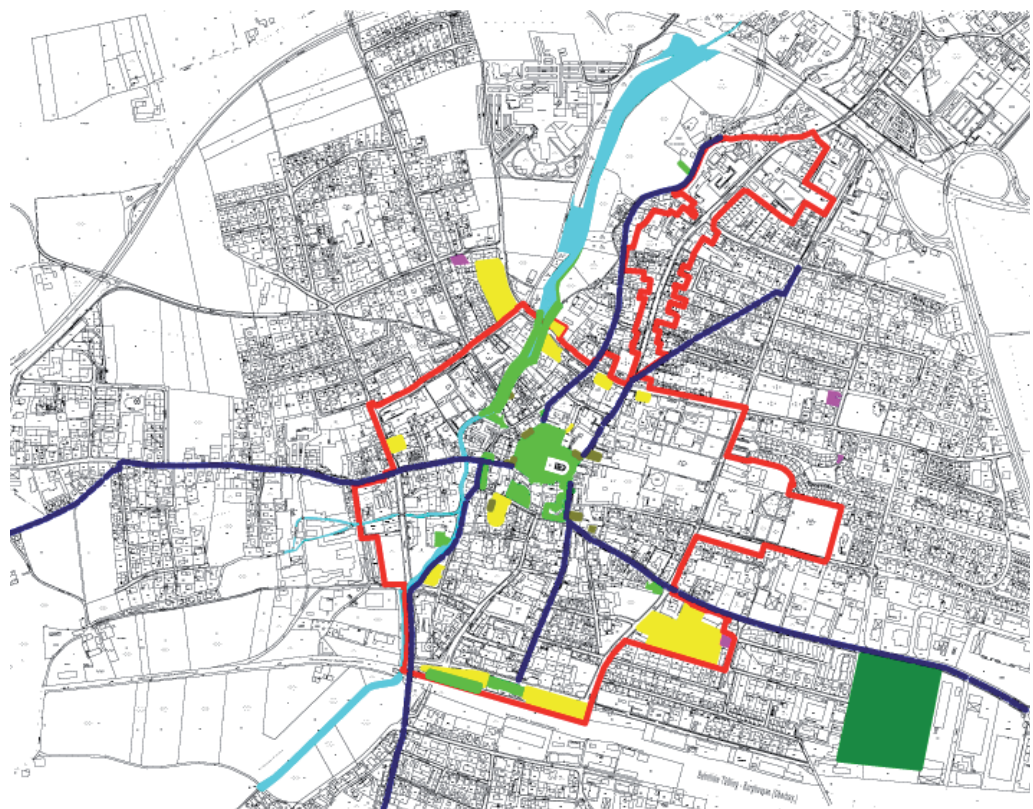


Abbildung 237: Karte mit wichtigen Wege- und Grünbeziehungen im Bereich der Innenstadt von Altötting
Quelle: Stadt Altötting, Bauverwaltung

Zu 4.1 Aufwertung der Grünachse Mörnbach

Ziel und Zweck der Maßnahme

Der Mörnbach und der Sickenbach bilden das zentrale landschaftsräumliche Element und Potenzial in der Altöttinger Innenstadt. Teilweise erfüllt dieser Bereich bereits wichtige Funktionen der Naherholung und des ökologischen Ausgleichs. In Teilbereichen fehlen aber entsprechende Merkmale und Ausbauzustände. Hier soll mit der vorgeschlagenen Ausbaumaßnahme eine Vervollständigung zu einem durchgängig funktionsfähigen und nutzbaren Grünzug erreicht werden.

Beschreibung der Maßnahme

Auf der Grundlage einer entsprechenden Planung mit enger Beteiligung der Eigentümer kann eine abschnittsweise Umsetzung erfolgen.



Abbildung 238 (rechts oben): Aufwertungsbereich der Grünachse Mörnbach
Quelle: D I S



Abbildung 239: Grünachse mit wichtigen Teilbereichen
Quelle: D I S



Abbildung 241: Prälatenweg
Quelle: D I S

Abbildung 242: Mörnbach
Quelle: D I S

Abbildung 243: Zusammenfluss Sickenbach und Mörnbach
Quelle: D I S

Zu 4.2 Gestaltung der Freifläche neben der St.-Anna-Basilika

Ziel und Zweck der Maßnahme

Die Freifläche neben der St. Anna Basilika gehört zum Areal des Kloster der Kapuziner. Nach der erfolgreichen Sanierung des Klosterkomplexes in den vergangenen Jahren steht nun die Gestaltung des großen Gartens an. Dabei signalisierte das Kloster eine Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit der Stadt, um auch in finanzieller bzw. fördertechnischer Hinsicht Lösungen zu erarbeiten. Für die weitere Entwicklung bedeutet dies die Chance, ein wertvolles Freiraumpotenzial nachhaltig zu entwickeln, dabei sind die Belange des Klosters zu berücksichtigen.

Beschreibung der Maßnahme

Zunächst ist eine abgestimmte Planung zu erstellen, mit Aussagen zur Funktion, Gestaltung und künftiger Beschaffenheit der Fläche. Auf dieser Grundlage könnend die Vereinbarungen zur Nutzung, Förderung und Realisierung getroffen werden.

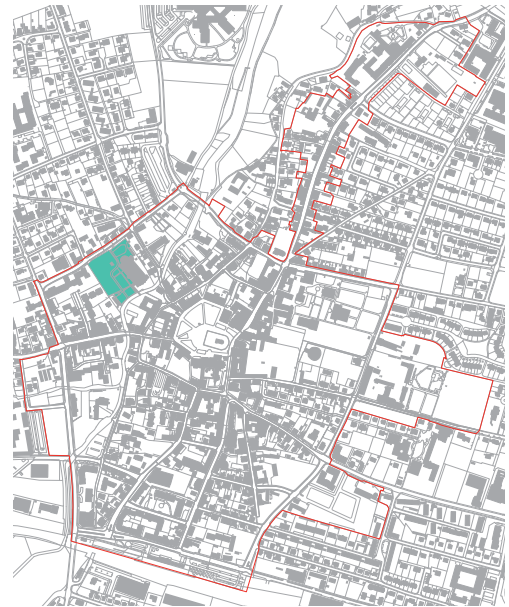


Abbildung 244: Bereich um die St.-Anna-Basilika
Quelle: D I S



Abbildung 245 :
St.-Anna-Basilika
Quelle: D I S

Abbildung 246:
Freifläche bei der St.-Anna-Basilika
Quelle: D I S



Zu 4.3 Vernetzung Grün- und Freiflächen

Zu 4.3.1 Verknüpfung Busparkplatz an der Wöhrstraße mit Prälatenweg

Ziel und Zweck der Maßnahmen

Die Verknüpfung der bestehenden Fuß- und Radwege und die entsprechende Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes gehören zu den zentralen Aufgaben zur Verbesserung der Urbanität, der Wohnumfeldqualität und der Attraktivität der Innenstadt für Besucher. Dabei kann auf den bereits bestehenden Elementen, wie z.B. dem Prälatenweg, aufgebaut werden. Hier bietet sich z.B. die bessere Anbindung des Busparkplatzes an der Wöhrstraße an den bestehenden Prälatenweg an (Weg zum Bruder-Konrad-Platz).

Beschreibung der Maßnahmen

Nach Klärung der Eigentumsfragen und technischen Voraussetzungen kann mit der schrittweisen Umsetzung begonnen werden.



Abbildung 247:
Grün- und Freiflächen
Quelle: D I S

6. Beteiligung

6.1 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger erfolgte in der Zeit vom 06.08.2009 bis 08.09.2009. Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB gebeten, die im Kapitel 2. Analyse - Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB des vorliegenden Entwicklungskonzeptes enthalten sind. Die nachfolgend aufgelisteten öffentlichen Aufgabenträger wurden um Stellungnahme gebeten. Mit dem in Klammern gesetzten Zusatz >keine< sind diejenigen öffentlichen Aufgabenträger gekennzeichnet, welche keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsicht (keine)
- Landratsamt Altötting Sachgebiet Wasserwirtschaft
- Landratsamt Altötting Sachgebiet 21 Wasserrecht
- Landratsamt Altötting Sachgebiet Naturschutz
- Landratsamt Altötting Sachgebiet Umwelttechnik
- Landratsamt Altötting Sachgebiet 22 Bodenschutz
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein (keine)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege
- Deutsche Telekom
- Energieversorgung Inn-Salzach
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- E.ON Bayern AG
- Energiesparwerk Gesellschaft für rationelle und erneuerbare Energien mbh & Co. - Biothermie Altötting KG (keine)
- Bayerischer Bauernverband
- Industrie- und Handelskammer
- Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühl-dorf (keine)
- Kabel Deutschland GmbH (keine)
- Vermessungsamt Mühl-dorf am Inn (keine)
- DB Services Immobilien GmbH
- DB Netz AG (keine)
- Südostbayernbahn (keine)
- Kreisheimatpflegerin
- Kath. Pfarramt St. Philippus und Jakobus (keine)
- Kath. Stadtpfarramt St. Joseph (keine)
- Evang. Pfarramt (keine)
- Stadt Neuötting

Tabellarische Übersicht zur Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Nr.	Behörde / Amt	Stellungnahmen – teilweise nur auszugsweise bzw. gekürzt oder in Stichpunkten dargestellt – auf die in schriftlicher Form vollständig vorliegenden Stellungnahmen wird verwiesen	Abwägungsvorschlag
01.	<p>Regierung von Oberbayern SG 24.1 / Landes- und Regionalplanung Höhere Landesplanungsbehörde</p> <p>Maximilianstraße 39 80534 München</p> <p>Schreiben vom 12.08.2009</p>	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Stadt Altötting nimmt seit dem Jahr 2008 mit ihrem Innenstadgebiet am Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ teil. Dafür erarbeitet die Stadt ein Entwicklungskonzept, zu dem die vorbereitenden Untersuchungen den ersten Teil darstellen.</p> <p>Gem. RP 18 A III 1.4 (Z) soll die Funktionsfähigkeit der Innenstadt insbesondere durch Beseitigung funktionaler und städtebaulich-verkehrlicher Mängel sowie durch Erhalt des Einzelhandels gesichert und erhöht werden. Zudem sollen laut LEP B VI 1.1 (Z) zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsbereichen genutzt werden. Durch das Entwicklungskonzept für eine aktive Innenstadt wird darauf hingewirkt, den genannten Zielen gerecht zu werden.</p> <p>Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere die Aussage, dass „durch das Entwicklungskonzept für eine aktive Innenstadt ... darauf hingewirkt (wird), den genannten Zielen gerecht zu werden. Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen“.</p>
02.	<p>Regierung von Oberbayern - SG 34.2 / Gewerbeaufsicht</p> <p>Maximilianstr. 39 80538 München</p>	<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>
03.A	<p>Landratsamt Altötting Sachgebiet Wasserwirtschaft</p> <p>Stellungnahme vom 31.08.2009</p>	<p>„Aus Sicht der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft gibt es zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch zum Gebiet der Innenstadt von Altötting, zugleich erster Teil des Entwicklungskonzeptes „Aktive Innenstadt Altötting“ keine Anmerkungen.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>
03.B	<p>Landratsamt Altötting Sachgebiet 21 - Wasserrecht</p> <p>Stellungnahme vom 31.08.2009</p>	<p>„Das im Betreff genannte Vorhaben liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mörnaches und des Sickenbaches. Auf die dazu erstellten Karten, die auch der Stadt Altötting vorliegen, wird verwiesen.</p> <p>Nach vorläufiger Sicherung und Festsetzung durch Rechtsverordnung wird insbesondere auf die Rechtsfolgen des § 31 b Abs. 4 Satz 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, „dass Anlagen im Sinne des Art. 59 Abs. 1 BayWG nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen“.</p>

		<p>Art. 61 h des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) hingewiesen.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet Innenstadt Altötting wird in Teilbereichen vom Mörbach und vom Sickenbach durchflossen. Bei diesen Oberflächengewässern handelt es sich um Gewässer dritter Ordnung, für die eine Genehmigungspflicht für Anlagen durch Rechtsverordnung begründet ist (vgl. Art. 59 Abs. 2 BayWG).</p> <p>Es wird daher darauf hingewiesen, dass Anlagen im Sinne des Art. 59 Abs. 1 BayWG nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.“</p>	
03.C	<p>Landratsamt Altötting Sachgebiet Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 31.08.2009</p>	<p>„Das Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt.</p> <p>Da Flüsse die Lebensadern von Landschaft und Siedlung sind, sollen sie für den Menschen auch erlebbar sein. Dies gilt insbesondere für das Landschaftsschutzgebiet „Gries“ bei dem vorrangig eine Erhöhung des Wasserabflusses angestrebt wird. Ökologisch wertvoll wären auch Uferaufweitungen, wie es am Sickenbach bereits in Teilflächen geplant ist.</p> <p>In der Stadt gibt es einige sehr schöne Brunnen. Schön wäre es, einen „Brunnen“ zu schaffen, eine Art „Wasserspielplatz“, wo das Element Wasser direkt erlebbar wird.</p> <p>Begrüßt wird auch die Öffnung der von Mauern umgebenen Grünflächen. Hier Sichtbeziehung zu schaffen durch Tore ist eine optische Bereicherung. Die vielfältigen Grünflächen der Stadt Altötting sind allzu oft hinter dicken Mauern versteckt. Hier wäre viel geholfen, wenn zumindest Teilflächen einsichtbar oder erlebbar würden.</p> <p>Interessant sind einige Beispiele wie z.B. die Kapuzinerstraße, die aufzeigen, dass bereits mit relativ geringen Mitteln wie Baumpflanzungen...deutliche Verbesserungen geschaffen werden können.</p> <p>Eine Platzgestaltung - wie das Beispiel in der Maria-Ward-Straße aufzeigt - würde auf der einen Seite die Eintönigkeit des Straßenzuges abmildern sowie auch einen neuen Aufenthaltsraum schaffen.</p> <p>Nicht vergessen werden sollen unsere tierischen Mitbewohner. Viele Vogelarten, Reptilien, Fledermäuse...leben in den Städten und ihre Lebensbedingungen zu verbessern ist nicht aufwendig. Brutkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen sowie Steinhäufen für Eidechsen aufzubauen kostet nicht viel. Sinnvoll wäre es eine Artenkartierung in der Stadt durchzuführen um gezielte Maßnahmen durchführen zu können.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere die Hinweise z.B. zu möglichen Uferaufweitungen, zu einem möglichen „Wasserspielplatz“ sowie zu möglichen Verbesserungen der Lebensbedingungen für die heimische Tierwelt. Den Hinweisen wird im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten bei entsprechenden weiteren Planungen oder Vorhaben nachgegangen.</p>

03.D	<p>Landratsamt Altötting - Sachgebiet Umwelttechnik</p> <p>Schreiben vom 31.08.2009</p>	<p>„Sachverhalt:</p> <p>Die Beteiligung an der vorbereitenden Untersuchung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes sehr begrüßt. Dies insbesondere deshalb, weil in den Unterlagen hierzu noch keine Hinweise oder Fragestellungen vorliegen und durchaus ein Bedarf gesehen wird.</p> <p>Erfahrungsgemäß gibt es im Bereich Immissionsschutzes immer wieder Probleme, die das Potenzial für erhebliche zeitliche Verschiebungen für Projekte beinhalten können. Die übersichtliche Darstellung für viele planungsrelevante Bereiche, wie z.B. die Versorgungssituation und die soziale Infrastruktur, bietet sich auch für den Immissionsschutz an.</p> <p>Viele der angesprochenen Themen beziehen sich auch auf den Immissionsschutz. Meist ist damit die schalltechnische Relevanz betroffen. Natürlich lässt sich nicht jeder Lärm von den Menschen trennen, aber eine weitsichtige Behandlung der gewünschten Maßnahmen, wie dies das Vorhaben beabsichtigt, kann viel bewirken.</p> <p>Die erforderlichen oder beabsichtigten Maßnahmen (Minderung der Leerstände, attraktiveres und erweitertes Angebot, Zugpferd(e) mit Magnetwirkung zur Geschäftsbelebung) zur „attraktiven Innenstadt“ beinhalten zusätzlichen Verkehr, und mehr ruhenden Verkehr (Parkplätze) möglichst nahe an den Geschäften. Einkäufe, die zu Fuß oder per Rad erledigt werden sind relativ gering. Meist werden mehrere Geschäfte besucht und die Ware doch mit dem Auto transportiert.</p> <p>Auch die weiteren Wünsche der Geschäftswelt und der Stadtbewohner, die mit einer Steigerung der Gästebetten, mit einer Erweiterung bzw. Intensivierung des Marktgebietes sowie einer Steigerung der Arbeitsplatzangebote und Angebote für Jugendliche (Disco: nächtliche Belastung), Wellness und Freizeit im Innenbereich liebäugeln lassen sich ohne zusätzlichen Lärm kaum verwirklichen.</p> <p>Oft geht es nicht darum Lärmsituationen in den Griff zu bekommen, sondern darum, ihn dort anzusiedeln wo er nicht stört, oder im Vorfeld Maßnahmen zur Minderung zu treffen. Zukünftige lärmrelevante Bereiche können bereits vorsorglich von Wohnbereichen freigehalten oder anderweitig bautechnisch berücksichtigt werden.</p> <p>Um diese Aufgabe zu bewältigen sollte die gleiche Methode angewandt werden, wie in den vorliegenden anderen Bereichen (Übersichten für: Anzahl der Wohneinheiten, Zustand der Gebäude etc.), nämlich die Erstellung einer Lärmkarte. Diese sollte die Hauptlärmquellen (z.B. Verkehr (Straßenverkehr, Bahn), ruhender Verkehr (Parkplätze), Gewerbe, Freizeit) umfassen und die Auswirkungen (Abstufungen in dB(A)) darstellen. Ebenso sollen hierin die Ruhezone (Erholungsbereiche) der Innenstadt dargestellt sein. Eine Lärmkarte macht augenscheinlich, wo sich neue</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Das gegenständliche Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting soll eine konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung der Innenstadt und für die Umsetzung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bilden. Schwerpunkte sind dabei insbesondere die Stärkung des örtlichen Einzelhandels sowie die Aktivierung der Eigentümer und Gewerbetreibenden. Sofern sich im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes der Bedarf spezieller Fachplanungen abzeichnet, werden diese als Maßnahmen im Zuge des Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzeptes vorgeschlagen (z.B. Verkehrskonzept). Zu bedenken ist auch, dass das Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept zu gegebener Zeit fortgeschrieben wird und dabei ebenfalls spezielle Fachplanungen Gegenstand der Fortschreibung sein können.</p> <p>Die angesprochenen Aspekte zum Immissionsschutz sowie die Anregung zur Erstellung einer Lärmkarte (für Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeit- und Sportlärm) werden zur Kenntnis genommen. Die Erstellung der angeregten Lärmkarte übersteigt den Rahmen der vorbereiteten Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting. Im gegenständlichen Untersuchungsgebiet liegt keine konkrete städtebaulich problematische Lärmsituation vor, die Gegenstand der zu erfassenden städtebaulichen Missstände ist bzw. unverzichtbarer Bestandteil der Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wäre (z.B. stark emittierender Betrieb innerhalb eines Wohnquartiers, stark lärmbelastete Durchgangsstraße durch Wohnbereich, usw.). In letzterem Fall wäre begleitend zur städtebaulichen Analyse die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens veranlasst worden. Auch handelt es sich beim gegenständlichen Untersuchungsgebiet nicht um ein etwa bereits hoch vorbelastetes Gebiet (z.B. unverträgliche Nutzungen wie konzentrierte Vergnügungstätten, stark belastende Gemengelagen und nicht integrierte Betriebe), das zur Sicherung der Wohnfunktion einer gezielten Lärminderung bedarf. Auch hier wäre z.B. ein Immissionsschutzgutachten bereits veranlasst worden. Die Anregung des Landratsamtes Altötting bezieht sich vielmehr auf eine Lärmkarte (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeit- und Sportlärm) i. S. einer konzeptionellen Grundlage, welche grundsätzlich Bestandteil einer planerischen Gesamtkonzeption sein kann, hier aber nicht, z.B. im Gegensatz zur Thematik des Einzelhandels, zu den vorrangigen Aspekten gehört. Die Anregung wird deshalb dankend zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt bzw. bei gegebenem Anlass berücksichtigt.</p>
------	---	--	---

		<p>Parkplätze eignen bzw. nicht eignen, ob sie unterirdisch oder in einem Parkhaus angelegt werden können oder sollen, wenn sich für die Ein- bzw. die Ausfahrt(en) ein geeigneter Ort findet. Als drittes Kriterium ist noch die Schutzwürdigkeit (tatsächliche Nutzung) des Gebietes einzuarbeiten, um zu erkennen, wie der Bestand der Lärm- und Ruhebereiche zur gewünschten (Flächennutzungsplan) bzw. zur geplanten Nutzung (eventuell nicht übereinstimmend) stehen.</p> <p>Für ein Hotel von Güte sind z.B. viele Anforderungen zu erfüllen: Eine verkehrsstaulose Zufahrt (Straßennähe), ruhige Zimmer (Straßenabgewandt) sowie die Nähe zum Bahnhof und zum Stadtzentrum. Die Lärmkarte kann hierzu positive und negative Signale geben. Besonders problematisch stellt sich die Situation zu Marktzeiten (z.B. Wochenmarkt) dar.</p> <p>Die Darstellung der Parkflächen ist als solches nicht aussagekräftig. Die Zahl der Stellplätze (entsprechend der Darstellung auf Seite 113) sollte zumindest für die flächigen Parkplätze dargestellt werden. Dies betrifft auch die Darstellung des erwarteten Bedarfs nicht nur nach der Zahl sondern auch auf die Örtlichkeit bezogen.</p> <p>Die Probleme der Luftreinhaltung stellen sich nicht so flächenübergreifend dar. Aber auch hier bietet sich eine übersichtliche Darstellung an, die Staubbelastungen an den Straßen mit hoher Verkehrsdichte sowie die zeitweiligen Geruchsbelastungen durch die Industrie und den einwirkenden landwirtschaftlichen Betrieben, sichtbar werden zu lassen.</p> <p>Um das Hotelbeispiel noch einmal zu bemühen, sollte auch die Luftqualität den Beteiligten an der Planung zugänglich sein. Ein Bau im Bereich von bekannten Geruchswahrnehmungen aus Industrie und/oder Landwirtschaft könnte von der Klimaanlage durch alle Zimmer getragen werden, wenn auch nur wenige Tage im Jahr.</p> <p>Außerhalb des originären Immissionsschutzes gibt es noch weitere Themen.</p> <p>Die Anforderungen an den Klimaschutz sind unmittelbar mit der Energieeinsparung in Verbindung zu sehen. Hier sind insbesondere Energieeinsparmaßnahmen von Bedeutung. Eine entsprechende Darstellung von Gebäuden, die unterschiedliche Dämmqualitäten (z.B. Anforderungen nach EEnEV, frühere Anforderungen, 51-, 31-Häuser oder Förderungskriterien (z.B. 70%EEnEV)) erfüllen, weist ebenso auf den Stand der Technik als auch veraltete Qualität hin, wie auf der Darstellung „Zustand der Gebäude“ Seite 93.</p> <p>Ebenfalls eine entsprechende Darstellung über vorhandene und potentiell mögliche Solaranlagen (Photovoltaik, thermisch) stellt eine Hilfestellung für die Planung einer Gebäudesanierung oder einer dezentralen Wärmeversorgung dar.</p> <p>Zusätzlich kann die Anschlussmöglichkeit einer dezentralen Wärmeversorgung von Interesse sein. Insbesondere sind neben einer</p>	<p>Die Anregung zur Darstellung der Zahl der Stellplätze (incl. der neuen Tiefgarage am Panorama) wird für die öffentlichen flächigen Parkplätze in der Innenstadt aufgegriffen, die Stellplätze werden entsprechend dokumentiert.</p> <p>Dankend zur Kenntnis genommen wird die Anregung der Berechnung des gesamten künftigen Stellplatzbedarfes in der Innenstadt. Dies übersteigt den Umfang der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting. Hierzu wäre eine umfangreiche gesonderte Fachuntersuchung erforderlich. Gegebenenfalls lässt sich diese Anregung zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge eines Verkehrsgutachtens berücksichtigen.</p> <p>Die Anregung einer übersichtlichen Darstellung hinsichtlich der Aspekte der Luftreinhaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung würde eine Fachuntersuchung voraussetzen, welche den inhaltlich-fachlichen Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting übersteigen würde.</p> <p>Die außerhalb der originären Themen des Umweltschutzes gegebene Anregung zur Darstellung der Dämmqualitäten von Gebäuden wird zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung von Gebäuden, die unterschiedliche Dämmqualitäten (z.B. Anforderungen nach EEnEV, frühere Anforderungen, 51-, 31-Häuser oder Förderungskriterien (z.B. 70%EEnEV)) erfüllen, ist, im Unterschied zu der äußerlichen Zustandbewertung, ohne Befragung der Eigentümer nicht möglich, da sonst innenliegende Dämm- bzw. Energieeinsparungsmaßnahmen und Aussagen von Energiepässen nicht berücksichtigt werden könnten und die Kartendarstellung die Gefahr grober Fehler beinhalten würde. Eine umfassende Untersuchung des Dämm- bzw. Energieeinsparungsstandards sprengt den Umfang der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting und wäre Gegenstand eines speziellen Energiekonzeptes über deren Veranlassung zu gegebener Zeit zu entscheiden wäre.</p> <p>Die Anregung zur entsprechenden Darstellung vorhandener und potentiell möglicher Solaranlagen (Photovoltaik, thermisch) wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Auch hier wäre ohne Befragung der Eigentümer eine zutreffende Darstellung nicht möglich. Auch dieser Aspekt könnte Teil eines späteren Energiekonzeptes sein.</p>
--	--	--	---

		<p>partiellen solaren Versorgung auch das Alter und die Art der Heizungsanlagen von Bedeutung. Die Anforderungen an Heizungsanlagen werden weiter steigen. Auch hierzu können Daten über einen notwendigen Austausch Planungsgrundlagen sein.</p> <p>Zur Planung von weiteren Sendeanlagen (z.B. Mobilfunk) bietet sich auch hier eine Darstellung der derzeitigen Standorte an. Wegen der nicht abflauen der Häufigkeit von Änderungen, wäre eher eine kurzfristige Darstellungspflege erforderlich.</p> <p>Im Stadtbereich befindet sich eine relevante Flächensumme an Asbestdächern und Fassaden. Dies bedeutet ein schlummerndes kanzerogenes Gefahrenpotenzial. Dieses Potenzial wird bei unzulässigen Reparaturen, Änderungen und insbesondere bei normalem (für Asbestbaustoffe unsachgemäßem) Abbruch frei. Eine Darstellung des Gefahrenpotenzials im Sinne einer attraktiven Stadt kann ebenfalls nützlich sein.</p> <p>Beurteilung: Lärmkarten (für Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeit- und Sportlärm) sind aus fachtechnischer Sicht für die weitere qualifizierte Planung kaum verzichtbar. Auch nur begrenzte Emissionssituationen wie die Zeit des Dultbetriebes sollten dargestellt werden. Das frühzeitige Wissen um potentielle Konfliktsituationen kann Probleme mindern, verhindern oder die Umsetzung von Maßnahmen durch vorzeitige Berücksichtigung beschleunigen.</p> <p>Hinweis: Der Parkplatz an der Bücherei ist nicht als solcher dargestellt.“</p>	<p>Die Anregung zur Generierung von Daten über den Zustand der Heizungsanlagen und den notwendigen Austausch wird zur Kenntnis genommen. Die Datenerhebung würde die Befragung aller Eigentümer einschließen und den Umfang der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Rahmen des gegenständlichen Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting übersteigen. Gleiches gilt sinngemäß für die Anregung, Anschlussmöglichkeiten an Einrichtungen der Wärmeversorgung (z.B. Fernwärme, Blockheizkraftwerk) zu untersuchen. Auch hier wird die Anregung dankend zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge eines Energiekonzeptes aufgegriffen.</p> <p>Die Anregung zur Darstellung der Sendeanlagen (z.B. Mobilfunk) wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung in den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Rahmen des Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting beschränkt sich primär auf Gebäude und bauliche Anlagen bzw. Gegenstände, welche für die städtebaulichen Sanierungsziele von Relevanz sind.</p> <p>Ebenso zur Kenntnis genommen wird die Anregung, das kanzerogene Gefahrenpotenzial darzustellen. Die Darstellung würde über die inhaltlich-fachliche Aufgabenstellung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting hinausgehen.</p> <p>Der „Parkplatz an der Bücherei“ ist kein regulärer Parkplatz und sollte deshalb auch nicht als solcher dargestellt werden. Zur angeregten Lärmkarte wurde bereits oben eine Abwägung vorgenommen.</p>
03.E	<p>Landratsamt Altötting - Sachgebiet 22 - Bodenschutz</p> <p>Schreiben vom 31.08.2009</p>	<p>„Für das im Betreff genannte Vorhaben sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht derzeit keine Maßnahmen erforderlich. Überprüfungen im Altlastenkataster (ABU-DIS) für das Untersuchungsgebiet Innenstadt Altötting ergaben keine Treffer. Die beiden bekannten Altlastverdachtsflächen im Stadtgebiet der Gemarkung Altötting „Städtischer Parkplatz“ (Fl.Nr. 498) und „Im Gries“ (Fl.Nr. 312/3) liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets Innenstadt Altötting.</p> <p>Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann demnach davon ausgegangen werden, daß für das Untersuchungsgebiet Innenstadt Altötting kein Altlastverdacht besteht. Die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altötting kann jedoch nicht ausschließen, daß auf einzelnen Grundstücken Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die lediglich noch nicht bekannt geworden sind.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass für „das im Betreff genannte Vorhaben ... aus bodenschutzrechtlicher Sicht derzeit keine Maßnahmen erforderlich (sind)“.</p>

04.	Staatliches Bauamt Traunstein Schreiben vom 13.08.2009	Belange des Staatlichen Bauamtes werden mit dem Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ nicht berührt. Sollten von Ihnen Bestrebungen bestehen, die überörtlichen Straßen zu ändern oder in das Konzept mit einzubeziehen, bitten wir um frühzeitige weitere Abstimmungen. Von unserer Seite sind derzeit keine größeren Planungen an den in unserer Baulast befindlichen Straßen vorgesehen.	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere, dass „Belange des Staatlichen Bauamtes ... mit dem Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ nicht berührt (werden)“. Sofern Maßnahmen oder Überplanungen von Straßen, die der Baulast des Staatlichen Bauamtes unterliegen, erfolgen, wird eine entsprechende Abstimmung vorgenommen.
05.	Wasserwirtschaftsamt Traunstein	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Es liegt keine Stellungnahme vor.
06.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	keine Einwände	Die Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände erhoben wurden.
07.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege - Referat B I Oberbayern / München 80076 München Schreiben vom 24.08.2009	„Das o. g. Vorhaben liegt im Bereich des historischen Altortes von Altötting. Außerdem befindet es sich im Umgriff vieler Baudenkmäler. Im Bereich eines Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Insbesondere im Umgriff von obertägig erhaltenen Baudenkmälern ist auch verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, etwa mit Spuren von Vorgängerbauten oder Anschlüssen verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben. Zum Altort gehören vielfach auch Areale, die im Mittelalter und der Neuzeit außerhalb historischer Stadtbefestigungen lagen, beispielsweise Vorstädte, Gewerbe- und Handwerkerviertel. Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973). Die derzeit aktuelle Kartierung der Bau- und Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter www.blfd.bayern.de zugängliche BayernViewer-denkmal bzw. die standardisierte Internetschnittstelle Wep Map Service (WMS) unter http://www.gdi.bayern.de . Im Zuge weiterer Planungen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege daher auch bei begrenzten Bodeneingriffen (Großbaumpflanzungen, Kanalarbeiten, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Verlegung oder Erneuerung von Wegen und Straßen etc.) gesondert zu beteiligen. Der ungestörte Erhalt der Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) sind genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im mit dem Bayerischen Landesamt für	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Auf Wunsch des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird der Inhalt des Schreibens vom 24.08.2009 als Erläuterung in das Entwicklungskonzept / 2. Analyse aufgenommen. <i>Redaktioneller Hinweis: s. Seiten 18,19 mit einer Zusammenfassung der wesentlichsten Aussagen. Im Übrigen wird auf den nebenstehenden Wortlaut Bezug genommen.</i>

		<p>Denkmalpflege abzustimmen.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtl_grundlagen_bodendenk.pdf</p> <p>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris 1 NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</p> <p>Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nm. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):</p> <p>A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.</p> <p>B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.</p> <p>C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdt) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.</p> <p>D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.</p> <p>E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p>	<p>Nebenstehender Text wird als Hinweis aufgenommen</p>
--	--	--	---

		<p>F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.</p> <p>Wir bitten, das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig daraufhin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.</p>	
	<p>Deutsche Telekom</p> <p>Schreiben vom 08.09.2009</p>	<p>„Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Eine genaue Kostenermittlung ist erst möglich, wenn die endgültigen Straßenbaupläne vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist. Wir bitten Sie, uns von Fall zu Fall entsprechende Planunterlagen oder Informationen zu übermitteln.</p> <p>Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom abzustimmen sind.</p>
	<p>Energieversorgung Inn-Salzach</p> <p>Schreiben vom 12.08.2009</p>	<p>„Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der vorerwähnten Untersuchung gemäß §141 und teilen Ihnen mit, dass gegen die geplante Maßnahme unsererseits keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Wir bitten um Beachtung, dass im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme Erdgasleitungen von uns verlegt sind. Bei der Planung bitten wir zu berücksichtigen, dass die Leitungstrassen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden dürfen.</p> <p>Wir bitten Sie, bei der Festlegung der Standorte für die Baumpflanzungen um unbedingte Einhaltung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, sowie des DVGW-Merkblattes GW 125.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere, dass gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Der Hinweis um unbedingte Einhaltung des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, sowie des DVGW-Merkblattes GW 125“ bei der Festlegung der Standorte für die Baumpflanzungen wird beachtet.</p>
	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</p> <p>Schreiben vom 10.08.2009</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere, dass keine Einwände erhoben wurden.</p>

<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Ulrich-Str. 160 86179 Augsburg</p> <p>Schreiben vom 26.08.2009</p>	<p>„Als Landesfachbehörde befassen wir uns v.a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Georiken, Flächenmanagement).</p> <p>Von den o.g. Belangen wird das Flächenmanagement berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung nicht mehr der aktuellen Datenlage entspricht. Während die Bertelsmann-Stiftung erst nach dem Jahr 2025 von einem Bevölkerungsrückgang in Bayern ausgeht, wurden von Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD) bereits in diesem Jahr erstmalig ein Bevölkerungsrückgang in Bayern registriert (Pressemitteilung vom 24.07.2009). Das LfStaD veröffentlicht mittlerweile jährlich eine „regionalisierte Bevölkerungsprognose“ auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Die Daten hierzu können im Internet-Portal INKA-online (www.inka.bayern.de) abgerufen werden. Die Umrechnung der Landkreis-Prognose auf die Ebene der kreisangehörigen Städte und Gemeinden kann mit Hilfe unserer neuen Flächenmanagement-Datenbank vorgenommen werden. Sie kann im Internet unter http://www.lfu.bayern.de/themenuebergreifend/fachinformationen/flaechenmanagement/flaechenmanagement_datenbank/index.htm bezogen werden.</p> <p>Wir empfehlen die Flächenmanagement-Datenbank zur Bestandserfassung von Baulücken, Brachflächen und Leerständen im gesamten Stadtgebiet und allen Ortsteilen.</p> <p>Bei gezielten fachlichen Rückfragen zum Flächenmanagement wenden Sie sich bitte an Herrn Claus Hensold (LfU, Referat 15, Tel. 0821/9071-5344).</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Altötting (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein.</p> <p>Diesen Stellen stehen wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall beratend zur Seite.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Hinweis auf die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD) wird nachgegangen.</p> <p>Die Empfehlung zur Verwendung der Flächenmanagement-Datenbank zur Bestandserfassung von Baulücken, Brachflächen und Leerständen im gesamten Stadtgebiet und allen Ortsteilen wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern</p> <p>Schreiben vom 14.08.09</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere, dass keine Einwände erhoben wurden.</p>

<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern Max-Joseph-Str. 4 80333 München</p> <p>Schreiben vom 25.08.2009</p>	<p>„Die Stadt Altötting nimmt am Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ teil. Dafür wurde die vorliegende, vorbereitende Untersuchung durchgeführt, die als Stärken-Schwächen Analyse Auskunft über mögliche Sanierungsziele geben soll.</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern unterstützt als Kooperationspartner die Initiative der Obersten Baubehörde „Leben findet Innenstadt - Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Denn kein Bereich der produzierenden Wirtschaft ist so stark an den Standort gebunden wie das Handwerk. Insbesondere die konsumnahen Gewerke brauchen die Bindung zum Kunden vor Ort und im Umkehrschluss ist der Verbraucher auf die Standorttreue seines Handwerkers angewiesen. Die Angebote und Dienstleistungen des Handwerks sorgen in Innenstädten für eine wohnortnahe Versorgung.</p> <p>Diese Ortsgebundenheit setzt allerdings positive Rahmenbedingungen am Betriebsstandort voraus. Dass diese in Altötting derzeit teilweise nicht befriedigend erfüllt sind, hat die Standortanalyse gezeigt: In der Altöttinger Innenstadt stehen 15 % der Läden leer, nur 25 % der Verkaufsflächen befinden sich in der Innenstadt, mehr als 45 % in Gewerbegebieten am Ortsrand, was 19 % der Händler als Konkurrenz ansehen und schließlich klagen auch 26 % der befragten Händler über Kundenmangel.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen zur Sanierung der Innenstadt können sich nur dann positiv entwickeln, wenn (groß)flächiger Einzelhandel nicht überwiegend in Gewerbegebieten und Sondergebieten außerhalb der Stadt angesiedelt wird, wie dies bereits in der Vergangenheit erfolgt ist.</p> <p>Denn diese Flächenausweisungen konterkarieren die begrüßenswerten Zielsetzungen, die mit dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren verfolgt werden.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere den Hinweis, dass die geplanten Maßnahmen zur Sanierung der Innenstadt sich nur dann positiv entwickeln können, wenn (groß)flächiger Einzelhandel nicht überwiegend in Gewerbegebieten und Sondergebieten außerhalb der Stadt angesiedelt wird.</p>
<p>E.ON Bayern AG</p> <p>Schreiben vom 13.08.2009</p>	<p>Keine Einwände</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere, dass keine Einwände erhoben wurden.</p>
<p>Energiesparwerk Gesellschaft für rationelle und erneuerbare Energien mbh & Co. - Biothermie Altötting AG</p>	<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
<p>Bayerischer Bauernverband</p>	<p>„Gegen das Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Sofern davon landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofstellen berührt werden, sollte eine frühzeitige Absprache mit den Eigentümern erfolgen.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere den Hinweis, dass eine frühzeitige Absprache mit den Eigentümern erfolgen sollte, falls landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofstellen von den Planungen berührt werden.</p>

<p>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Max-Joseph-Straße 2 80333 München</p> <p>Schreiben vom 10.09.2009</p>	<p>„Wir sind damit einverstanden, dass die Innenstadt von Altötting als Sanierungsgebiet ausgewiesen wird. Ziel ist es, ein Entwicklungskonzept umzusetzen, welches durch die Bündelung verschiedener Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt deren Attraktivität erhöht. Die geplanten Maßnahmen sind notwendig, da die Leerstandsquote in der Innenstadt von Altötting beträchtlich ist und Kaufkraftabflüsse an die Peripherie von Altötting bzw. in andere zentrale Orte in der Region zu erwarten sind.“</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere, dass Einverständnis besteht, die Innenstadt von Altötting als Sanierungsgebiet auszuweisen und dass die geplanten Maßnahmen notwendig sind.</p>
<p>Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühlendorf</p>	<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH</p>	<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
<p>Vermessungsamt Mühlendorf am Inn – Service-stelle Burghausen</p>	<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
<p>DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung München Barthstraße 12 80339 München</p> <p>Schreiben vom 18.09.2009</p>	<p>„Mit der vorgelegten vorbereitenden Untersuchungen zum Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ der Stadt Altötting besteht seitens der Deutschen Bahn AG Einverständnis.</p> <p>Der Planungsbereich der oben genannten Untersuchungen erstreckt sich an der eingleisigen, nichtelektrifizierten Bahnstrecke 5725 Tüßling-Burghausen, von Bahnkilometer 13,78 bis 14,30. Auf Grund der Nähe zu einer aktiven Bahnlinie bitten wir nachfolgenden Text in die Begründung bzw. die textlichen Festsetzungen zum oben genannten Entwicklungskonzept aufzunehmen:</p> <p>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.</p> <p>Die betroffene Bahnstrecke 5725 Tüßling-Burghausen ist derzeit nicht mit GSM-R System (digitaler Zugfunk) der Deutschen Bahn AG ausgestattet. Jedoch wurde vom Infrastrukturbetreiber DB RegioNetz Infrastruktur GmbH, Südostoberbayern bereits die Notwendigkeit einer Ausrüstung mit dem digitalen Zugfunksystem GSM-R geäußert. Im Untersuchungsgebiet befinden sich ein Bestandmast des analogen Zug-/Bahnfunks, der für die Ausrüstung der Strecke mit GSM-R verwendet werden kann. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des Sanierungskonzepts dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung und ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt</p>	<p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere dass seitens der Deutschen Bahn AG mit den vorbereitenden Untersuchungen zum Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ Einverständnis besteht. Auf Wunsch der Deutschen Bahn AG wird folgender Text als Hinweis in das Entwicklungskonzept, Kapitel 2. Analyse aufgenommen:</p> <p>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.</p> <p>Der Hinweis auf die geplante Ausstattung der Bahnstrecke 5725 Tüßling-Burghausen mit digitalem Zugfunk und die hierfür geplante Verwendung des Bestandsmastes (bisher analoger Bahnfunk) wird zur Kenntnis genommen. Die weiter gehenden Hinweise zu Abständen, z.B. von Bepflanzungen und baulichen Anlagen, zur Ableitung von Oberflächenwasser oder sonstiger Abwässer, zu Beleuchtungen und Werbeflächen usw., werden zur Kenntnis genommen und im Zuge weiterer konkreter Planungs- und Verfahrensschritte entsprechend berücksichtigt.</p> <p><i>Redaktioneller Hinweis: s. Seite 118 mit einer Randspalte zu den wesentlichen Aussagen. Im Übrigen wird auf den nebenstehenden Wortlaut Bezug genommen.</i></p>

		<p>werden. Dies gilt insbesondere für die Ausrüstung der betroffenen Bahnstrecke mit dem digitalen Zugfunk GSM-R und der damit verbundenen Erweiterung der analogen ZBF-Anlage Altötting bei Bahnkilometer 13,845 links der Bahn um GSM-R-Antennenträger sowie Systemtechnik.</p> <p>Zu weiteren detaillierten Fragen bezüglich der GSM-R-Funktechnik wenden Sie sich bitte an die dafür zuständige Organisationseinheit DB Netz AG, Niederlassung Süd, I.NVT 32X 5-S, Projekt GSM-R, Richelstraße 1, 80634 München. Herr Rieder, Tel.: 089/1308-72 229, steht Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>In der fortführenden Planung sind nachfolgend genannte Hinweise rechtzeitig zu berücksichtigen und daher im vorgelegten Entwicklungskonzept zu berücksichtigen:</p> <p>Abstand und Art der Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windeinbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzbestand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitte u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von den bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die entsprechenden Merkblätter und Regelwerke, insbesondere ATV-DVKW-M 153, DWA-A 138 und die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) sind zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.</p> <p>Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen für die Kunden der Deutschen Bahn AG sowie Zugangs- und Zufahrtsrecht für die Instandhaltungs-, Entstörungs-, Brandschutz- und Rettungsdienste muss nach wie vor bestehen bleiben.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	
--	--	---	--

		<p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch das Ausführen des vorgelegten Entwicklungskonzeptes betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn sind ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Kotyczka, zu wenden.</p>	
	DB Netz AG	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
	Südostbayernbahn	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
	Kreisheimatpflegerin Renate Heinrich	„Aus der Sicht der Kreisheimatpflege bestehen gegen die im Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen getroffenen Aussagen keine Einwendungen. Im Falle von Sanierungen in Gebieten, die als Bodendenkmalsflächen ausgewiesen sind, oder bei denkmalgeschützten Gebäuden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach bei Bodeneingriffen und Eingriffen in die Bausubstanz denkmalgeschützter Gebäude denkmalrechtlich Erlaubnisse einzuholen sind. Es werden in den einzelnen Fällen Einzelentscheidungen zu treffen sein.“	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere dass aus der Sicht der Kreisheimatpflege gegen die im Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen getroffenen Aussagen keine Einwendungen bestehen. Der Hinweis, dass im Falle von Sanierungen in Gebieten, die als Bodendenkmalsflächen ausgewiesen sind, oder bei denkmalgeschützten Gebäuden, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten, wonach bei Bodeneingriffen und Eingriffen in die Bausubstanz denkmalgeschützter Gebäude denkmalrechtlich Erlaubnisse einzuholen sind, wird zur Kenntnis genommen.
	Kath. Pfarramt St. Philippus und Jakobus	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
	Kath. Stadtpfarramt St. Joseph	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
	Evang. Pfarramt	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
	Stadt Neuötting Schreiben vom 03.09.2009	keine Einwände	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, insbesondere, dass keine Einwände erhoben wurden.

6.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

6.2.1 Innenstadtforum Altötting

Im Zuge des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erfolgte eine umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Die zentralen Elemente bildeten hierbei:

- die Innenstadtforen, in denen sich die Bürgerinnen und Bürger aktiv mittels Meinungsäußerung und Vorschlägen in den Entwicklungsprozess einbringen konnten;
- die Beilagen zum Stadtblatt Altötting, die laufend über den Stand des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB unterrichteten, ebenso wie die Informationen auf unserer Homepage;
- die darüber hinaus durchgeführten Einzelgespräche mit Eigentümern in städtebaulich relevanten Bereichen (v.a. Bereich Bahnhofstraße / Trostberger Straße).

Das Innenstadtforum wurde auf drei Abende aufgeteilt, um in inhaltlich aufeinanderfolgenden Arbeitsschritten mit den Bürgerinnen und Bürgern die Thematik erörtern zu können und eine möglichst große Teilnahme ermöglichen zu können:

- Das 1. Innenstadtforum fand am Donnerstag, den 12. März 2009 im Hotel zur Post statt. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden über das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und die damit verbundenen Chancen informiert. Die beauftragten Fachleute Dr. Dürsch/ D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung und Dr. Heider / Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH informierten über erste Zwischenergebnisse der Bestandsaufnahme. Zusätzlich bewerteten die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Kartenabfrage selbst die Stärken

und Schwächen der Altöttinger Innenstadt.

- Darauf aufbauend fand am Dienstag, den 28. Juli 2009, ebenfalls im Hotel zur Post, das 2. Innenstadtforum statt. Schwerpunkte waren die Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und deren Erörterung mit den Bürgerinnen und Bürger. Hierzu konnten die Anwesenden z.B. selbst die vorgestellten Punkte bewerten. Zusätzlich gab es die Möglichkeit, Ergänzungen oder eigene Vorschläge einzubringen.
- Das Weisse Bräuhaus Graming war Ort des 3. Innenstadtforums am Mittwoch, den 18. November 2009, in dessen Rahmen sich die Bürgerinnen und Bürger ein Bild vom Gesamtergebnis des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB machen und hierzu Fragen stellen oder weitere Hinweise und Anregungen geben konnten.

Ergänzend zu den Innenstadtforen fanden auch Einzelgespräche mit Eigentümern in städtebaulich relevanten Bereichen statt. Über Beilagen zum Stadtblatt und das Internet fand darüber hinaus eine laufende Information über die einzelnen Schritte statt. Darüber informieren die folgenden Abschnitte.

a) Ergebnisse des ersten Innenstadtforums - 12. März 2009

Stärken und Schwächen

Wallfahrt, Tourismus und Kultur	
Stärken	Schwächen
Kapellplatz [9] z.B. Alleinstellungsmerkmal / Schöne Gestaltung / Architektur / Wunder-schöner Mittelpunkt / Grünanlagen	
Bekanntheitsgrad durch Tourismus/ Wallfahrt [16] z.B. fördert Tourismus in Altötting / Gute Tourismusentwicklung / Kaufkraft durch Wallfahrt / Viele Gäste – viele potentielle Käufer / Großes Interesse an der Stadt / Über-regionale Ausstrahlung / positives Image / Großes Potenzial im Tourismusbereich (Rad – Wasser – Voralpenland)	
Gastronomie [3] z.B. gutes gastronomisches Angebot	
Schulstadt [9] z.B. Alle Schularten sind vertreten / Gutes Schul-, Freizeit- und Sportangebot / Optimales Bildungsangebot in nächster Umgebung	
Wallfahrt/ kirchliche Angebote [12] z.B. Sakrale Musikangebote / Wallfahrtsstadt mit Herz / Herausragende Bedeutung als geistliches Zentrum	
Kultur [2] z.B. Gute Umsetzung verschiedener Konzerte / Überdurchschnittliches kulturelles Angebot	Kulturangebot, z.B. Kultur gehört nicht zum Themengebiet „Wallfahrt / Tourismus“! / Kulturelles Angebot außerhalb des Wallfahrts-geschehens / Jugend! / Fehlendes Zentrum für kulturelle Angebote / Koordination der Museen: Keine Kombikarte für Eintritte: (Jahres-) Kulturkarte für Bürger / Weltliche Kulturangebote (Alternative zu kirchlichen Veranstaltungen) [6] / Man versteift sich zu sehr auf die Wallfahrt! / Zusammenarbeit mit Kirche
	Übernachtungsmöglichkeiten/ Tourismus, z.B. Qualitativ schlechte Übernachtungsmöglichkeiten in den Hotels (Teils Zimmer ohne Bäder; heute kein Standard mehr!) / Kurzer Aufenthalt der Übernachtungsgäste [2] / Unkoordiniertes Tourismusmanagement
	Stadtgestaltung z.B. Verschönerung insgesamt / Altötting/ Neuötting: gemeinsames Mittelzentrum (touristisch und kulturell / gemeinsame Werbung) / Außer Kapellplatz zu wenig Verweilplätze / Geteilte Stadt ,kein Zentrum möglich
	Freizeitangebote für Jugendliche fehlen [5] evtl. auch am Abend

Stadtentwicklung und Region	
Stärken	Schwächen
Einzelhandel, z.B. Sehr guter Service in bestehenden Geschäften / Überschaubare Entfernungen / Beginn eines Entwicklungskonzepts	Einzelhandelsentwicklung, z.B. Angebot Textil/ Schuhe / Keine Einkaufsmöglichkeit für moderne Bekleidung / Zu wenige Geschäfte / Einzelhandel in der Innenstadt [6] / „Wenn nicht gehandelt wird, entwickeln die Nachbarstädte einen Vorsprung, der nicht mehr aufgeholt wird“ / Schwache Finanzkraft der Stadt / Einzelhandel steht hinter der Wallfahrt
Bildungs- und Gesundheitswesen, z.B. Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Ärzten / Schulangebot [10] / Gute Schul- und Gesundheitsversorgung / Reiche Ärztauswahl / Gesundheitliche Versorgung / Vereinsangebot – Sport / Sport und Freizeit	
Lage, z.B. Lebensqualität durch überörtliche Lage / Gute Erreichbarkeit aller Ämter, Schulen, öffentlicher Nahverkehr / Inn-Salzach-Region ist ein ungeschliffener Diamant, der nur richtig bearbeitet werden muss	
Infrastruktur, z.B. Wohn- und Lebenswerte Stadt / Stadtbildverschönerung in den letzten Jahren (Schneiderwirtkreuzung, verschiedene Kreisverkehre, Bahnhof) / Ruhezonen im Innenstadtbereich (z.B. hinter Stiftskirche, Kapellplatz und Gries) / Gute, neue Wohngebiete / Schöne Neubauten mit viel Grün / Öffentliche Infrastruktur [4] / Hohe Wohn- und Lebensqualität [2] / Wohnplatz / Grünflächen	Infrastruktur, z.B. Erscheinungsbild/Architektur der Stadt außerhalb des Kapellplatzes [2] / Kein Zentrum außer Kapellplatz / Desolate Bausubstanz (Verlängerung Reischlstr.) [2] / Gewerbegebiet (bezahlbar) / Mehr Hundeklos/ bessere Tütenspender / Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden / Neuötting [2] / Keine Fahrradwege (z.B. zur Schule) [4] / Wenige kostenlose Parkmöglichkeiten / Benachteiligung für Fußgänger und Radfahrer / Fußgängerflächen / Erscheinungsbild: Bahnhofstraße, Reischlstraße, Trostberger Straße / Öffentliche Grünflächen und Spielplatz fehlen in der Stadtmitte / Straßencafés / Bahnhofstraße müsste komplett umgestaltet werden (nicht nur Geschäfte, sondern auch Cafés und Ruhezonen) / Gebäude aus den 60er Jahren unattraktiv (Bahnhofstraße) / Anscheinend wenig Zusammenarbeit mit Nachbarstadt Neuötting (Hallenbad, Jugendzentrum, Gries als Freizeitpark)
Flair, z.B. Sympathische Stadt / Gemütlichkeit der Stadt	
	Wohnen, z.B. Noch mehr Attraktivität für junge Familien / Immobilienbesitzer müssen investieren
	Verkehr, z.B. Verkehrsführung [2] / Nord – Süd / Süd – Nord ; Kapellplatz / Citybus fehlt (ein kleinerer als bisher; so etwa wie in Burghausen, der immer zu gleichen Zeiten die gleiche Route fährt)
	Freizeitangebote für Jugendliche, z.B. Abends zum weggehen / Alter: 12 bis 17

Wirtschaft und Einzelhandel	
Stärken	Schwächen
<p>Einzelhandel z.B. aktive, rührige Einzelhändler mit viel Engagement und Einsatz / Gute Versorgung bei Ärzten, Apotheken und Buchhandlungen / Altötting hat die Möglichkeit einer sternförmigen Einkaufsstadt (vom Kapellplatz aus)</p>	<p>Einzelhandel z.B. Einkaufsmöglichkeit [5] / Angebotsvielfalt / Keine städtische Unterstützung für Einzelhandel / Branchenmix: Damen-, Jugendmode, Schuhe, Drogerie / Banken nur noch zentralisiert – wo bleibt die Kundennähe? (z.B. Geldautomat Kreissparkasse bei Anlageberatung) / Fehlende Fachgeschäfte / Nicht nur Wallfahrt, sondern auch Individualtourismus / Keine klassische Einkaufsstraße mit vielen Geschäften / Vielfalt und Breite des Angebots [3] / Keine einheitlichen Öffnungszeiten / Einkaufssituation Bahnhofstraße / Kein Vollsortimenter in der Innenstadt / Angebotsdefizite: Möbel/ Bekleidung/ Elektro/ Restauration / Egoismus Geschäftsinhaber / Hochwertige Fachgeschäfte fehlen / Geschäfte aus den 60er Jahren / Hohe Ladenmieten / Mehr Zusammenarbeit der Geschäftsinhaber / Einkaufsmeile / Shopping Center [5] / Lebensmittelversorgung für Altötting-Nord / Innere Neuöttinger Straße: Behinderung der Umsetzung individueller guter Ideen / Fehlende Zugpferde im Geschäftsbereich</p>
CityCard [4]	
Kaufkraftzufluss z.B. Durch Wallfahrt / Viele Einpendler / Viele Besucher (Käuferpotenzial)	
Angebote/Versorgung im Einzelhandel z.B. Lebensmittel [3] / Bauernmarkt [2] / Wochenmarkt / Gute Versorgung im Bereich Beschlagsindustrie (VBH)	
Schnelle Erreichbarkeit von Behörden und Geschäfte	
	<p>Infrastruktur z.B. Parkplatzprobleme [5] / Schlechte Parkmöglichkeit vor den Geschäften / Unattraktives Straßenbild / Fehlende Anreize für Haussanierungen</p>

Innenstadtentwicklung	
Stärken	Schwächen
Kapellplatz [5] z.B. Grüner Ruhepunkt mitten in der Stadt / Positiv für Tourismus	Kapellplatz [5] z.B. Grüner Ruhepunkt mitten in der Stadt / Positiv für Tourismus
Stadtpolitik z.B. Aktiver Bürgermeister / Sämtliche Ämter vorhanden / Schnelles Handeln beim Lösen baulicher Probleme (Abrisse usw.)	Stadtpolitik z.B. Aktiver Bürgermeister / Sämtliche Ämter vorhanden / Schnelles Handeln beim Lösen baulicher Probleme (Abrisse usw.)
Infrastruktur z.B. Wallfahrt, Kirchen: Zufahrt über Inneren Ring / Familienfreundliche Infrastruktur / Ärzteversorgung und Krankenhaus / Großes Angebot an Ärzten, Krankenhaus, Schulen, Ämtern [2] / Bekleidungsgeschäfte, Schuhgeschäfte, Herrenausstatter	Infrastruktur z.B. Wallfahrt, Kirchen: Zufahrt über Inneren Ring / Familienfreundliche Infrastruktur / Ärzteversorgung und Krankenhaus / Großes Angebot an Ärzten, Krankenhaus, Schulen, Ämtern [2] / Bekleidungsgeschäfte, Schuhgeschäfte, Herrenausstatter
Wallfahrt [4]	
	Straßen, Wege, Plätze z.B. Triste Farbgestaltung außerhalb des Kapellplatzes / Einkaufs- und Aufenthaltszentrum [2] / Mangelnde Attraktivität der Straßen und Gebäude / Zu viele Mauern in der Innenstadt / Schlechte Straßenbeläge / Trostberger Straße / „Tote“ Bahnhofstraße / Mangelnde Anbindung und Öffnung von Grünflächen/ Naherholung / Bürger ist Gehfaul / Fehlende „Treffpunkte“ / Zentren für private Nutzung / Keine Zusammenhängende Einzelhandelsfläche / Wenig öffentliche Nutzung der Grünanlagen / Trennung der Stadt durch Kapellplatz / Verkehrskonzept Radwege (Schulen – Ringstraßen) [3] / Verkehrsführung Bahnhofstraße [3] / Optik des Stadtbildes [2] / Bahnhofstraße Nord: Leerstände und hässliche Bauten, keine Parkmöglichkeiten / Noch immer kein Stadtsaal / Biergarten im Zentrum / Grünflächen öffnen / Qualität des öffentlichen Raums
	Einzelhandel z.B. Viele Ramsch-Läden in der Innenstadt / Mangel an diversen Einzelhandelsgeschäften [5] / Innenstadt wird zum Kru-schlade / Nach 18 Uhr sind sämtliche Gehsteige hochgeklappt / Wenig ansprechende Architektur der Geschäfte in der Innenstadt / Schlechte Parkmöglichkeiten bei den Geschäften

Impulse für die Zukunft

- Zukunftskonzept für Einzelhandel [49]
- Erlebnisbazar (Erlebnismeile Bahnhofstraße) [46]
- Attraktives Stadtbild [36]
- Verbesserung der Angebote für Jugendliche [34]
- Fahrradfreundliches Altötting [28]
- Zusammengehörigkeitsgefühl fördern [17]
- Einkaufsbereiche [17]
- Höhere Bereitschaft für private Investitionen [16]
- 100% erneuerbare Energie [13]
- Grünflächengestaltung/ -ausbau [12]
- Ausbau Kulturtourismus als Frequenzbringer [7]
- Naherholungsgebiet in der Natur [5]
- Schaffung einer Fußgängerzone [3]
- Unversehrtheit geistlicher Räume (Kapelle) [3]
- Verkehrswege [1]
- Komplette Barrierefreiheit [1]
- Attraktive Wohnquartiere [1]
- Verbesserung des Freizeitangebotes [1]

b) Ergebnisse des zweiten Innenstadtforums - 28. Juli 2009

Bereiche mit gestalterischen Mängeln - Fassaden, Gebäude

- Bahnhofstraße [49]
- Mühldorfer Straße [30]
- Neuöttinger Straße [30]
- Trostberger Straße [25]
- Kapuzinerstraße [18]

Bereiche mit infrastrukturellen Mängeln - Straßen, Plätze, Freiflächen

- Bahnhofstraße [51]
- Kreuzgang [30]
- Neuöttinger Straße [25]
- Trostberger Straße [22]
- Garten/ St. Anna [10]
- Fläche P/Wöhrstraße [4]
- Dultplatz [2]

Was sind Inhalte oder Ideen, mit denen sich Altötting als Einkaufsstadt noch besser darstellen kann?

- Straßenraum besser für Fußgänger/Radfahrer strukturieren
- Autos auf Parkplätzen /TG
- Silvesterfeuerwerk zieht Menschen an – keine Käufer; kann man sich ähnliche Maßnahmen ausdenken, um potenzielle Kunden anzuziehen?
- Für Bahnhofstr. /Reischlstr. / Trostberger Str. Beidseitig Glasüberdachung für Gehsteig
- Bahnhofstraße – dringende „ÖKA“-Gebäude-Sanierung
- Straßenraum mit Cafés etc. gestalten
- Durchgangspassage zwischen Bahnhofstraßen und Trostberger Straße beim ehemaligen ÖKA

Sonstige Maßnahmen

- Angebote für Jugendliche – Aktivitäten von Schulen?
- Nutzung Bahnhof
- Verkehrsberuhigte Zonen würden Einkaufsbummel fördern
- Durch Bepflanzung, Fahnen, Licht, Überdachungen Wegeführung in die vom Platz wegführenden Straßen, damit Fremde auch diese Straßenzüge begehen; bleiben zu oft am Platz hängen
- Einbindung „Aussiedler“, „Ausländer“ durch.... ??
- Radwegekonzept passend zur Schulstadt
- Bessere Wegweiser zu den Hauptwallfahrtsein- und Ausgängen
- Fortsetzung der „Grünen Lunge“ ohne Unterbrechung (Vogl-Gelände)
- Der Wildwuchs von Werbung, Plakaten, etc. sollte sich auf einzelne prägnante Stellen konzentrieren. Diese Flächen sollten sich modern gestalten, d.h. viel Glas und Illumination
- Wenn in der Bahnhofstraße eine große mögliche attraktive Geschäftsfläche durch Installierung des Mathematikums wegfällt, müsste die Verbindung zur Trostberger Straße verstärkt werden. Bereich ÖKA?
- Fahrradstreifen?! (wo ist es möglich/ sinnvoll?)
- Am Ende der Mühldorfer Str. Stadteinwärts zum Kapellplatz hinauf sollte an der Fassade der Marienapotheke nicht noch ein Mal eine Plakatwand entstehen (wie bei der Volksbank gegenüber). Rankgerüste mit üppigem Grün würden besser auf

den Kapellplatz einstimmen. Davor Blumenpracht als Kontrast zur „Grünen Matte“ am Platz. Auch ein schlichter kleiner Anbau im toskanischen Würde der kubischen Apothekefassade die Wucht nehmen. Darin ließe sich zu bestimmten Zeiten der Ableger einer Klostergärtnerei betreiben – mit Kräutern, Sonnenblumen, Rittersporn usw., die Renner am Klostermarkt. Evtl. zusätzlich mit Töpferwaren.

- Russisches Kaufhaus in der Bahnhofstraße durch alternative Läden ersetzen
- Innerstädtische Verkehrsführung: Öffnung der Durchfahrt Neuöttinger Str. – Kapellplatz – Tillyplatz in beide Richtungen (von Mo.- bis Sa. Mittag)
- Bahnhofstr.: Wallfahrtsbezogene Kunstmeile
- Blumenschmuck sowohl auf öffentlichen Plätzen z.B. Bahnhofplatz als auch an Gebäuden fördern
- Bürgersteig Alzgerner Straße rechts Ostengasse so schlecht, dass Unfallgefahr besteht
- Bürgerschaftliches Engagement fördern
- Plätze für Freizeit, Sport, Erholung ausweisen
- Fußgängerzone mit Geschäften (evtl. überdacht) zwischen Reischlstraße, Marienstraße, Bahnhofstraße, Tillyplatz, Trostberger Straße
- Öffnung Kreuzgang (Abriss/ Öffnung Mauer, andere Verwendung des Innenraumes)
- Bräuchten einen Bekleidungs-vollsortimenter als Gegenstück zu K&L in Neuötting; möglichst C&A durch attraktive Konditionen an Land ziehen
- Verkehrssituation z.T.: chaotisch – neu überdenken; Regeln einhalten (z.B. Parken bei Feuerwehrezufahrten, Behindertenzugängen)
- Verbindung von Nord nach Süd und umgekehrt – wichtig für Einzelhandel
- Herren- und Damenmode / Schuhgeschäft
- Neues Kaufhaus im jetzigen russischen Geschäft in der Bahnhofstraße
- Öffnung des Raumes zwischen Bahnhofstraße und Trostberger Straße – Innenhöfe mit Geschäften und Lokalen
- Tourismus: Spektrum erweitern, z.B. Kunstgeschichte, Radfahrer
- Zugkräftiges Kaufhaus in der Bahnhofstraße (vormals ÖKA) würde mehr Spezialgeschäfte und kleine Boutiquen ansiedeln
- Mehr Flächen für Straßencafés ermöglichen
- Regelung der Verkehrsführung Bahnhofstraße/ Trostberger Straße/ Marienstraße – sonst kein Platz für Bäume und Parkbuchten
- Spielplatz für Kinder und Relaxzone für Erwachsene fehlt
- Tillyplatz: Arkadensituation verbessern
- Stehimbisse sollten für Sauberkeit sorgen, siehe Alzgerner Straße
- Ich schlage vor, die Arkaden am Tillyplatz sauber zu halten. Jeder Hausbesitzer ist doch dazu verpflichtet
- Toiletten öffentlicher bekannt machen – Auf dem Kapellplatz fehlen welche, vor allem bei öffentlichen Veranstaltungen und bei großen Wallfahrten
- Tillyplatz – Arkadensituation zentral, aber heruntergekommen und Leerstände
- Neue Stühle und Tische im Straßenbereich beim Ruassi!
- Tillyplatz – einseitige Glasüberdachung für Gehsteig

b) Ergebnisse des dritten Innenstadtforums - 18. November 2009

Fragen und Antworten – 3. Innenstadtforum Altötting, Mittwoch, 18.11.2009

Nach der Vorstellung der Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Fragen zu stellen bzw. weitere Hinweise und Anregungen zu geben. Die Beantwortung erfolgte entweder durch Herrn Ersten Bürgermeister Hofauer oder durch Herrn Dr. Dürsch / D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung bzw. durch Herrn Dr. Heider / Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH.

Wortmeldung: Ist das Landratsamt die zuständige Genehmigungsbehörde oder liegt die Entscheidung bei der Gemeinde?

Antwort: Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (hier das Landratsamt) im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. Die Verfahren werden zwischen der Stadt und dem Landratsamt abgestimmt bzw. „gebündelt“, Stadt und ggf. das Landratsamt müssen zustimmen (Anm. der Red.: vgl. § 145 BauGB).

Wortmeldung: Ist das bereits seit Juli laufende Fassadenprogramm das gleiche Förderprogramm wie das, dessen Satzung Anfang 2010 beschlossen wird?

Antwort: Die schriftliche Genehmigung der Regierung von Oberbayern zum Fassadenprogramm wurde bereits vorab erteilt. Das Fassadenprogramm beruht auf dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Zur Anwendung dieses Programms muss jedoch auch noch ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden, was demnächst erfolgen wird.

Wortmeldung: Was sind die Gestaltungsrichtlinien des Förderprogramms?

Antwort: Die Bestimmungen des Fassadenprogramms sind erfüllt, wenn eine städtebauliche Verbesserung der Situation erreicht wird. Dabei wird keine Maßnahme gefördert, wenn sie nur dem bis dahin unterlassenen Unterhalt dient.

Wortmeldung: Welches Gremium entscheidet, welche Fassaden saniert werden sollen?

Antwort: Die Entscheidung wird im Stadtrat bzw. im Bauausschuss getroffen. Der generelle Ablauf erfolgt folgendermaßen:

- Erster Schritt: Herr Rasp ist der erste Ansprechpartner, der alle Anträge sammelt und ggf. die Abstimmung mit dem Landratsamt einleitet.
- Zweiter Schritt: Herr Dr. Dürsch überprüft die Anträge und berät hinsichtlich förderfähiger Vorschläge bzw. Varianten
- Dritter Schritt: Die Vorschläge bzw. Varianten werden zwischen der Stadtverwaltung (unter Mitwirkung von Herrn Dr. Dürsch) und den Eigentümern erörtert.
- Vierter Schritt: Sind die Vorschläge soweit abgestimmt wird das Verfahren abschließend geklärt und der vorgesehene Fördergegenstand dem Stadtrat bzw. Bauausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wortmeldung: Warum fehlt die Burghausener Straße bei den Überlegungen? Sie hat zwar wenige Geschäfte, jedoch zählen hier die Gestaltung und der erste Eindruck. Begrüßt wird der Fahrradparkplatz.

Antwort: Die Burghausener Straße ist im Maßnahmenpaket mit vorhanden, jedoch wird die Dringlichkeit der Aufwertung vorrangig in der Bahnhofstraße und in der Mühldorfer Straße gesehen, da in der Burghausener Straße im äußeren Bereich eine geringere

Anzahl an Geschäften vorhanden ist als in den beiden anderen Straßen. Aber im zukünftigen Sanierungsgebiet soll ein Teil der Burghausener Straße mit enthalten sein.

Wortmeldung: Wie sieht es mit dem Mathematikum aus?

Antwort: Es wurden bewusst keine Details über das Vorhaben geäußert, da die Gespräche noch nicht abgeschlossen sind. Es wurde jedoch bereits eine Gesellschaft gegründet, die das Mathematikum betreuen soll. In der Gesellschaft sind Vertreter des Landratsamtes, der das Projekt finanzierenden Banken und der Stadt Altötting. Das Konzept für das Projekt steht bereits und je nachdem wie die Gespräche verlaufen, könnte im Frühjahr nächsten Jahres mit der Umsetzung begonnen werden.

Wortmeldung: Wie sieht es mit der Bücherei aus?

Antwort: Aus finanziellen Gründen ist das Projekt in einen späteren Realisierungsabschnitt verschoben worden, da derzeit eine Aufgabe der jetzigen Bücherei den Kostenrahmen übersteigen würde.

Wortmeldung: Soll Altötting eine richtige Geschäftsstadt oder nur verschönert werden? Eine Drogeriemarkt-Ansiedlung wäre sinnvoll, anstatt das Mathematikum weiter zu betreiben. Dies wäre verschwendeter Raum für den Einzelhandel. Der Handel sollte Priorität haben. Ein Drogeriemarkt z.B. braucht rechts und links weiteren Einzelhandel.

Antwort: Mit Hilfe des Mathematikums soll eine erhöhte Frequenz in der Stadt geschaffen werden. Es wird angenommen, dass durch das Mathematikum ein Plus von 40.000 bis 60.000 Besuchern erreicht werden kann. Darüber hinaus ist der Drogeriemarkt im Nachbarhaus ausgezogen und es konnte noch kein Nachmieter gefunden werden.

Wortmeldung: Für die Kunden sollte der Handel im Ort gestärkt werden. Deshalb ist auch das Kongresszentrum notwendig für den Handel und umgekehrt. Der Handel als Gesamtes ist für Altötting prioritär. Deshalb sollten konkret folgende Punkte verfolgt werden: Die Schaffung von einzelhandelsnahem Parkraum sowie die Anlockung von Kunden direkt in den Stadtkern von Altötting. Darüber hinaus vermissen wir eine Änderung des Verkehrskonzeptes mit einer Nord-Süd-Ausrichtung. Denn dies wäre eine deutliche Vereinfachung für Bürger und Kunden. Gibt es die Bereitschaft, die Durchfahrt über den Kapellplatz zur Bahnhofstraße in beide Richtungen zu öffnen?

Antwort: Die Behandlung der Verkehrsfragen wird als der nächste Schritt in der Aufwertung der Innenstadt von Altötting betrachtet. Es muss dabei genau geprüft werden, inwieweit die Durchfahrt des Kapellplatzes in beide Richtungen möglich ist, denn dies würde ebenfalls wieder andere Probleme nach sich ziehen. Für alle Vorschläge ist die Stadt Altötting jedoch dankbar. Herr Erster Bürgermeister Hofauer lädt in diesem Zusammenhang gerne zu einem weiterführenden Gespräch ein, um weitere Punkte zu besprechen.

Wortmeldung: In Mariazell konnte die Situation gut gelöst werden!

Antwort: Die Situation in Mariazell ist sehr gut geworden, jedoch sind der Umgestaltung des Marktplatzes große Streitigkeiten vorausgegangen, da sich die Anlieger den Umbau nicht vorstellen konnten.

Wortmeldung: Wichtig für Altötting sind Gemütlichkeit und Wohlfühlen. Ist es deshalb möglich, neue Biergärten, Wirtschaften (Hellbräu Biergarten geht ab) innerhalb des Sanierungsgebiets zu schaffen?

Antwort: Der Biergarten Hellbräu liegt nicht mehr innerhalb des Sanierungsgebietes. Die Stadt Altötting muss sehen, inwieweit sie diese Wünsche umsetzen kann.

Wortmeldung: Gab es ein positives Echo der Eigentümer bezüglich der Gespräche mit

der Stadt und den Entwicklungen des Fassadenprogramms?

Antwort: Das Fassadenprogramm ist bereits gut aufgenommen worden. Die Stadt hat zahlreiche Anträge erhalten, wodurch deutlich Bereitschaft und Interesse gezeigt wird, in den Bereichen etwas zu ändern, die den Bürgerinnen und Bürgern im Zuge der Bürgerveranstaltungen vorgestellt wurden. Die Bebauung entlang der Bahnhofsstraße ist zum Beispiel vor einigen Jahrzehnten entstanden. Die Gebäude sind jedoch auf diesem Stand stehen geblieben. Es muss versucht werden, mit der heutigen Zeit Schritt zu halten und potentiellen Interessenten Chancen zu bieten, die Situation zu verbessern. Auf der anderen Seite muss die Situation jedes Eigentümers respektiert werden, der derzeit nicht die finanziellen Mittel aufwenden kann um entsprechend zu handeln. Deshalb wird den Eigentümern über das Förderprogramm die Möglichkeit gegeben Unterstützung von Seiten der Stadt zu erhalten. Aber es besteht kein Zwang.

Wortmeldung: Die Überwachung der Parkplätze und die Einhaltung der Parkdauer werden durch das Ordnungsamt nicht ausreichend kontrolliert (z.B. Alzgerner Str.). Dadurch gibt es viele Dauerparker. Ist es möglich, dies strenger zu kontrollieren?

Antwort: In Altötting übernimmt nicht das Ordnungsamt die Aufgabe, die Einhaltung der Parkdauer zu überprüfen, sondern die Politessen.

Wortmeldung: Die Parksituation in der Hofmark ist problematisch, die Tafel mit der Anschrift der Parkgebühren ist verwirrend. Wäre es möglich während der Winterzeit die Kunden der Geschäfte von der Parkgebühr auch tagsüber zu befreien um den Einzelhandel in der Innenstadt zu fördern?

Antwort: In diesem Bereich wird die Beschilderung nochmals geprüft. Herr Bürgermeister Hofauer vermutet, dass die Beschilderung teilweise für Sonderzwecke ist.

Wortmeldung: Wäre es weiterhin möglich, das verwirrende Schild zu entfernen?

Antwort: Dies wird entsprechend geprüft.

Wortmeldung: Strom wird neben Öl auch teurer. Wie viel Strom wird für das Tanken benötigt? Wäre es möglich dies auszurechnen?

Antwort: Herr Erster Bürgermeister Hofauer verweist auf das zentrale Thema des heutigen Abends und bittet um Verständnis, dass der geäußerte spezielle Aspekt den inhaltlichen Rahmen verlassen würde. Gleichwohl berichtet er vom Besuch einer Fachkongresses der bestätigt hat, dass der angesprochene Themenkomplex in Zukunft generell mehr berücksichtigt werden muss.

Nach dem Abschluss der Wortmeldungen bedankt sich Herr Erster Bürgermeister Hofauer für alle Hinweise und Anregungen und fasst zusammen, dass keine grundlegenden Einwände gegen das dargestellte Entwicklungskonzept und das vorgesehene Sanierungsverfahren geäußert wurden. Mit Blick auf die nächsten Schritte kündigt Herr Erster Bürgermeister Hofauer die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt Altötting sowie den Abschluss des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting an. Abschließend wünscht Herr Erster Bürgermeister Hofauer allen Bürgerinnen und Bürgern einen guten Heimweg.

6.2.2 Beilagen zum Stadtblatt Altötting

homepage der Stadt Altötting unter www.altoetting.de.

Die Beilagen zum Stadtblatt Altötting hatten die Aufgabe, laufend über den Stand des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB unterrichteten. Entsprechend dem Fortschritt des Prozesses erscheinen insgesamt 8 Beilagen in folgender Reihenfolge:

Eine wichtige Aufgabe der Beilagen war neben der Informationsübermittlung die Ermunterung an die Bürgerinnen und Bürger, sich bei Fragen und Wünschen bezüglich eigener Anregungen und Hinweise an die genannten Kontaktpersonen zu wenden.

Bis auf einzelne Fragen zu organisatorischen Angelegenheiten wurden keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen auf diesem Wege eingebracht.

- 1. Beilage zum Stadtblatt Altötting
Dezember 2008
Erstinformation
- 2. Beilage zum Stadtblatt Altötting
Februar 2009
Einladung zum 1. Innenstadtforum
- 3. Beilage zum Stadtblatt Altötting
März 2009
Ergebnisse des 1. Innenstadtforums
- 4. Beilage zum Stadtblatt Altötting
Juli 2009
Einladung zum 2. Innenstadtforum
- 5. Beilage zum Stadtblatt Altötting
August 2009
Informationen zum kommunalen Förderprogramm der Stadt Altötting
- 6. Beilage zum Stadtblatt Altötting
September 2009
Ergebnisse des 2. Innenstadtforums
- 7. Beilage zum Stadtblatt Altötting
November 2009
Informationen zum vorgesehenen Sanierungsgebiet Altstadt in Altötting und Einladung zum 3. Innenstadtforum
- 8. Beilage zum Stadtblatt Altötting
März 2010
Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Alle oben genannten Beilagen sind im Anschluss vollständig ausgedruckt wiedergegeben.

Ergänzend zu den Beilagen erfolgten auch laufend Informationsangebote auf der



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe 1 / 08



Liebe Altöttingerinnen und Altöttinger !

Sicher haben Sie bereits mit Interesse in den örtlichen Medien mitverfolgt, dass es die Stadt Altötting geschafft hat, in das neue Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen zu werden. Dabei geht es um die Aktivierung unserer Innenstadt. Wir haben ein wunderschönes Zentrum, den Kapellplatz mit der altherwürdigen Gnadenkapelle und den umliegenden historischen Gebäuden, auf das wir zu recht sehr stolz sind. Jedoch verschließen wir auch nicht unsere Augen davor, dass es in unserer Innenstadt auch Bereiche gibt, die noch attraktiver und lebendiger sein könnten.

Genau hier kann uns das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ helfen. Ziel der bereitgestellten Fördermittel ist es, das Investitionsklima insbesondere im Bereich des Inneren Rings und die Rahmenbedingungen für private Investoren zu verbessern. Näheres zum Programm haben wir für Sie auf der nächsten Seite zusammengefasst.

Zunächst muss ein umfassendes Konzept erarbeitet und vorgelegt werden, damit die Fördermittel für unsere Stadt gezielt und effektiv zum Einsatz kommen können. Bei dem „Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting“ werden uns das Büro D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München und die Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg, unterstützen. Begleitet und gesteuert wird der Entwicklungsprozess durch eine Lenkungsgruppe, der neben Mitgliedern des Altöttinger Stadtrates auch eingeladene Vertreter der Kirche und der örtlichen Wirtschaft angehören. Mit dieser Sonderbeilage zu unserem Altöttinger Stadtblatt möchte ich Sie heute erstmalig über den Projekteinstieg informieren und Ihnen in den nächsten Monaten in weiteren Sonderbeilagen zum Fortschritt bei der Erarbeitung des „Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting“ berichten.

Der Ablauf zur Erarbeitung des „Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting“ gliedert sich in drei Phasen:

1. Phase - Analyse

Seit September werden alle erforderlichen Schritte getan, um eine genaue Ist-Analyse über die Stärken und Schwächen unserer Innenstadt zu erhalten. Dazu gehören z.B. eine Haushalts- sowie eine Gewerbebefragung, um der Frage besser auf den Grund gehen zu können, wie es um die Situation des Einzelhandels und der Innenstadt steht und welche Entwicklungsmöglichkeiten es gibt. Bei den beiden Befragungen konnte eine hohe Beteiligung erreicht werden.

2. Phase - Ziel- und Maßnahmenvorschläge

Ab dem Frühjahr werden dann konkrete Ziel- und Maßnahmenvorschläge erörtert. Hierzu erfolgt eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, damit das Konzept eine breite Basis und realistische Perspektive erhalten kann.

3. Phase - Konzeptabschluss und Umsetzung

Etwa in einem Jahr wird das Entwicklungskonzept fertig sein und dem Stadtrat zur abschließenden Behandlung vorgelegt werden. Gleichzeitig werden alle Vorkehrungen getroffen, damit zeitnah mit der Umsetzung begonnen werden kann.

Unserem Kalender auf der letzten Seite der Sonderbeilage können Sie das Datum für das 1. Innenstadtforum am 12. März 2009 entnehmen, zu dem ich Sie bereits jetzt herzlich einladen möchte. Selbstverständlich können Sie uns auch schon jetzt und in den kommenden Wochen jederzeit ansprechen und uns Ihre Fragen und Hinweise übermitteln. Unsere Kontaktadressen finden Sie auf der letzten Seite dieser Sonderbeilage.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Informationen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zum Programm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Mögliche Fördergebiete:

- Innenstadtquartiere
- Ortszentren
- Stadtteilzentren

mit funktionalen Defiziten und städtebaulichen Mängeln, großem Eigeninteresse der Anlieger und mit hoher Mitwirkungsbereitschaft der öffentlichen und privaten Akteure. Das förmlich festzulegende Stadterneuerungsgebiet (i. d. R. Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB) soll als zentraler Versorgungsbereich definiert sein bzw. diesem dienen. Die Fördergebiete sollen in Größe und Zuschnitt so abgegrenzt sein, dass auch eine öffentlich-private Partnerschaft handlungsfähig ist.

Projektlaufzeit

Die Projektlaufzeit für die Quartiersaufwertung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme beträgt vier Jahre. Nach drei Jahren erfolgt eine Auswertung des Aufwertungsprozesses und der bisherigen Umsetzungsergebnisse. Nach einer erfolgreichen Evaluation besteht bei Bedarf die Möglichkeit der Verlängerung der Projektlaufzeit um bis zu vier Jahre.

Mögliche Förderprojekte

Ziel der eingesetzten Fördermittel ist es, das Investitionsklima im Quartier insgesamt und insbesondere die Rahmenbedingung für private Investitionen zu verbessern. Um das private Engagement bei der Quartiersaufwertung zu stärken, sollen kooperative Verfahren eingesetzt werden, die die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen. Die öffentlichen Finanzhilfen können für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden, insbesondere für

- die Aufwertung des öffentlichen Raums
- die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschl. energetische Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich einer städtebaulich vertretbaren Zwischennutzung
- Leistungen beauftragter Fachbüros zur Vorbereitung von Investitionen, wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte, städtebauliche Innenstadtkonzepte, Fachkonzepte sowie städtebauliche Koordinations- und Managementleistungen

Öffentlich-private Kooperation zur Standortaufwertung

- Mitwirkung von Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern an der Quartiersaufwertung im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft
- Aufbau einer öffentlich-privaten Organisationsstruktur mit einem öffentlich-privaten Steuerungsgremium (z. B. Lenkungsgruppe) und einem öffentlich-privat finanzierten Projektmanagement.

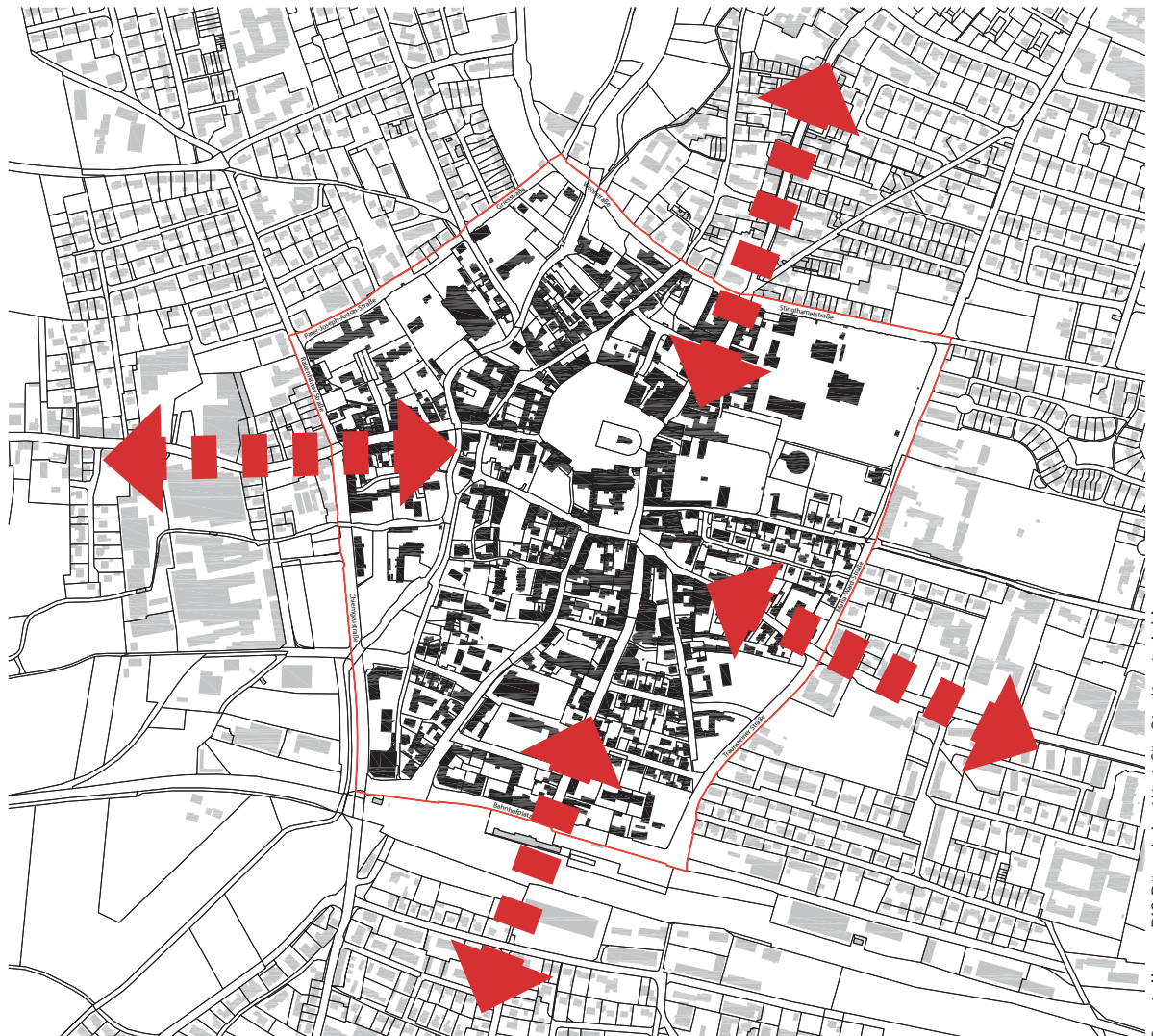


Weitere Informationen unter
www.lebenfindetinnenstadt.de
Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern

für Aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Darstellung: DIS Dursch Institut für Stadtentwicklung

Schematische Darstellung des Fördergebietes „Aktive Innenstadt Altötting“
im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe I / 08



Kalender Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting / Dezember 2008

1. Phase - Analyse	08. Oktober 2008	Stadtrat - Projektstart
	Okttober bis November 2008	Haushaltsbefragung und Gewerbebefragung
	06./ 07. März 2009	Fachforum
2. Phase - Ziele und Maßnahmenvorschläge	12. März 2009	1. Innenstadtforum „Wo drückt der Schuh - was soll getan werden?“
	II. Quartal 2009 (Termin wird noch festgelegt)	2. Innenstadtforum „Wie setzen wir die Vorschläge um?“
3. Phase - Konzeptabschluss und Umsetzung	III./ IV. Quartal 2009 (Termin wird noch festgelegt)	Stadtrat - Konzeptabschluss und Beginn der Umsetzung

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

**Verantwortlich
Redaktion** Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Hans-Peter Dürsch, Andrea Grünberg
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
Dr. Manfred Heider
© 2008

Kontaktadressen

**Ansprech-
partner** Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700
hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427
info@duersch-stadtentwicklung.de



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe I / 09



Liebe Altöttingerinnen und
Altöttinger !

Im Dezember des vergangenen Jahres habe ich Sie im Stadtblatt Altötting über den Ablauf unserer Aktivitäten im Rahmen der Erarbeitung des „Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting“ informiert. Dabei habe ich angekündigt, dass ab dem Frühjahr 2009 eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vorgesehen ist, nachdem zuvor die beauftragten Fachleute eine sorgfältige Bestandsaufnahme, zu der auch eine Gewerbebefragung sowie eine Haushaltsbefragung gehörten, durchführen konnten.

Mit der heutigen Information darf ich Sie deshalb herzlich zum 1. Innenstadtforum am 12. März 2009, ab 19:00 Uhr, im Hotel zur Post, einladen und Ihnen dazu einige Hinweise geben.

Damit wir sie informieren können und Sie ausreichend Gelegenheit zur Meinungsäußerung erhalten, sind insgesamt zwei Veranstaltungen vorgesehen. Da es inhaltlich um die Zukunft unserer Innenstadt geht und wir mit Ihnen in einem moderierten Gespräch zusammen kommen wollen, haben wir für diese Beteiligung den Begriff Innenstadtforum gewählt.

Das 1. Innenstadtforum am 12. März 2009 widmet sich einer gemeinsamen Bestandsaufnahme und der Frage, was grundsätzlich getan werden muss, damit die Altöttinger Innenstadt noch aktiver und attraktiver wird. Der Abend gibt Ihnen deshalb Gelegenheit, mit uns darüber zu diskutieren, wo in der Altöttinger Innenstadt „der Schuh drückt“. Hierzu werden zunächst die von uns beauftragten Fachleute, Herr Dr. Dürsch vom D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung und Herr Dr. Heider von der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH die Ergebnisse ihrer Bestandsaufnahme vorstellen. Zum Beispiel ist es interessant zu erfahren, wie sich die Gewerbetreibenden und die befragten Haushalte über unsere Innenstadt und die Einkaufsmöglichkeiten geäußert haben.

Im Mittelpunkt stehen jedoch Sie, liebe Altöttingerinnen und Altöttinger: wir möchten Ihnen deshalb Gelegenheit geben, die vorgetragenen Ergebnisse zu bestätigen, zu ergänzen oder auch zu berichtigen. Ferner möchten wir mit Ihnen über die Frage diskutieren, was grundsätzlich getan werden muss, um künftig, über den Bereich des Kapellplatzes hinaus, mehr Lebendigkeit und Attraktivität in unserer Innenstadt zu erreichen. Hierzu wird es eine moderierte Diskussion geben, auf die ich schon sehr gespannt bin. Das Ergebnis des 1. Innenstadtforums wird die Basis zur weiteren Bearbeitung des „Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting“ sein, zu der z.B. ein „Leitbild“ sowie konkrete Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung der Innenstadt gehören.

Voraussichtlich vor den Sommerferien in diesem Jahr wird das 2. Innenstadtforum stattfinden, dessen Termin und Ort ich Ihnen noch rechtzeitig mitteilen werde. Das 2. Innenstadtforum baut auf den Ergebnissen des 1. Innenstadtforums auf und wird sich mit der Frage befassen, wie die Ziele für die Altöttinger Innenstadt in konkrete Maßnahmen umgesetzt werden können. Das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wendet sich auch an die privaten Akteure, z. B. Eigentümer und Geschäftsleute, deshalb werden wir im Rahmen des 2. Innenstadtforums die Grundlagen für die Projekt- und Umsetzungsphasen schaffen.

Auf der Rückseite finden Sie ein Programm zum Ablauf des 1. Innenstadtforums am 12. März 2009 im Hotel Zur Post. Beginn ist 19:00 Uhr. Ich freue mich auf Ihr zahlreiches Kommen und einen gemeinsamen interessanten Abend zum Thema „Aktive Innenstadt Altötting“ !

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept für aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Stadt Altötting

Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

1. Innenstadtforum Aktive Innenstadt der Stadt Altötting

12. März 2009 - Hotel Zur Post - Beginn 19:00 Uhr (Dauer ca. 2 Std.)

1.

Begrüßung und Einführung

Erster Bürgermeister Herbert Hofauer

2.

Analysen und Grundlagen

Dr. Heider, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH

Dr. Dürsch, Institut für Stadtentwicklung

3.

Kartenabfrage

„Wo drückt der Schuh in der Innenstadt - was ist gut und was verbesserungsbedürftig?“

Moderation: Dr. Dürsch und Dr. Heider

- Pause -

4.

Wohin soll sich die Innenstadt entwickeln?

Auswertung der Kartenabfrage und gemeinsame Diskussion

Moderation: Dr. Dürsch und Dr. Heider

5.

Ausblick und weiteres Verfahren

Erster Bürgermeister Herbert Hofauer



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe 1 / 09



Liebe Altöttingerinnen und
Altöttinger !

Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes „Aktive Innenstadt“ für unsere Stadt Altötting fand am Donnerstag, 12. März 2009 das 1. Innenstadtforum im Hotel Zur Post statt. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich und nutzten die Gelegenheit, sich über den Arbeitsstand des Entwicklungskonzeptes „Aktive Innenstadt“ zu informieren sowie ihre eigenen Einschätzungen zum Ausdruck zu bringen.

Nach erfolgter Begrüßung und Einführung gaben zunächst die Inhaber der beiden von der Stadt Altötting beauftragten Büros, Herr Dr. Dürsch für das D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung sowie Herr Dr. Heider für die Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH, einen Überblick. Dieser reichte von Informationen über das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, über die vom Stadtrat der Stadt Altötting beschlossene Einleitung vorbereitender Untersuchungen für ein Untersuchungsgebiet in der Innenstadt, bis hin zu ersten Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie der Untersuchung der Einzelhandelsituation in unserer Stadt.

Die Folien zum Vortrag von Herrn Dr. Dürsch und Dr. Heider haben wir für Sie im Internet auf unserer Website unter www.altotting.de bereitgestellt, damit Sie die Informationen in aller Ruhe nachlesen können. Lassen Sie mich an dieser Stelle drei Aspekte herausgreifen, die für mich besonders interessant sind: Erstens, dass die gegenwärtige Kaufkraftorientierung einen relativ hohen Zufluss von Außen zeigt. Dies ist für unseren Einzelhandel ein positives Signal, potentielle Käufer auch entsprechend zu bewerben und anzusprechen. Zweitens, dass nahezu zwei Drittel der Wallfahrer individuell mit dem Auto kommen, dies sollte uns ein Ansporn sein, an attraktiven Angeboten zur Erhöhung der Verweildauer in Altötting, zugunsten unserer örtlichen Wirtschaft, zu arbeiten. Drittens, zeigen sich auch in der städtebaulichen Betrachtung wichtige

Ansatzpunkte dafür, unsere Innenstadt über den schönen Kapellplatz hinaus noch attraktiver zu gestalten. Dazu gehören z. B. eine Aufwertung der Bahnhofstraße.

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Dr. Dürsch und Herrn Dr. Heider kamen die Bürgerinnen und Bürger zum Zuge. Mit großem Interesse und Engagement beteiligten sich die Anwesenden an der Stärken-/Schwächen-Analyse, im Sinne einer gemeinsamen Standortbestimmung. Die Methode der Kartenabfrage erlaubte hier in kürzester Zeit eine wahre Fülle von Äußerungen. Nicht überraschend aber dennoch erfreulich war für mich dabei die positive Darstellung der Bekanntheit unserer Stadt und ihrer Bedeutung als berühmter Wallfahrtsort, als unsere zentrale Stärke. Stark sehen die Bürgerinnen und Bürger ihre Stadt auch hinsichtlich der Infrastruktur, der schulischen und medizinischen Versorgung sowie der vielfältigen Angebote, z. B. auch für Senioren. Verbesserungsbedarf haben die Bürgerinnen und Bürger auf ihren Karten vor allem hinsichtlich der Gestaltung einiger Bereiche unserer Innenstadt sowie eines nicht immer überzeugenden Einkaufserlebnisses in unserer Innenstadt notiert. Schließlich waren die Bürgerinnen und Bürger auch gefragt, welche Impulse sie für die Zukunft sehen möchten. Dabei wurden im Zuge einer Punktabfrage z. B. folgende Vorschläge favorisiert: Erlebnisbazar (Erlebnisseile Bahnhofstraße) und Attraktives Stadtbild. Auf den nachfolgenden Seiten informieren wir Sie noch näher über die Ergebnisse des 1. Innenstadtforums.

Die wichtigen Anregungen und Hinweise aus dem 1. Innenstadtforum werden jetzt ausgewertet und in die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes integriert. Ich werde Sie an dieser Stelle bald wieder über den weiteren Fortgang informieren.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



1. Innenstadtforum am 12. März 2009

Stärken-Schwächen-Analyse

- Originaltexte der Bürgerinnen und Bürger von der Kartenabfrage -

Themengebiet 1 - Wallfahrt, Tourismus und Kultur

Schwächen

Kulturangebot z.B. Kulturelles Angebot außerhalb des Wallfahrtsgeschehens / Fehlendes Zentrum für kulturelle Angebote / Koordination der Museen: Keine Kombikarte für Eintritte: (Jahres-) Kulturkarte für Bürger / Weltliche Kulturangebote (Alternative zu kirchlichen Veranstaltungen) / Man versteift sich zu sehr auf die Wallfahrt! / Zusammenarbeit mit Kirche

Übernachtungsmöglichkeiten/Tourismus z.B. Qualitativ schlechte Übernachtungsmöglichkeiten in manchen Hotels (teils Zimmer ohne Bäder; heute kein Standard mehr!) / Kurzer Aufenthalt der Übernachtungsgäste / Unkoordiniertes Tourismusmanagement

Stadtgestaltung z.B. Verschönerung insgesamt / Altötting und Neuötting: gemeinsames Mittelzentrum (touristisch und kulturell / gemeinsame Werbung) / Außer Kapellplatz zu wenig Verweilplätze / Geteilte Stadt, kein Zentrum möglich

Stärken

Kapellplatz z.B. Alleinstellungsmerkmal / Schöne Gestaltung / Architektur / Wunderschöner Mittelpunkt / Grünanlagen

Bekanntheitsgrad durch Tourismus/Wallfahrt z.B. Gute Tourismusentwicklung / Kaufkraft durch Wallfahrt / Viele Gäste - viele potentielle Käufer / Großes Interesse an der Stadt / Entwicklung des Fahrradtourismus / Hoher Bekanntheitsgrad durch Wallfahrt / Überregionale Ausstrahlung / Positives Image / Großes Potential im Tourismusbereich (Rad - Wasser - Voralpenland)

Wallfahrt/ kirchliche Angebote z.B. Sakrale Musikangebote / Wallfahrtsstadt mit Herz / Herausragende Bedeutung als geistliches Zentrum

Kultur z.B. Gute Umsetzung verschiedener Konzerte / Überdurchschnittliches kulturelles Angebot

Themengebiet 2 - Stadt- und Regionalentwicklung

Schwächen

Einzelhandelsentwicklung z.B. Angebot Textil und Schuhe / Keine Einkaufsmöglichkeit für moderne Bekleidung / Zu wenige Geschäfte / Einzelhandel in der Innenstadt / „Wenn nicht gehandelt wird, entwickeln die Nachbarstädte einen Vorsprung, der nicht mehr aufgeholt wird“ / Schwache Finanzkraft der Stadt / Einzelhandel steht hinter der Wallfahrt

Erscheinungsbild und Infrastruktur z.B. Architektur der Stadt außerhalb des Kapellplatzes / Kein Zentrum außer Kapellplatz / Desolate Bausubstanz (Reischlstr.) / Gewerbegebiet (bezahlbar) / Mehr Hundeklos und bessere Tütenspender / Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden (Neuötting) / Keine Fahrradwege (z.B. zur Schule) / Wenige kostenlose Parkmöglichkeiten / Fußgängerflächen / Erscheinungsbild: Bahnhofstraße, Reischlstraße, Trostberger Straße / Öffentliche Grünflächen und Spielplatz fehlen in der Stadtmitte / Straßencafés / Bahnhofstraße müsste komplett umgestaltet werden (nicht nur Geschäfte, sondern auch Cafés und Ruhezone)

Stärken

Bildungs- und Gesundheitswesen z.B. Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Ärzten / Schulangebot / Reiche Ärztauswahl / Vereinsangebot / Sport und Freizeit

Lage z.B. Lebensqualität durch überörtliche Lage / Gute Erreichbarkeit aller Ämter, Schulen, öffentlicher Nahverkehr / Inn-Salzach-Region ist ein ungeschliffener Diamant, der nur richtig bearbeitet werden muss

Infrastruktur z.B. wohn- und lebenswerte Stadt / Stadtbildverschönerung in den letzten Jahren (Schneiderwirtkreuzung, verschiedene Kreisverkehre, Bahnhof) / Ruhezone im Innenstadtbereich (z.B. hinter Stiftskirche, Kapellplatz und Gries) / Gute, neue Wohngebiete mit viel Grün / Öffentliche Infrastruktur

für Aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



1. Innenstadtforum am 12. März 2009

Stärken-Schwächen-Analyse

- Originaltexte der Bürgerinnen und Bürger von der Kartenabfrage -

Themengebiet 3 - Wirtschaft und Einzelhandel

Schwächen

Einzelhandel z.B. Einkaufsmöglichkeit / Angebotsvielfalt / Keine städtische Unterstützung für Einzelhandel / Branchenmix: Damen-, Jugendmode, Schuhe, Drogerie / Banken nur noch zentralisiert - wo bleibt die Kundennähe? (z.B. Geldautomat Kreissparkasse bei Anlageberatung) / Fehlende Fachgeschäfte / Nicht nur Wallfahrt, sondern auch Individualtourismus / Keine klassische Einkaufsstraße mit vielen Geschäften / Vielfalt und Breite des Angebots / Keine einheitlichen Öffnungszeiten / Einkaufssituation Bahnhofstraße / Kein Vollsortimenter in der Innenstadt / Angebotsdefizite: Möbel, Bekleidung, Elektro, Restaurant / Egoismus Geschäftsinhaber / Hochwertige Fachgeschäfte fehlen / Geschäfte aus den 60er Jahren / Hohe Ladenmieten / Mehr Zusammenarbeit der Geschäftsinhaber / Einkaufsmeile / Shopping Center / Lebensmittelversorgung für Altötting-Nord / Innere Neuöttinger Straße: Behinderung der Umsetzung individueller guter Ideen / Fehlende Zugpferde im Geschäftsbereich

Infrastruktur z.B. Parkplatzprobleme / Schlechte Parkmöglichkeit vor den Geschäften / Unattraktives Straßenbild / Fehlende Anreize für Haussanierungen

Stärken

Einzelhandel z.B. Gute Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Buchhandlungen / z.T. aktive, rührige Einzelhändler mit viel Engagement und Einsatz / Altötting hat die Möglichkeit einer sternförmigen Einkaufsstadt (vom Kapellplatz aus)

Kaufkraftzufluss z.B. durch Wallfahrt / Viele Einpendler / Viele Besucher (Käuferpotential)

Angebote/Versorgung im Einzelhandel z.B. Lebensmittel / Bauernmarkt / Wochenmarkt / Gute Versorgung im Bereich Beschlagsindustrie (VBH)

City-Card

Themengebiet 4 - Innenstadtentwicklung

Schwächen

Straßen, Wege, Plätze z.B. Triste Farbgestaltung außerhalb des Kapellplatzes / Einkaufs- und Aufenthaltszentrum / Mangelnde Attraktivität der Straßen und Gebäude / Zu viele Mauern in der Innenstadt / Schlechte Straßenbeläge / Trostberger Straße / „Tote“ Bahnhofstraße / Mangelnde Anbindung und Öffnung von Grünflächen, Naherholung / Bürger ist Gehfaul / Fehlende „Treffpunkte“ bzw. Zentren für private Nutzung / Keine zusammenhängende Einzelhandelsfläche / Wenig öffentliche Nutzung der Grünanlagen / Trennung der Stadt durch Kapellplatz / Verkehrskonzept Radwege (Schulen - Ringstraßen) / Verkehrsführung Bahnhofstraße / Optik des Stadtbildes / Bahnhofstraße Nord: Leerstände und hässliche Bauten, keine Parkmöglichkeiten / Noch immer kein Stadtsaal / Biergarten im Zentrum / Grünflächen öffnen / Qualität des öffentlichen Raums

Einzelhandel z.B. Viele Ramsch-Läden in der Innenstadt / Mangel an diversen Einzelhandelsgeschäften / Innenstadt wird zum Kruschladen / Nach 18 Uhr sind sämtliche Gehsteige hochgeklappt / Wenig ansprechende Architektur der Geschäfte in der Innenstadt / Schlechte Parkmöglichkeiten bei den Geschäften

Stärken

Kapellplatz z.B. Grüner Ruhepunkt mitten in der Stadt / Positiv für Tourismus

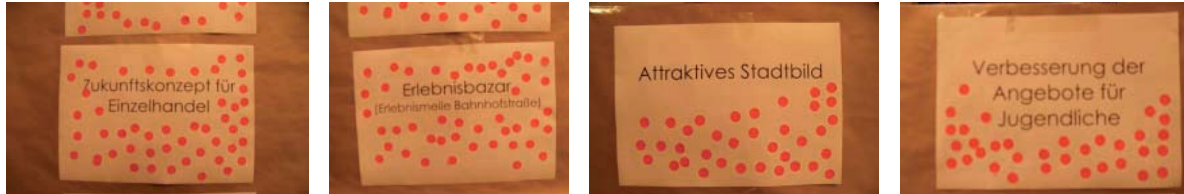
Stadtpolitik z.B. Aktiver Bürgermeister / Sämtliche Ämter vorhanden / Schnelles Handeln beim Lösen baulicher Probleme (Abrisse usw.)

Infrastruktur z.B. Wallfahrt, Kirchen: Zufahrt über Inneren Ring / Familienfreundliche Infrastruktur / Ärztesversorgung und Krankenhaus / Großes Angebot an Ärzten, Krankenhaus, Schulen, Ämtern / Bekleidungsgeschäfte, Schuhgeschäfte, Herrenausstatter



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe 1 / 09



Dafür sprachen sich die anwesenden Bürgerinnen und Bürger aus:

Impulse für die Zukunft

Zukunftskonzept für Einzelhandel [49] / Erlebnisbazar (Erlebnismeile Bahnhofstraße) [46] / Attraktives Stadtbild [36] / Verbesserung der Angebote für Jugendliche [34] / Fahrradfreundliches Altötting [28] / Zusammengehörigkeitsgefühl fördern [17] / Einkaufsbereiche [17] / Höhere Bereitschaft für private Investitionen [16] / 100% erneuerbare Energie [13] / Grünflächengestaltung bzw. -ausbau [12] / Ausbau Kulturtourismus als Frequenzbringer [7] / Naherholungsgebiet in der Natur [5] / Unversehrtheit geistlicher Räume (Kapelle) [3] / Schaffung einer Fußgängerzone [3] / Attraktive Wohnquartiere [1] / Komplette Barrierefreiheit [1] / Verkehrswege [1] / Verbesserung des Freizeitangebotes [1]

Kalender Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting / März 2009

1. Phase - Analyse	08. Oktober 2008 Oktober bis November 2008 06./07. März 2009	Stadtrat - Projektstart Haushaltsbefragung und Gewerbebefragung Fachforum
2. Phase - Ziele und Maßnahmenvorschläge	12. März 2009 II. Quartal 2009	1. Innenstadtforum 2. Innenstadtforum „Wie setzen wir die Vorschläge um?“
3. Phase - Konzeptabschluss und Umsetzung	III./ IV. Quartal 2009	Stadtrat - Konzeptabschluss und Beginn der Umsetzung

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

**Verantwortlich
Redaktion** Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Hans-Peter Dürsch, Andrea Grünberg
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH, Dr. Manfred Heider
© 2009

Kontaktadressen

Ansprechpartner Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700
hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München,
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427
info@duersch-stadtentwicklung.de



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe III/09



Liebe Altöttingerinnen und
Altöttinger !

Im März 2009 fand das 1. Innenstadtforum im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt der Stadt Altötting statt. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger nutzten die Gelegenheit, sich über das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im allgemeinen und natürlich über die Arbeit an unserem Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting zu informieren.

Zugleich entstand an diesem Abend eine eindrucksvolle Stärken-Schwächen-Analyse unserer Stadt, welche eine wichtige Grundlage für unsere weitere Arbeit war. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Stärken-Schwächen-Analyse haben wir für Sie in der Ausgabe März 2009 des Altöttinger Stadtblattes abgedruckt.

Mittlerweile haben wir intensiv weitergearbeitet und es zeichnen sich die Umrisse des Maßnahmenkonzeptes zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung unserer Innenstadt ab. Aus diesem Grund darf ich Sie an dieser Stelle herzlich zu unserem 2. Innenstadtforum am Dienstag, den 28. Juli 2009 im Hotel zur Post einladen. Beginn ist wieder um 19.00 Uhr.

Zunächst werden Sie die beauftragten Fachleute Herr Dr. Dürsch vom D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung und Herr Dr. Heider von der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH über den Arbeitsstand des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt der Stadt Altötting informieren. Dabei geht es diesmal vor allem um die Frage, welche Maßnahmen für die Innenstadt kurz-, mittel- und längerfristig geeignet und besonders wichtig sind.

Wie bei der Stärken-Schwächen-Analyse sollen auch beim Maßnahmenkonzept Sie, liebe Altöttingerinnen und Altöttinger zu Wort kommen. Sicher haben Sie auch Ideen, was z.B. rasch

und unbürokratisch verbessert werden kann und somit ebenfalls einen wichtigen Beitrag für unsere Innenstadt darstellen könnte. Deshalb ist vorgesehen, im Wege einer Kartenabfrage entsprechende Vorschläge zu sammeln und anschließend zu diskutieren.

Darüber hinaus möchten wir Ihnen natürlich auch das von den Fachleuten in enger Abstimmung mit der Lenkungsgruppe und der Stadtverwaltung erarbeitete Maßnahmenkonzept vorstellen und mit Ihnen erörtern. Ich bin schon gespannt, wie sich die Beiträge ergänzen und ein rundes und realistisches Maßnahmenpaket versprechen lassen, in dem sich öffentliche und private Maßnahmen wirkungsvoll ergänzen können. Selbstverständlich werden wir an dieser Stelle auch über das Ergebnis des 2. Innenstadtforums berichten.

Selbstverständlich können Sie sich jederzeit an uns wenden, wenn Sie Fragen und Anregungen zur Entwicklung unserer Innenstadt haben. Die Stadtverwaltung und die beauftragten Fachleute stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Die Kontaktadressen finden Sie auf der Rückseite.

Mit der heutigen Information darf ich Sie nochmals herzlich zum 2. Innenstadtforum am 28. Juli 2009, ab 19.00 Uhr, im Hotel zur Post, einladen und Ihnen auf der folgenden Seite einen kurzen Programmüberblick geben.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept für Aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

2. Innenstadtforum - Aktive Innenstadt der Stadt Altötting

28. Juli 2009 - Hotel Zur Post - Beginn 19:00 Uhr (Dauer ca. 2 Std.)

1.

Begrüßung und Einführung

Erster Bürgermeister Herbert Hofauer

2.

Informationen zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting

Moderation: Dr. Heider und Dr. Dürsch

3.

Kartenabfrage - „Was sollte möglichst bald geschehen?“

Moderation: Dr. Dürsch und Dr. Heider

4.

Maßnahmenkonzept für die Innenstadt

Moderation: Dr. Dürsch und Dr. Heider

5.

Ausblick und weiteres Verfahren

Erster Bürgermeister Herbert Hofauer

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Verantwortlich Redaktion

Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
© 2008

Kontaktadressen

Ansprech- partner

Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700 hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München,
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427 info@duersch-stadtentwicklung.de



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe IV/09



Liebe Altöttingerinnen und
Altöttinger !

Am 14. Juli 2009 hat unser Stadtrat zwei wichtige Beschlüsse im Rahmen des Engagements „Aktive Innenstadt Altötting“ gefasst. Zum Einen hat der Stadtrat der Stadt Altötting den Arbeitsstand der Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt, welche zugleich den ersten Teil des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting darstellen, zustimmend zur Kenntnis genommen und damit die Weichen für die weitere Vorbereitung der Sanierungssatzung gestellt. Zum Anderen hat der Stadtrat im Vorgriff auf das geplante Sanierungsgebiet im Rahmen der Städtebauförderung ein kommunales Förderprogramm verabschiedet, das gezielt auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen historischen Struktur der Altstadt ausgerichtet ist.

Dieses Förderprogramm stellt bereits eine konkrete Maßnahme zur Aufwertung der Altstadt im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt der Stadt Altötting dar. Es bietet Hauseigentümern im Fördergebiet (vgl. Darstellung auf der Rückseite dieses Beitrages) die Chance, für erforderliche Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, soweit diese dem Förderprogramm entsprechen, einen wesentlichen Zuschuss zu erhalten. Näheres hierzu regeln die Förderbestimmungen, welche Sie im Internet unter <http://www.altoetting.de/cms/Fassadenprogramm.phtml> nachlesen können. Gerne können Sie sich auch persönlich informieren. Hierzu steht Ihnen Herr Christian Rasp, erreichbar unter Telefon 08671/506240 oder per E-mail unter christian.rasp@altoetting.de, im Stadtbauamt der Stadt Altötting, gerne zur Verfügung.

An dieser Stelle möchte ich vor allem hervorheben, dass das Förderprogramm auf eine Verbesserung der Gestaltung der Gebäude in unserer Innenstadt ausgerichtet ist. Deshalb kann grundsätzlich nur der durch die städtebauliche Sanierungsbedingte (=sanierungsbedingte) Mehraufwand gefördert werden. Eine ledigliche Modernisierung des Ist-Zustandes wird den An-

forderungen nicht gerecht. Das Förderprogramm dient dazu, die historische Gestaltung der Fassaden zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Bei neueren Gebäuden mit erheblichen gestalterischen Mängeln muss eine wesentliche städtebauliche Verbesserung erreicht werden. Fassaden mit gestalterischen Mängeln sollen zum Beispiel durch Maßnahmen der Verbesserung der Maßstäblichkeit, der Material- und Farbwahl gestalterisch besser in die Umgebung integriert werden.

Die Höhe der möglichen Zuschüsse beträgt bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Einzelobjekt (Grundstück, wirtschaftliche Einheit), höchstens jedoch 15.000,00 €. Bei aufwändigen Neuordnungen können Zuschüsse ausnahmsweise bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Kosten je Maßnahme, höchstens jedoch bis 15.000,00 €, gewährt werden. Wichtig ist, dass interessierte Bauherren und Eigentümer mit der Durchführung der Maßnahmen (ausgenommen Planung) nicht vor Erteilung des Bewilligungsbescheides bzw. einer vorab durch die Stadt Altötting erteilten Zustimmung, beginnen.

Wir sind auf einem guten Weg und bereiten bereits weitere Schritte zur Aktivierung unserer Innenstadt vor. In der nächsten Ausgabe des Altöttinger Stadtblattes werde ich Sie über die wichtigsten Ergebnisse des 2. Innenstadtforums im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ informieren, das am 29. Juli 2009 im Hotel zur Post stattfand. Selbstverständlich können Sie sich jederzeit an uns wenden, wenn Sie Fragen und Anregungen zur Entwicklung unserer Innenstadt haben. Die Stadtverwaltung und die beauftragten Fachleute stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Die Kontaktadressen finden Sie auf der Rückseite.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister



Übersichtsplan Fördergebiet - Kommunales Förderprogramm der Stadt Altötting

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Verantwortlich Redaktion

Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
© 2009

Kontaktadressen

Ansprech- partner

Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700 hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München,
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427 info@duersch-stadtentwicklung.de



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe V / 09



Liebe Altöttingerinnen und Altöttinger !

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird großer Wert auf die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gelegt. In diesem Zusammenhang fand am Dienstag, 28. Juli 2009, das 2. Innenstadtforum im Saal des Hotels zur Post statt.

Das 2. Innenstadtforum begann mit einer Begrüßung und Einführung durch Herrn Zweiten Bürgermeister Wolfgang Sellner, welcher die Bedeutung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für unsere Stadt Altötting hervorhob und gleich eine erste wichtige Maßnahme der Stadt Altötting zur Aufwertung ihrer Innenstadt ansprach: die Einrichtung eines Fassadenprogramms durch den Altöttinger Stadtrat zur Aufwertung des Stadtbildes.

Im Anschluss gaben die Inhaber der beiden von der Stadt Altötting beauftragten Büros, Herr Dr. Dürsch für das D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung und Herr Dr. Heider für die Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH einen Überblick über die wirtschaftliche und städtebauliche Situation der Stadt Altötting. In diesem Zusammenhang wurde der im Rahmen des Förderprogramms relevante Handlungsbedarf beschrieben. Hierzu wurden erste Maßnahmenvorschläge vorgestellt, welche die derzeitige Situation in der Innenstadt verbessern können.

Nach den Erläuterungen von Herrn Dr. Dürsch und Herrn Dr. Heider hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den dargestellten Handlungsbedarf und die vorgestellten Maßnahmenvorschläge zu bewerten. Darüber hinaus nutzten zahlreiche Bürgerinnen und Bürger die Chance, der Stadt und den beiden beauftragten Büros weitere wichtige Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge aus ihrer Sicht mit auf den Weg zu geben.

Besonders beeindruckend war das klare Votum der anwesenden Bürgerinnen und Bürger zu den wichtigsten Aufgaben in der Innenstadtentwicklung. Die Konzentration unserer Kraft z.B. auf die Bereiche Bahnhofstraße, Mühdorfer Straße und Neuöttinger Straße sowie Trostberger Straße wurde klar bestätigt. Die weiteren Ergebnisse sind auf den nächsten Seiten entsprechend zusammengefasst. Darauf darf ich an dieser Stelle Bezug nehmen. Wir nehmen dies als klaren Auftrag mit, diese Bereiche im Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting prioritär herauszuarbeiten und entsprechend umzusetzen.

Der weitere Ablauf zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting sieht vor, dass im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen und Beteiligungen derzeit der endgültige Entwurf des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting erarbeitet wird. Der vom Stadtrat der Stadt Altötting am 14. Juli 2009 zur Kenntnis genommene Teil der vorbereitenden Untersuchungen waren nur ein erster Teil des Entwicklungskonzeptes. Dieser Entwurf wird zunächst der Lenkungsgruppe am 23. September 2009, dem Stadtrat am 14. Oktober 2009 und den Bürgerinnen und Bürgern am 18. November 2009 vorgestellt. Nach Auswertung und Einarbeitung aller Hinweise und Verbesserungsvorschläge kann dann das so abgestimmte Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting vom Stadtrat endgültig beschlossen werden. Parallel dazu starten wir bereits im Herbst 2009 in die Umsetzungsphase. Darüber möchte ich Ihnen in der nächsten Beilage näheres berichten.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



2. Innenstadtforum am 28. Juli 2009

- Originaltexte der Bürgerinnen und Bürger von der Kartenabfrage -

Bereiche mit gestalterischen Mängeln (Fassaden/Gebäude Fassadenprogramm)

Bahnhofstraße [49]
Mühdorfer Straße [30]
Neuöttinger Straße [30]
Trostberger Straße [25]
Kapuzinerstraße [18]

Bereiche mit infrastrukturellen Mängeln (Straßen, Plätze, Freiflächen)

Bahnhofstraße [51]
Kreuzgang [30]
Neuöttinger Straße [25]
Trostberger Straße [22]
Garten/St. Anna [10]
Fläche P/Wöhrstraße [4]
Dultplatz [2]

Ergänzender Vorschlag:

- Fassade Pflugbeilhaus mit wachsender Dachrinne - „grüner Bereich?“ - Öko-Rinne!

Was sind Inhalte oder Ideen, mit denen sich Altötting als Einkaufsstadt noch besser darstellen kann?

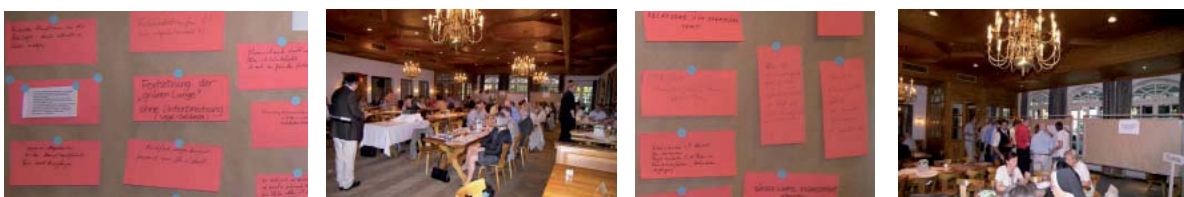
- Straßenraum besser für Fußgänger/Radfahrer strukturieren
- Autos auf Parkplätzen/TG
- Silvesterfeuerwerk zieht Menschen an - keine Käufer; kann man sich ähnliche Maßnahmen ausdenken, um potenzielle

Kunden anziehen?

- Für Bahnhofstr./Reischlstr./Trostberger Str. beidseitig Glasüberdachung für Gehsteig
- Bahnhofstraße - dringende „ÖKA“-Gebäude-Sanierung
- Straßenraum mit Cafés etc. gestalten
- Durchgangspassage zwischen Bahnhofstraße und Trostberger Straße beim ehemaligen ÖKA

Sonstige Maßnahmenvorschläge

- Angebote für Jugendliche - Aktivitäten von Schulen?
- Nutzung Bahnhof
- Tillyplatz - einseitige Glasüberdachung für Gehsteig
- Verkehrsberuhigte Zonen würden Einkaufsbummel fördern
- Durch Bepflanzung, Fahnen, Licht, Überdachungen Wegführung in die vom Platz wegführenden Straßen, damit Fremde auch diese Straßenzüge begehen; bleiben zu oft am Platz hängen
- Einbindung „Aussiedler“, „Ausländer“ durch.... ??
- Radwegkonzept passend zur Schulstadt
- Bessere Wegweiser zu den Hauptwallfahrtsein- und -ausgängen
- Fortsetzung der „Grünen Lunge“ ohne Unterbrechung (Vogl-Gelände)
- Der Wildwuchs von Werbung, Plakaten, etc. sollte sich auf einzelne prägnante Stellen konzentrieren. Diese Flächen sollten sich modern gestalten, d.h. viel Glas und Illumination
- Wenn in der Bahnhofstraße eine große mögliche attraktive Geschäftsfläche durch Installation des Mathematikums wegfällt, müsste die Verbindung zur Trostberger Straße



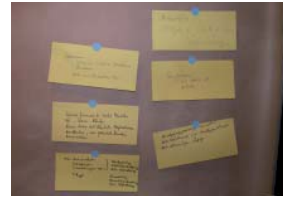
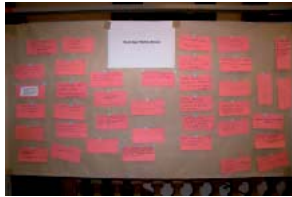
September 2009

Altöttinger Stadtblatt

für Aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



2. Innenstadtforum am 28. Juli 2009

Sonstige Maßnahmen

- Originaltexte der Bürgerinnen und Bürger von der Kartenabfrage -

- verstärkt werden. Bereich ÖKA?
- Fahrradstreifen?! (wo ist es möglich/sinnvoll?)
- Am Ende der Mühlendorfer Str. stadteinwärts zum Kapellplatz hinauf sollte an der Fassade der Marienapotheke nicht noch ein Mal eine Plakatwand entstehen (wie bei der Volksbank gegenüber). Rankgerüste mit üppigem Grün würden besser auf den Kapellplatz einstimmen. Davor Blumenpracht als Kontrast zur „Grünen Matte“ am Platz. Auch ein schlichter kleiner Anbau im toskanischem würde der kubischen Apothekerfassade die Wucht nehmen. Darin ließe sich zu bestimmten Zeiten der Ableger einer Klostersgärtnerei betreiben - mit Kräutern, Sonnenblumen, Rittersporn usw., die Renner am Klostermarkt. Evtl. zusätzlich mit Töpferwaren.
- Russisches Kaufhaus in der Bahnhofstraße durch alternative Läden ersetzen
- Innerstädtische Verkehrsführung: Öffnung der Durchfahrt Neuöttinger Str. - Kapellplatz - Tillyplatz in beide Richtungen (von Mo. bis Sa. Mittag)
- Bahnhofstr.: Wallfahrtsbezogene Kunstmeile
- Blumenschmuck sowohl auf öffentlichen Plätzen z. B. Bahnhofplatz als auch an Gebäuden fördern
- Bürgersteig Alzgernerstraße rechts Ostengasse so schlecht, dass Unfallgefahr besteht
- Bürgerschaftliches Engagement fördern
- Plätze für Freizeit, Sport, Erholung ausweisen
- Fußgängerzone mit Geschäften (evtl. überdacht) zwischen Reichlstraße, Marienstraße, Bahnhofstraße, Tillyplatz, Trostberger Straße
- Öffnung Kreuzgang (Abriss/Öffnung Mauer, andere Verwendung des Innenraumes)
- Bräuchten eine Bekleidungsvollsortimenter als Gegenstück zu K&L in Neuötting; möglichst C&A durch attraktive Konditionen an Land ziehen
- Verkehrssituation z.T.: chaotisch - neu überdenken; Regeln einhalten (z.B. Parken bei Feuerwehrezufahrten, Behindertenzugängen)
- Verbindung von Nord nach Süd und umgekehrt - wichtig für Einzelhandel
- Herren- und Damenmode/Schuhgeschäft
- Neues Kaufhaus im jetzigen russischen Geschäft in der Bahnhofstraße
- Öffnung des Raumes zwischen Bahnhofstraße und Trostberger Straße - Innenhöfe mit Geschäften und Lokalen
- Tourismus: Spektrum erweitern, z.B. Kunstgeschichte, Radfahrer
- Zugkräftiges Kaufhaus in der Bahnhofstraße (vormals ÖKA) würde mehr Spezialgeschäfte und kleine Boutiquen ansiedeln
- Mehr Flächen für Straßencafés ermöglichen
- Regelung der Verkehrsführung Bahnhofstraße/Trostberger Straße/Marienstraße - sonst kein Platz für Bäume und Parkbuchten
- Spielplatz für Kinder und Relaxzone für Erwachsene fehlt
- Tillyplatz: Arkadensituation verbessern
- Stehimbisse sollten für Sauberkeit sorgen, siehe Alzgerner Straße
- Ich schlage vor, die Arkaden am Tillyplatz sauber zu halten. Jeder Hausbesitzer ist doch dazu verpflichtet
- Toiletten öffentlicher bekannt machen - Auf dem Kapellplatz fehlen welche, vor allem bei öffentlichen Veranstaltungen und bei großen Wallfahrten
- Tillyplatz - Arkadensituation zentral, aber heruntergekommen und Leerstände





Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe V / 09

Kalender Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting

August 2009

1. Phase - Analyse	08. Oktober 2008	Stadtrat - Projektstart
	Oktober bis November 2008	Haushaltsbefragung
	und November 2008	Gewerbebefragung
	06./ 07. März 2009	Fachforum
2. Phase - Ziele und Maßnahmenvorschläge	12. März 2009	1. Innenstadtforum „Wo drückt der Schuh - was soll getan werden?“
	28. Juli 2009	2. Innenstadtforum „Wie setzen wir die Vorschläge um?“
etwa aktueller Verfahrensstand		
3. Phase - Konzeptabschluss und Umsetzung	14. Oktober 2009	Stadtrat - Vorstellung des Entwurfes zum Entwicklungskonzept
	18. November 2009	3. Innenstadtforum „Vorstellung der Ergebnisse“

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

**Verantwortlich
Redaktion** Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
© 2009

Kontaktadressen

**Ansprech-
partner** Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700 hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München,
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427 info@duersch-stadtentwicklung.de



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe VI / 09



Liebe Altöttingerinnen und
Altöttinger !

in der Beilage zum Stadtblatt September 2009 habe ich vorausgeschickt, dass im Zuge des weiteren Ablaufes der endgültige Entwurf des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting erarbeitet und den Bürgerinnen und Bürgern am 18. November 2009 vorgestellt wird. Hierzu möchte ich Sie recht herzlich zum **3. Innenstadtforum am 18. November 2009 beim Weißbräu in Graming, Beginn 19:00 Uhr**, einladen. Auf der Tagesordnung stehen neben der Vorstellung der Ergebnisse zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting und der hierzu vorgeschlagenen Maßnahmen, auch Informationen zum vorgesehenen Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“.

Zunächst möchte ich Sie jedoch über den aktuellen Arbeitsstand informieren. Wie bereits dargelegt, wird die Aufwertung der Altöttinger Innenstadt, mit Unterstützung des Bundes-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, im Rahmen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes stattfinden. Aus diesem Grund hat der Stadtrat bereits am 21. Januar 2009 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen. Wir berichteten darüber beim 1. Innenstadtforum am 12. März 2009, in unserer Beilage zum Stadtblatt März 2009 sowie auf unserer Homepage. Der vom Stadtrat der Stadt Altötting am 14. Juli 2009 zur Kenntnis genommene Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, wurde anschließend im Rahmen des 2. Innenstadtforums am 28. Juli 2009 erläutert, ebenso das weitere Verfahren zur Festlegung eines Sanierungsgebietes. Nach dem 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 wird der Stadtrat, nach Würdigung der bereits erfolgten Untersuchungen und Beteiligung, das bisherige Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“ gemäß § 142 BauGB förmlich festlegen. Deshalb finden Sie auf den folgenden beiden Seiten eine Übersicht zur Größe des vorgesehenen Sanierungsgebietes sowie Informationen zum Verfahren, zur Förderung und zu steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Wir werden Sie darüber hinaus beim 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 nochmals ausführlich über das Sanierungsgebiet informieren und gerne Ihre Fragen beantworten. Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ als Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB durch den Stadtrat, wird die Sanierungssatzung durch ihre ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam. Wir werden Sie an dieser Stelle wieder entsprechend aktuell informieren.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ erfolgt zur Durchführung von Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt, im Sinne des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Aus diesem Grund stehen die Maßnahmen auch im Mittelpunkt der Vorstellung und Erörterung am 18. November 2009. Hierzu möchte ich vorausschicken, dass sich die konkrete Realisierung in etwa drei Abschnitte gliedern lässt: In kurz-, mittel- und längerfristige Maßnahmen. Das Förderprogramm ist auf mehrere Jahre angelegt, damit auch längerfristige Maßnahmen, welche z.B. einen erhöhten Vorbereitungs- und Abstimmungsbedarf erfordern, realisiert werden können. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit der Fortschreibung der Maßnahmen. In diesem Sinne werden wir sowohl ein Paket von kurz- und mittelfristigen Maßnahmen vorstellen, welche dazu dienen sollen, möglichst rasch wichtige Verbesserungen zu erreichen, als auch einen Ausblick geben, welche längerfristigen Ziele und Maßnahmen angestrebt werden.

Wenn Sie Fragen haben oder uns Anregungen übermitteln möchten, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Die Kontaktadressen finden Sie auf der letzten Seite dieser Beilage.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Informationen zum Sanierungsgebiet Altstadt in Altötting

Anlass für das Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“

Anlass für das Sanierungsgebiet sind städtebauliche und funktionale Probleme in der Innenstadt. Diese besitzt mit dem Kapellplatz zwar einen der schönsten städtischen Platzräume in Bayern mit einer hohen Besucherzahl, weist jedoch bereits in kurzer Entfernung zum Kapellplatz etliche Leerstände von Geschäftsräumen, brachliegende Flächen (z.B. nördlich der Popengasse) sowie einen unzureichend gestalteten öffentlichen Raum (z.B. Bahnhofstraße) auf. Um die Probleme zu lösen und die Innenstadt zu stärken, sollen auf der Grundlage eines förmlich nach § 142 Baugesetzbuch festgelegten Sanierungsgebietes entsprechende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Grundlagen für das Sanierungsgebiet

Um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu erhalten, wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch, als Teil des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting, durchgeführt. Neben den städtebaulichen Themen standen auch Fragen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Nahversorgung bzw. des Einzelhandels in der Innenstadt im Mittelpunkt. Der von den beauftragten Büros D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG und Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH erstellte Bericht wurde vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zugrundegelegt.

Fördermöglichkeiten

Das Sanierungsgebiet ist zugleich Grundlage für die Förderung aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Über das kommunale Förderprogramm der Stadt Altötting („Fassadenprogramm“), das ebenfalls aus der Städtebauförderung finanziert wird, wurde bereits berichtet. Gefördert werden sollen zudem zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Aufwertung der Mühldorfer Straße, der Neuöttinger Straße und der Bahnhofstraße), die Verbesserung der verkehrlichen Situation (z.B. Parkgarage beim Panorama, Aufwertung Dultplatz) sowie der Infrastruktur (z.B. Kultur- und Begegnungszentrum).

Erhöhte Absetzungen im Sanierungsgebiet

Gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr

der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch absetzen. Näheres hierzu wird auf Nachfrage gerne erläutert. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden.

Umfgriff des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird zunächst vom Inneren Ring bzw. folgenden Straßen begrenzt: Stinglhamerstraße, Wöhrstraße, Griesstraße, Pater-Joseph-Anton-Straße, Raitenharter Straße, Chiemgaustraße, Bahnhofplatz, Traunsteiner Straße und Maria-Ward-Straße. Darüber hinaus werden folgende Flächen in das Sanierungsgebiet einbezogen: der Dultplatz an der Traunsteiner Straße sowie einzelne Grundstücke an der Kreszentiaheimstraße, westlich der Chiemgaustraße, nördlich der Wöhrstraße sowie die Grundstücke beidseits der Neuöttinger Straße, im Abschnitt zwischen dem Inneren Ring und etwa dem Franziskushaus. Die Grenze des Sanierungsgebietes ist auf dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Sanierungssatzung

Zum Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“ wird es eine Sanierungssatzung geben. Diese wird nach der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die Sanierungssatzung legt das Sanierungsverfahren fest. So soll die Sanierung im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, d.h. ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 ff. Baugesetzbuch). Da eine erfolgreiche Aufwertung der Innenstadt nur gelingen kann, wenn gleichzeitig grob störende Fehlentwicklungen vermieden werden, behält sich die Stadt im Sanierungsgebiet einen Genehmigungsvorbehalt vor (§ 142 Abs. 4 i.V. mit § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch). In der Praxis bedeutet dies, dass die Vorhaben neben der üblichen Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde auch mit Blick auf die Verträglichkeit mit den Sanierungszielen beurteilt werden. Dies gilt auch für Miet- und Pachtverträge von mehr als einem Jahr Dauer oder Verlängerung. Um es aber klar zu sagen: abgewendet werden sollen ausschließlich grob störende Fehlentwicklungen, wie etwa eine Spielhalle in sensibler Umgebung. Der Genehmigungsvorbehalt trifft nicht üblicherweise innenstadtverträgliche Nutzungen des Handels, der Dienstleistungen und des Wohnens. Diese sollen vielmehr von unverträglichen Nachbarschaften geschützt werden. Es ist vorgesehen, dass der Stadtrat die Sanierungssatzung in einer der dem 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 nachfolgenden Sitzungen beschließt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtskräftig. Zu Fragen stehen die auf der letzten Seite dieser Beilage genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

November 2009

Altöttinger Stadtblatt

für Aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Übersichtsplan
zum Umgriff des vorgesehenen Sanierungsgebietes „Altstadt Altötting“ gemäß § 142 Baugesetzbuch,
mit den zugehörigen Grundstücken innerhalb des Inneren Ringes sowie einigen weiteren Grundstücken
außerhalb des Inneren Ringes sowie entlang der Neuöttinger Straße



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting / Ausgabe VI / 09

Kalender Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting

Stand : November 2009

1. Phase - Analyse	08. Oktober 2008 Oktober/November 2008 November 2008 06./07. März 2009	Stadtrat - Projektstart Haushaltsbefragung Gewerbebefragung Fachforum
2. Phase - Ziele und Maßnahmenvorschläge	12. März 2009 28. Juli 2009	1. Innenstadtforum „Wo drückt der Schuh - was soll getan werden?“ 2. Innenstadtforum „Wie setzen wir die Vorschläge um?“
3. Phase - Konzeptabschluss und Beginn Umsetzung		
etwa aktueller Verfahrensstand	18. November 2009 Beginn 19:00 Uhr Gasthof Weißbräu in Graming	3. Innenstadtforum „Vorstellung der Ergebnisse zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting“
	Dezember 2009	Stadtrat - Abschluss vorbereitende Untersuchungen und Beschluss zum Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“
	Anfang 2010	Beschluss zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting
Realisierungsphase	Anfang 2010	Stadtrat - Start Realisierungsphase

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

**Verantwortlich
Redaktion** Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
© 2009

Kontaktadressen

**Ansprech-
partner** Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700 hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München,
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427, info@duersch-stadtentwicklung.de



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting

Ausgabe I / 2010



Liebe Altöttingerinnen und Altöttinger !

In der letzten Beilage zum Stadtblatt November 2009 durfte ich Sie herzlich zum 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 beim Weißbräu in Graming einladen. Zugleich durften wir Ihnen einige Informationen zum Sanierungsverfahren darlegen, um Ihnen entsprechende Fragen hierzu im Rahmen des 3. Innenstadtforums zu ermöglichen.

Mit dieser Beilage möchte ich Ihnen einen kurzen Rückblick auf das 3. Innenstadtforum am 18. November 2009 geben, dessen Schwerpunkt das Ergebnis des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting war. Entsprechend haben die von der Stadt beauftragten Fachleute, Herr Dr. Dürsch vom D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG und Herr Dr. Heider von der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, vorgetragen und Fragen beantwortet. Zunächst zeigte ein kurzer Rückblick nochmals die wesentlichen Stärken und Schwächen der Altöttinger Innenstadt auf. Dabei wurde z.B. nochmals an die Ergebnisse der Befragung von Gewerbetreibenden und Haushalten erinnert. Dabei haben sowohl die Gewerbetreibenden als auch die Haushalte z.B. übereinstimmend die Sauberkeit in der Innenstadt und die freundliche Bedienung in den Geschäften positiv vermerkt. Kritisch sahen beide Gruppen vor allem, dass kein interessanter Einkaufsbummel in der Innenstadt möglich ist und dass die Attraktivität der Geschäfte verbessert werden müsse. An diesen Punkten setzt genau das Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting an.

Um wirksam vorgehen und Synergieeffekte nutzen zu können, umfassen die Maßnahmen gleich mehrere Handlungsfelder. Dazu gehören neben dem Handlungsfeld „Städtebau“ auch die Handlungsfelder Standort „Innenstadt und Einzelhandel“, „Wallfahrt, Tourismus, Kultur“, „Wohnen“ sowie „öffentliches Grün, Fuß- / Radwege“. Hierzu wurden die im Ergebnis der Beteiligung gesammelten sowie weitere Maßnahmenvorschläge beim 3. Innenstadtforum vorgestellt. Auf die nachfolgende

kurze Zusammenfassung darf ich Bezug nehmen. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zeigten reges Interesse und stellten aufmerksame Nachfragen. Die positive Reaktion bestärkt uns, bei der Innenstadtentwicklung zügig voranzuschreiten. Selbstverständlich kann nicht alles auf einmal geschehen, deshalb wird der Stadtrat zum Maßnahmenkonzept einen Zeitplan festlegen, der mit dem Haushaltsplan abzustimmen ist.

Zum Schluss möchte ich noch auf das weitere Verfahren hinweisen. Mit der Fertigstellung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting endet die „Startphase“ im Zuge der Teilnahme der Stadt Altötting am Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Gleichzeitig wurde die Grundlage für weitere Schritte geschaffen. Zum Ersten konnte bereits die förmliche Festlegung des ausgewählten Bereiches der Innenstadt als „Sanierungsgebiet Altstadt“ gemäß § 142 BauGB, im sogenannten vereinfachten Sanierungsverfahren, erfolgen. Dies sichert den Einsatz von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Zum Zweiten kann damit endgültig zur „Projektphase“ mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen übergegangen werden. Wie Ihnen vielleicht bekannt ist, hat die Stadt Altötting bereits vorab mit dem kommunalen Förderprogramm zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen sowie mit Maßnahmen zur Stärkung der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt begonnen.

Wenn Sie Fragen haben oder uns Anregungen übermitteln möchten, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Die Kontaktadressen finden Sie auf der letzten Seite dieser Beilage.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

Entwicklungskonzept

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kurze Zusammenfassung zum Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept (Stand Februar 2010)



Handlungsfeld Städtebau

- Aufwertung von Straßen mit gestalterischen Mängeln
 - Bahnhofstraße
 - Neuöttinger Straße
 - Mühldorfer Straße
 - Trostberger Straße
- Kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen
- Aufwertung ehem. Kellerer-Grundstück
- Aufwertung von Mauern
- Einheitliches Beleuchtungskonzept für die Innenstadt
- Aufwertung der Straßenmöblierung
- Aufwertung des Dultplatzes
- Bau einer Tiefgarage beim Panorama
- Verkehrskonzept
- Aufwertung der Stadtzugänge
 - Mühldorfer Straße
 - Neuöttinger Straße
 - Trostberger Straße
 - Burghauser Straße
- Entwicklung des Bereiches Bahnhofstraße / Trostberger Straße
- Entwicklung des Bereiches zwischen der Popengasse und dem Inneren Ring
- Entwicklung des Bereiches westlich der Chiemgaustraße



Handlungsfeld Einzelhandel

- Herausbildung und Etablierung der Marke Altötting als Einkaufsstadt für Stadt und Region
- Weiterentwicklung der Medienpräsenz um ergänzende Inhalte der „Aktiven Innenstadt Altötting“!
- Verkauf regionaler Produkte ggf. mit Bezug zur Wallfahrt
- Aufbau von Themenpfaden/-wegen durch die Innenstadt von Altötting
- Erstellen eines Einkaufsführers
- Verstärkte Aktionen und Events des Einzelhandels
- Infotafeln zum innerstädtischen Angebot an Schlüsselpositionen in der Stadt
- Zertifizierung von Ladengeschäften (z.B. kinder-/familienfreundlich, seniorenfreundlich)
- Aufbau eines Mietspiegels des Gewerbestandortes Innenstadt
- Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümer
- Aufwertung der ungenutzten Potenziale der leerstehenden Ladengeschäfte mit großen Verkaufsflächen und Rückräume/Höfe

für Aktive Innenstadt

Bund - Länder - Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Handlungsfeld Wallfahrt, Tourismus, Kultur, Bildung

- Bau eines Kultur- und Begegnungszentrums
- Fortschreibung der Befragungen von Wallfahrern und Gästen
- (Auslands-) Marketing verbessern
- Historische Gebäude beschildern
- Info- und Radfahrer-Terminal (ehem. Kellerer-Grundstück)
- Rekonstruktion von historischen Pilgerwegen
- Ausweisung eines geschlossenen Wanderwegenetzes
- Vernetzung der öffentlichen mit sakralen Räumen
- Verbesserung der Verzahnung von Kirche und Kultur

Handlungsfeld Grün und Umwelt sowie Wohnen

- Aufwertung der Grünachse Mörnbach
- Gestaltung der Freifläche neben der St. Anna Basilika
- Vernetzung der Grün- und Freiflächen
- Verknüpfung Busparkplatz an der Wöhrstraße mit dem Prälatenweg
- Aufwertung der wichtigen Wege insbesondere der von Pilgern genutzten Wege mit hoher Bedeutung
- Entwicklung des Weges entlang des Mörnaches in die Landschaft
- Entwicklung des Weges entlang des Sickenbaches in die Landschaft
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen - hier Bezug zur Wohnfunktion und zu privaten Freiflächen, soweit städtebaulich relevant

Hinweis: Bitte beachten Sie auch das Informationsangebot im Internet unter www.altoetting.de. Demnächst: Abschluss Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting und Dokumentation der Bürgerbeteiligung.



Stadt Altötting

Information zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt der Stadt Altötting

Ausgabe I / 2010

Kalender Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting

Stand : März 2009

1. Phase - Analyse	8. Oktober 2008	Stadtrat - Projektstart
	Okttober/November 2008 November 2008	Haushaltsbefragung Gewerbebefragung
	21.01.2009	Stadtrat - Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Bereich der Altöttinger Innenstadt
	06./07. März 2009	Fachforum Aktive Innenstadt Altötting
2. Phase - Ziele und Maßnahmenvorschläge	12. März 2009	1. Innenstadtforum „Wo drückt der Schuh - was soll getan werden?“
	28. Juli 2009	2. Innenstadtforum „Wie setzen wir die Vorschläge um?“
3. Phase - Konzeptabschluss und Beginn Umsetzung	18. November 2009	3. Innenstadtforum „Vorstellung der Ergebnisse zum Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting“
	20. Januar 2010	Stadtrat - Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und Beschluss der Sanierungssatzung „Altstadt Altötting“ gem. § 142 BauGB
	16. März 2010	Stadtrat - voraussichtlich Billigung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting und Beginn bzw. Vertiefung der Umsetzung

Impressum

Die Sonderbeilage Stadt Altötting Aktive Innenstadt dient der Bürgerinformation über das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Verantwortlich Redaktion

Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin
mit Unterstützung durch
DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München
Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH
© 2010

Kontaktadressen

Ansprech- partner

Herr Erster Bürgermeister Herbert Hofauer, Stadt Altötting
Frau Hannelore Wendt, Geschäftsleiterin, Stadt Altötting
Kapellplatz 2a, 84503 Altötting
Tel 08671/5062-11, Fax 08671/881700 hannelore.wendt@altoetting.de
Dr. Hans-Peter Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstraße 2, 80538 München,
Tel. 089/38898426, Fax 089/38898427, info@duersch-stadtentwicklung.de

6.2.3 Einzelgespräche mit Eigentümern in städtebaulich relevanten Bereichen

Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting kristallisierten sich Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf heraus. In diesem Zusammenhang ist hier insbesondere der Bereich Bahnhofstraße / Trostberger Straße zu nennen.

Aus diesem Grund wurden hier, über die weitere Bürgerbeteiligung hinaus, auch Einzelgespräche mit Eigentümern geführt.

Dabei wurden die Eigentümer nach ihrer Einschätzung und Mitwirkungsbereitschaft gefragt und zum anstehenden Sanierungsprozess beraten.

Es wurde mit den Eigentümern vereinbart, die Gespräche mit dem weiteren Fortschritt der Sanierung fortzusetzen und zu vertiefen.

6.2.4 Lenkungsgruppe

Um wichtige Funktionsträger der Stadt frühzeitig einzubinden, beschloss der Stadtrat der Stadt Altötting die Bildung einer Lenkungsgruppe. Unter Leitung von Herrn Ersten Bürgermeister Herbert Hofauer gehören zur Lenkungsgruppe die Vertreter folgender Institutionen:

- Herr Stadtrat Klaus Müller, Fraktionssprecher CSU
- Herr Stadtrat Konrad Heuwieser, Fraktionssprecher FW
- Herr Stadtrat Hubert Rothmayer, Fraktionssprecher SPD
- Herr Rupert Fraundorfner, Referent Wirtschaftsfragen, Mittelstand
- Herr Administrator Ludwig Limbrunner, Administrator
- Herr Reinhard Hofauer, 1. Vorsitzender Altöttinger Wirtschaftsverband

Die Lenkungsgruppe trat bisher in 4 Besprechungen zusammen:

- 26.09.2008
z.B. Verfahrenablauf Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting
- 16.12.2008
z.B. Zusammenfassung vorangegangener Untersuchungen, Planungen, Gutachten sowie Sachstand – Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting
- 11.05.2009
z.B. Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachforums und Eckpunkte für das Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting
- 23.09.2009
z.B. Vorbereitende Untersuchungen und Vorbereitung Sanierungssatzung sowie Entwurf Maßnahmenkonzept

Themenschwerpunkte waren bisher die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Ein künftiger Schwerpunkt wird die Begleitung der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting mit vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB mit seinem Maßnahmenkonzept sein.

a) Stärken- und Schwächen-Profil

Innenstadtentwicklung	
Stärken	Schwächen
Kapellplatz, z.B. Kurze Wege / Gestaltung eines attraktiven „Stadtbildes“ / Einmalige Atmosphäre	
	<p>Fehlendes Zentrum, z.B. Bausünden / Kein Geschäftszentrum / Verkehr innerhalb Altöttings konzentriert sich auf einige wenige Straßen / Fehlender Einkaufsmittelpunkt / Gut aufgestellter Einzelhandel im Zentrum nicht vorhanden / Darstellung des Stadtkerns (außer Kapellplatz) zu wenig attraktiv (Licht, Fassaden, Werbung) / Wenig Straßengeleitgrün (Bäume, Sträucher,...) / Ruhiges Zentrum, keine „Haupteinkaufsstraße“ bzw. getrennte Geschäftslagen / Gebäude (privat) / Straßengestaltung / Gesamtes Erscheinungsbild der Stadt in baulicher Hinsicht (ehem. ÖKA, Haus Puzik,...) / Weite, fußgängerfeindliche Wege (für Einkäufe) / Einzelhandel (Angebote, Geschäfte-Zentrum) / Fehlende Aufenthaltsraumqualität außerhalb des Kapellplatzes / Zusammenhängender Einkaufsbereich („Flaniermeile“) / Radwege- Konzept / Weitläufiges fragmentiertes Stadtzentrum außerhalb Kapellplatz / In Teilen wenig einladendes Erscheinungsbild / Erlebnisgastronomie / Attraktive Einkaufsstraße / Kein Erlebniseinkauf (z.B. Straßencafé) / Kein Marktplatz / Leere Läden, zu klein und Miete zu hoch / „erhaltenswerte Strukturen“ werden verschlumpft (nicht nur Einzelhandel, sondern auch Stadtteile, Denkmalschutz, Klostergarten) / Kein Stadtplatz</p>
	Mauern

Selbstverständnis - Leitbild	
Stärken	Schwächen
Geschlossene Stadtpolitik, z.B. Marke „Altötting“ / Geistliches Zentrum und Wallfahrt / „3.000 Jahre spiritueller Ort“ / Geschlossene Politik und Verwaltung / Offenheit im Stadtrat als günstige Voraussetzung	
Vereinsleben und soziale Netzwerke, z.B. Bürgerliche Netzwerke (Vereine...) / Engagierte, „handelnde“ Personen / Jugendförderung wichtig (wegen Demographie)	
Energie, z.B. Energiesparstadt / Angebot der Fernwärme AÖ-Süd / Energiepolitik (Energiesparwerk, Energieagentur)	
Seniorenfreundlich, z.B. Umstände bzw. Bedingungen für geänderte Altersstruktur anpassen / Stadt für Senioren / Gute kulturelle Angebote für Senioren	

Selbstverständnis - Leitbild (Fortsetzung)	
Stärken	Schwächen
	Zu wenig „am Strang ziehen“... z.B. Kein gemeinsames Ziel / Zusammengehörigkeit könnte besser sein / Zusammenarbeit Stadt – Kirche – Behindertenarbeit / Bisher neben dem Stadtrat kein Gremium zur Erarbeitung von Zukunftsperspektiven / Zu wenig „an einem Strang ziehen“ mit geborenen Partnern
	Demographie z.B. Altersstruktur (Perspektiven für Junge?!) / Überalterung / Bevölkerungsstruktur (Überalterung, Baugrund/ Wohnungen zu teuer für junge Familien)
	Angebote für Jugendliche z.B. Altötting sehr unattraktiv für junge Leute / Zu wenig für Jugendliche von 16 bis 21 Jahre

Wirtschaft und Einzelhandel	
Stärken	Schwächen
Einkaufsbereich Innenstadt z.B. Alltagseinkauf problemlos zu Fuß bzw. Fahrrad / Lebensmittelversorgung Innenstadt / Kaufkraftzufluss von Außen / Zahlreiche Hotellerie und Übernachtungsmöglichkeiten / Umsatzstärke / Aktiver Wirtschaftsverband	Einkaufsbereiche Innenstadt z.B. Geringe Finanzmittel bzw. Steuereinnahmen / Zu wenig private Investoren / Einkaufsmöglichkeiten (Kaufhaus/ Fachgeschäfte) / Fehlender Einzelhandel in bestimmten Branchen (Mode, Drogerie) / Unflexibilität von Geschäften (Öffnungszeiten, Innovation) / Ausweitung von Bekleidungsangebot (Boutiquen) / Mietpreise / Öffnungszeiten / Lücken im Angebot des Einzelhandels, gerade für Jugendliche / Mangel an weiteren großen Attraktionen / Eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten / Längerer „Einkaufsbummel“ nicht möglich / Sterben weiterer Einzelhandelsbetriebe - noch mehr Filialisten / Mangelnde „Aufbruchsstimmung“ bei vielen Geschäfts-/Hauseigentümern / Sehr hoher Investitionsbedarf von privater Seite notwendig / Unternehmergeist - Bürgersinn / Attraktive Gewerbegrundstücke fehlen / Hohe Grundstückspreise / Uneinheitliche Öffnungszeiten / Mangelndes Einzelhandelsangebot / Zu wenig Einfluss der Stadt auf Privatinvestitionen (finanzielle Fördermöglichkeit) / „Ausfransung“ von Geschäften, Verteilung auf Peripherie / Kaufhaus
City Card	
	Fehlende Solidarität unter den Kaufleuten z.B. „Seilschaften“ / Hauseigentümer mehr Interesse für die Sorgen der Mieter / 240 Geschäfte – zu wenige Mitarbeit im Wirtschaftsverband / Zusammenhalt bei Betrieben
	Preis-Leistungs-Verhältnis

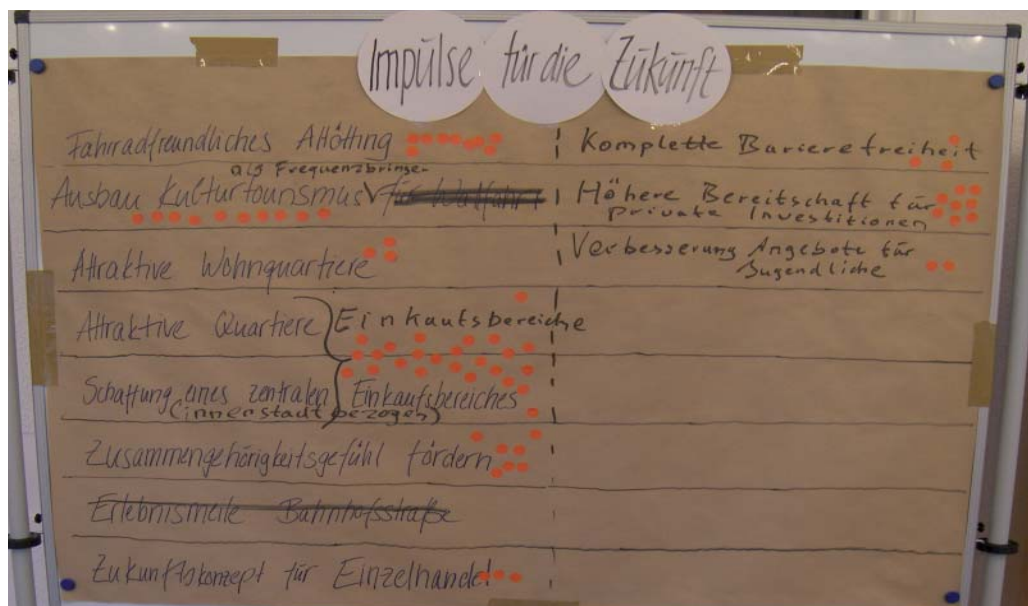
Regional- und Stadtentwicklung	
Stärken	Schwächen
Schulen z.B. Schulstadt / Viele Schultypen vorhanden / Gutes Schul- und Kindergartenangebot; auch VHS etc. / Aktive Vereine / Schulzentrum – sehr variantenreich / Großes Schulisches wie auch Freizeitangebot	Bildung z.B. Geringes weiterführendes Bildungsangebot jenseits des Abiturs / geringer „Jugendanteil“
Gesundheit z.B. Gesundheitszentrum (Kreisklinik, Fachärzte, Seniorenheime) / Altersruhesitz	
Lage z.B. Kreisstadt / Kreis- und Schulstadt mit Krankenhaus / Überschaubarkeit / Bekanntheitsgrad der Kreisstadt / Zentrale Lage / Gute Anbindung an die Industriestandorte München und Burghausen bei erschwinglichen Wohnpreisen / Mittelzentrum – Kreisstadt (Behörden, Schulen, Sportstätten, Einpendler, Kultur,..)	Dezentrale Lage (Verkehr) z.B. Verkehrsfluss (Auto, Radfahrer, Fußgänger) / Bauliche Vorgaben, die unabänderlich erscheinen / Freizeitzone / Fahrradwege nicht optimal / Schlechte Verkehrsanbindung (Autobahn, öffentliche Verkehrsmittel)
Infrastruktur z.B. Anziehung auch für junge Leute durch Freizeitangebot (Vereine, Jugendtreff) / Wohn- und Schulstadt (Infrastruktur) / Wohnqualität / „Verwaltungsstadt“ / Kurze Wege / Schlagkräftige Verwaltung – harmonischer, entscheidungsfreudiger Stadtrat / Straße als Lebensraum – Straßencafés ausbilden / Hoher Wohnwert (z.B. Freizeitzentrum) / Optimierte Infrastruktur (Autobahn, Bahnausbau, Investitionen der Industrie) / Familienfreundliches Ambiente	Infrastruktur z.B. Fehlendes Zentrum (Plätze) / Freizeitzone / Zusätzliches Einkaufsangebot für Einheimische und Besucher
	ÖPNV-Nutzung z.B. Öffentlicher Nahverkehr Samstags und Sonntags eingeschränkt

Wallfahrt - Tourismus - Kultur	
Stärken	Schwächen
Kulturangebot z.B. Ausbau des kulturellen Angebots / Attraktive Veranstaltungen aller Art / Gutes Kulturangebot im Umkreis (nur mit Auto) / Angebot für Jugendliche und junge Familien ausweiten / Verstärkte Kulturaktivitäten / Kulturzentrum	Kulturangebot z.B. Disco fehlt / Nur als Wallfahrtsort bekannt / „Erlebnis-Bazar“ – Aufenthaltsmöglichkeit für Touristen fehlt
Wallfahrt z.B. „Herz Bayerns“ als Label / Wallfahrtsstadt / Urlaubsflair auch am Kapellplatz durch Pilger und Besucher / Bekanntheitsgrad der Wallfahrt / Zwei Standbeine der Wallfahrt: Muttergottes und Bruder Konrad / Zentrale Lage für längeren Aufenthalt /	Nur Wallfahrt...?! (eigene Bürger) z.B. Alternativ-Urlaub (Camping, Zeltplatz) / Ohne Wallfahrt kaum Fremdenverkehr! / Zu „Wallfahrtslastig“ (zu wenige Arbeitsplatzangebote; zur Industrieansiedlung keine Grundlagen) / Rückgang der Wallfahrt aus dem „Deutschen Sprachraum“ / Fokussierung auf Wallfahrt
	Potenziale der Wallfahrt nicht ausgenutzt z.B. Schwerfällige und vielfältige Institutionen / Angebot muss flexibler auf das Alter der Besucher reagieren („Museum als Erlebnis“, „Kirche als Erlebnis“) / Verweildauer und Häufigkeit des Besuchers (Preise in der Gastronomie zu hoch; Charmeoffensive in den Geschäften und Betrieben fehlt) / Kirche gegen Werbung / Fehlende religiöse Betreuung (Kapuzinermandel) / Behindertengerechte Kirchen

Wallfahrt - Tourismus - Kultur (Fortsetzung)	
Stärken	Schwächen
Religiöses Zentrum z.B. Religiöser Mittelpunkt Bayerns / Kirchen und Klöster / Engagement der Kapuziner: materiell und personell / Wallfahrt – religiöses Leben	
Bekanntheit z.B. Alleinstellung gegenüber definiertem Markt: Kulturtourismus / Hoher Bekanntheitsgrad / Etablierung als „Shine of Europe“ / Marke „Altötting“ bekannt (Wallfahrt)	

b) Impulse für die Zukunft

- Einkaufsbereiche [25]
- Unversehrtheit geistlicher Räume (Kapelle) [12]
- Ausbau Kulturtourismus als Frequenzbringer [10]
- Fahrradfreundliches Altötting [9]
- Erlebnisbazar (Erlebnismeile Bahnhofstraße) [8]
- Attraktives Stadtbild [8]
- Höhere Bereitschaft für private Investitionen [8]
- Grünflächengestaltung/ -ausbau [7]
- Zusammengehörigkeitsgefühl fördern [7]
- Naherholungsgebiet in der Natur [6]
- 100% erneuerbare Energie [6]
- Verbesserung des Freizeitangebotes [5]
- Attraktive Wohnquartiere [3]
- Zukunftskonzept für Einzelhandel [3]
- Komplette Barrierefreiheit [3]
- Verbesserung der Angebote für Jugendliche [2]
- Schaffung einer Fußgängerzone [2]



c) Maßnahmen

Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel - Was kann zur Verbesserung des Standortes Innenstadt beigetragen werden?**Schwerpunktthemen**

- Anreize für Immobilieninvestoren
- Abhängigkeit Immobilienentwicklung von Straßenumfeld
- Innenstadt und Außenentwicklung
- Eigentümer und Betriebe gemeinsam
- Einkaufserlebnis muss als Voraussetzung für Kopplungskäufe in der Innenstadt kommen
- „Conditio sine qua non“ / Wichtige Voraussetzung: Straßengestaltung und grundsätzliche Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Schlüsselstellen in Bahnhofstraße als Entwicklungschance
- Leitbetrieb in Innenstadt
- Branchenmix als Voraussetzung für Attraktivität
- Verbindung zwischen den Einkaufsbereichen attraktivieren
- Zusätzliche Frequenzbringer in Innenstadt (nicht nur Einzelhandel)
- Qualität der Geschäfte auf zeitgemäßen Bestand bringen
- Gewerbebetriebe ansiedeln / Stärkung der Wirtschaftskraft

Konkrete Maßnahmen

- Anschubfinanzierung zur Unterstützung privater Immobilienmaßnahmen (z.B. Fassadenprogramm) [K]
- Motivation der Immobilieneigentümer (öffentlich, sozial, Presse, Stadt) [K]
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt (Abstimmung mit Neuötting) [K]
- Projektmanagement für Nutzungsentwicklung und Eigentümerbetreuung (nicht Stadt; Bahnhofstraße und Neuöttinger Straße) [K]
- Schaffung eines Mietspiegels [K]
- Nutzungskonzepte für Ladengeschäfte (Leerstandsbetreuung) [K] [M]
- Gewerbegebietsentwicklung – Focus nicht emittierend
- Projektentwicklungen – Nutzungen und Erlebnisqualität – Einzelhandel: Tages- und Nachtcafé, Innenhöfe als Aufenthaltsraum, Kino [M] [L]
- Leitprojekt Bahnhofstraße/ Trostberger Straße/ Reichlstraße

(K = kurzfristig; M = mittelfristig; L = langfristig)



Stadtentwicklung und Ortsbild - wie wird unsere Innenstadt vitaler?

Blick in die Zukunft: Stadtentwicklung und Ortsbild bis 2020



2010	2015	2020
Kellerer-Grundstück	Öffnung „Kreuzgang“	Neues Geschäftsquartier Bahnhof-/Trostberger Straße
Ausweisung von Busparkplätzen am Bahnhof	Gestaltung Neuöttinger und Mühldorfer Straße	
Beratung und Förderung privater Investoren	Grünachse Mörnbach	
	Neugestaltung Bahnhofstraße	

Kurzfristige Maßnahmen

- Aufwertung des Kellerer-Grundstücks, das sich im Besitz der Stadt Altötting befindet und ein rasches Handeln ermöglicht.
- Im Bereich des Bahnhofes sind kurzfristig Parkmöglichkeiten auf ebenfalls der Stadt Altötting gehörenden Flächen möglich, dies gilt z.B. auch für mögliche Busparkplätze
- Um private Baumaßnahmen zu initiieren sollten möglichst kurzfristig entsprechende Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten organisiert werden.

Mittel- und längerfristige Maßnahmen

- Mit der Öffnung des „Kreuzganges“ zur Marienstraße könnte diese eine erhebliche stadträumliche Aufwertung erfahren
- Die Gestaltung der Mühldorfer Straße und der Neuöttinger Straße sowie der Bahnhofstraße sind wesentliche Maßnahmen im mittelfristigen Zeitraum, ebenso wie die Entwicklung der Grünachse Mörnbach.
- Längerfristig soll die Entwicklung eines neuen Geschäftsquartiers im Bereich Bahnhofstraße / Trostberger Straße erfolgen, deren Umsetzung einen entsprechenden Vorlauf benötigt.

Schwerpunktthemen

Verkehr und Gestaltung der Straßenräume

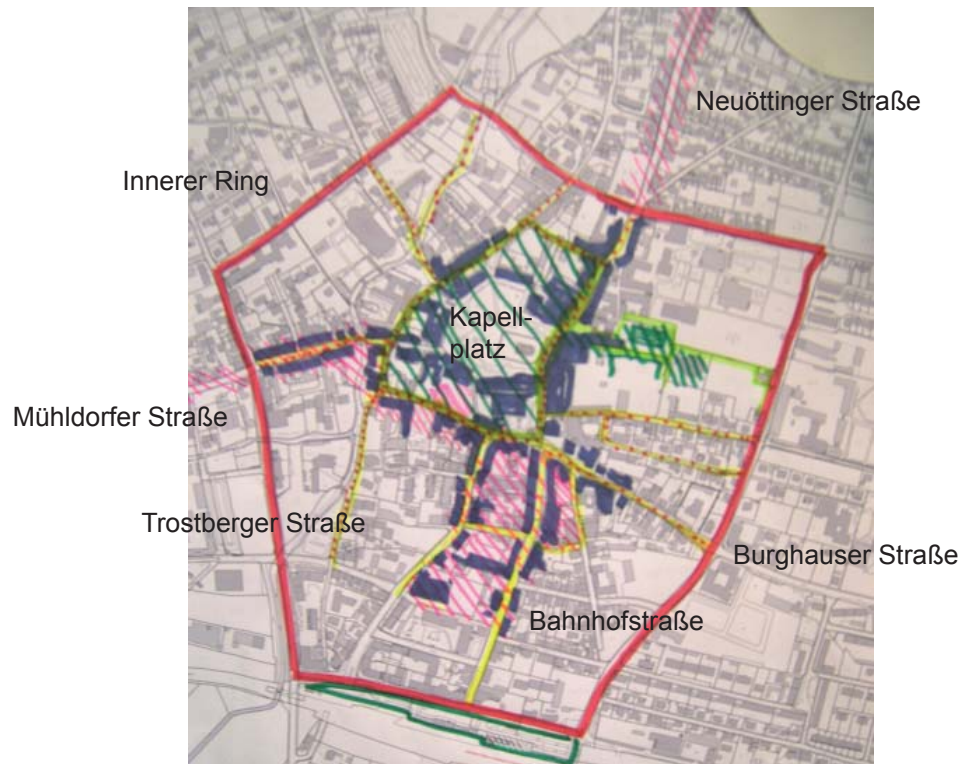
- Innerer Ring als leistungsfähige Umfahrung des Stadtkerns vorhanden
- Allerdings soll die gestalterische Qualität entlang des Inneren Ringes verbessert werden (um Monotonie zu vermeiden)
- Beschilderung wurde bereits verbessert - Parkplätze sind gut auffindbar
- Wichtige Hauptstraßen sind umfassend gestalterisch zu verbessern: z.B. Neuöttinger Straße (Innerer Ring stadtauswärts), Bahnhofstraße, Trostberger Straße
- Im Kernbereich der Stadtmitte gibt es weitere Schwerpunkte zur möglichen Aufwertung des öffentlichen Raumes: z.B. derzeit ummauerte Freifläche nördlich der Marienstraße, Kreuzungsbereich Mühldorfer Straße / Marienstraße (hier wurde bereits ein baufälliges Haus entfernt)
- An einzelnen Stellen ist auch die Verkehrsführung bzw. Verkehrsbeschilderung zu prüfen, um einen möglichst reibungsfreien Ablauf des Verkehrs in der Innenstadt zu gewährleisten.

Definition „Mitte“

- Es gibt bereits Straßen mit historischer Stadtbeleuchtung (z.B. Kolbergstraße / Abschnitt, Kapuzinerstraße, Neuöttinger Straße / Abschnitt, Burghauser Straße / Abschnitt) - möglicher Ansatzpunkt für Definition der „Mitte“
- Es gibt mehrere Schwerpunkte mit hoher Frequenz: neben dem Kapellplatz als vorwiegend „sakral“ geprägtes Zentrum der Wallfahrt sind dies als vorwiegend „bürgerliche“ Bereiche die Mühldorfer Straße (Abschnitt zwischen Innerer Ring und Marienstraße), die Neuöttinger Straße (Abschnitt zwischen Kapellplatz und Innerer Ring), die Burghauser Straße (in Nähe zum Tilly-Platz), die Bahnhofstraße und die Trostberger Straße (jeweils in Nähe zur Marienstraße) sowie die Marienstraße.
- Es wird vorgeschlagen, neben dem „Herz“, zu dem neben dem Kapellplatz auch der Bereich um das künftige Kulturzentrum gehören wird, ein bürgerliches Zentrum zu entwickeln, zu dem insbesondere der zu entwickelnde Bereich zwischen Bahnhofstraße und Trostberger Straße, wie auch die Mühldorfer Straße und die Neuöttinger Straße gehören.

Grün- und Freiräume

- Mörnbach als einzigen Wasserlauf in der Innenstadt erlebbar gestalten
- Im Bereich des Mörnbaches möglichst weitere Grünflächen entwickeln und mit dem Mörnbach zu einer wirksamen Grünstruktur vernetzen. Dabei sollten auch Chancen aufgegriffen und genutzt werden (z.B. Idee eines möglichen Pilgerparks auf der zum Kapuzinerkloster gehörenden Freifläche zwischen der St. Anna Basilika und der Bruder Konrad Kirche)
- Die neu zu gestaltende Grün- und Freifläche im Bereich des künftigen Kulturzentrums ist in die Gesamtkonzeption der innerstädtischen Grün- und Freiräume ebenso einzubeziehen wie z.B. eine entsprechende Grünausstattung des vorgeschlagenen Entwicklungsbereiches zwischen der Bahnhofstraße und der Trostberger Straße.
- Auch entlang des Inneren Ringes und im Bereich wichtiger Hauptstraßen sind Maßnahmen zur Verbesserung des Grüns anzustreben und mit den übrigen Grünelementen zu vernetzen.



Wallfahrt, Tourismus, Kultur - wo setzen wir die Schwerpunkt?

Was gehört alles zum Thema Wallfahrt, Tourismus und Kultur?

- Wirtshaus
- Gastfreundschaft
- Neugierde
- Jugendkultur
- Spiritualität
 - Tradition, Riten, Bräuche
 - Hl. Orte
- Kultur: Stadtsaal & Kulturzentrum
- Zukunftsmagnet „Schatzkammer“
- Kulturplätze (Treffen): AÖ als „Heimat“ besonderer Gruppen
- Devotionalienwesen
- In Wert setzen von Natur und Landschaft

Zukunftsziele, die uns weiterführen

- Energietourismus
- Altötting als Erlebnis für Ältere/Jugend/Touristen/Einheimische
- Bruder Konrad präsender machen
- Ein guter Empfang entscheidet über das Gelingen der Wallfahrt
- Pilgerempfang durch spirituelle Coaches für Individualpilger (die nicht mit traditionellen Riten vertraut sind)
- Vom Touristen zum Pilger (spirituelle Begleitung)
- Ort der Stille als Voraussetzung für Gotteserfahrung
- Den Bedürfnissen nach Ruhe und Stille gerecht werden
- Klostergarten als Erholungsraum
- Schaffung eines offenen Kräutergartens – Kloster St. Konrad

- Forschungszentrum religiöser Volkskunde etablieren
- Altötting stärker als Treffpunkt positionieren
- Festival des religiösen Films bzw. religiöser Musik
- Große kirchliche Tagungen bzw. Veranstaltungen in das neue Kulturzentrum holen
- Tagungen
- Regelmäßige Veranstaltungen
- Vom Besucher zum Teilnehmer am religiösen Leben
- Kulturevents die Ausstrahlung haben, neue Trends wecken
- Erlebnisse, die Neugierde auf mehr wecken (Glaubensseminare, miteinander leben)
- Godness statt Wellness
- Wellness für Seele und Körper
- Geistliche Landschaft im Umgriff ausbauen
- Angebote geistiges Wellness, loslassen vom Alltag
- Jugendglaubensweg
- Kapellplatz als Eventplatz
- Kostengünstige Angebote für nicht so betuchte Gäste
- Ausbau einer eigenen Internetseite: Geschichte von Altötting und Wallfahrt
- Vernetzung der vorhandenen und zukünftigen Angebote
- Verbesserung der Natur in und um Altötting Fortsetzung / Zukunftsziele
- Landschaft bzw. Umgebung stärker mit einbeziehen und erschließen
- Fußpilgerwege rekonstruieren mit attraktiven Stadteingängen
- Durch attraktive Programme Verweildauer von Pilgern in Altötting erhöhen
- Einbindung der Touristen ins Wallfahrtsleben

Den Worten folgen die Taten ... - So können wir unsere Zukunft Erfolg versprechend realisieren!

1. Stadteingänge eindrucksvoll gestalten

- Stadteingänge durch den Rückbau / Umbau / Bepflanzungen attraktiver gestalten

2. Historische Pilgerwege rekonstruieren/ neue festlegen

- Rekonstruktion historischer und neuer (Fuß-)Pilgerwege nach Altötting
- Erlöschene Wallfahrten wiederbeleben
- Schaffung eines Besinnungsweges (Klostergarten, Francis- Ausweg)
- Streckenführung überarbeiten und ändern
- Kapellen renovieren
- Altötting – Parzham (Geburtsort von Bruder Konrad) renovieren
- Fußpilgerwege in die Stadt abseits der Straßen (Busse außerhalb der Stadt)

3. Geschlossenes Wanderwegenetz in der Umgebung ausweisen

- Erschließung der Umgebung und ihrer landschaftlichen Schönheiten durch Wanderwege

4. Spirituelle Coaches (als Impulsgeber) – Helfer gewinnen, ausbilden und einsetzen

- Schulung für Empfang
- Schulung der Stadtführer: Wissen über Bruder Konrad etc.
- Qualifizierung der Mitarbeiter im Wallfahrtsbüro und Gastronomie bzgl. Wallfahrts-geschichte
- Ansprechpartner/ Koordinator für alle Fragen rund um den hl. Bruder Konrad für die „Bruder-Konrad-Stadt AÖ“ benennen
- Pilgerempfang: Anwerben, Schulung eines Helferkreises
- Seminare für Einheimische, die Kompetenzen vermitteln

5. Pilgerpass entwickeln und einführen

- Pilgerpass für alle Sehenswürdigkeiten einführen

6. Fußgängern und Radfahrern im Innenstadtbereich einen adäquaten Anteil an der Verkehrsfläche geben

- Privilegierung von Fußgängern und Radfahrern im gesamten Innenstadtbereich (vgl. Freiburg i. B.)
- Neuen, großen Fahrradparkplatz im Zentrum

7. Klostergärten als Oase der Stille ausformen und für dauerhafte Pflege sorgen

- Klärung der Zuständigkeit für die Pflege des Klostergartens
- Bildung eines Arbeitskreises: Gestaltung und Nutzung
- Angebote der Klöster zum „Atemholen“

8. Familien- und kinderspezifische Angebote zum Thema „Wallfahrt“

- AÖ-Logo: Familienangebote mit Angeboten für Kinder
- Raum für Kinder

9. Niederpreisige Hotels bzw. Übernachtungen

- Suche nach Investoren für Hotel/ Übernachtungsbetrieb im gehobenen Bereich
- Zusammen mit vielen Altöttinger Beherbergungsbetrieben Angebote für längerfristigen Aufenthalt erarbeiten, der „Highlights“ der Stadt und der Umgebung berücksichtigt

10. Für den gehobenen Bereich qualitätsvolle Angebote schaffen

- Wichtig für den Tagungs- und Kongressbereich

11. Notwendigkeit für Preis-Leistungs-Verhältnis bewusst machen

- Auf stimmiges Preis-Leistungs-Verhältnis in der Gastronomie achten

12. persönliche und finanzielle Voraussetzungen für Veranstaltungen, Kultur und Eventmanagement schaffen

- Kultur- und Eventmanagement organisieren, z.B. Kulturwirt (Aufgaben: Beratung, Organisation, Ausarbeitung eines Betriebskonzepts für „Stadtsaal“)
- Gründung einer Tourismusagentur im neuen Kultur- oder Bürgerzentrum
- Bessere Kontakte zu Reiseunternehmen (dazu: Vermittlungsperson als „Türöffner“ zu den Angeboten)

13. Neuen Veranstaltungen und Events für den Kapellplatz

- Künstler- Meeting
- „Musik an einem Sommerabend“
- Initiatoren, Organisatoren und freiwillige Helfer suchen, die im Vorfeld zum alle zwei Jahre stattfindenden Stadtfest ein Stadtfest der Besinnlichkeit organisieren
- Stadtfest der Harmonie (Licht- Musik- Lyrik)

15. Eindrucksvolle Angebote für Jugendliche entwickeln/ anbieten (Kooperationen)

- Mit Unterstützung von Diözese Passau und BdkJ einen Glaubensweg für Jugendgruppen und Schulklassen schaffen

16. Zügig ein Konzept für das Bürger- und Kulturzentrum erarbeiten

- Konzepterarbeitung (bis Ende Mai) für die Nutzung des zukünftigen Kulturzentrums unter Heranziehung externer Fachleute und evtl. Vertreter der Hotellerie etc.

17. Gesamtorganisation optimieren

- Verbesserung der Zusammenarbeit der diversen Institutionen
- Klärung der Zuständigkeiten
- Überlegungen anstellen: Wer zieht die großen Veranstaltungen nach AÖ?

18. Die leer stehende Nische von Gnadenbildern wieder füllen/ aufwerten

- Füllung von leer stehenden Hausnischen mit Gnadenbild/ Heiligenfigur (Pfarrei einbinden)

19. Altötting als Zentrum religiöser Volkskultur positionieren

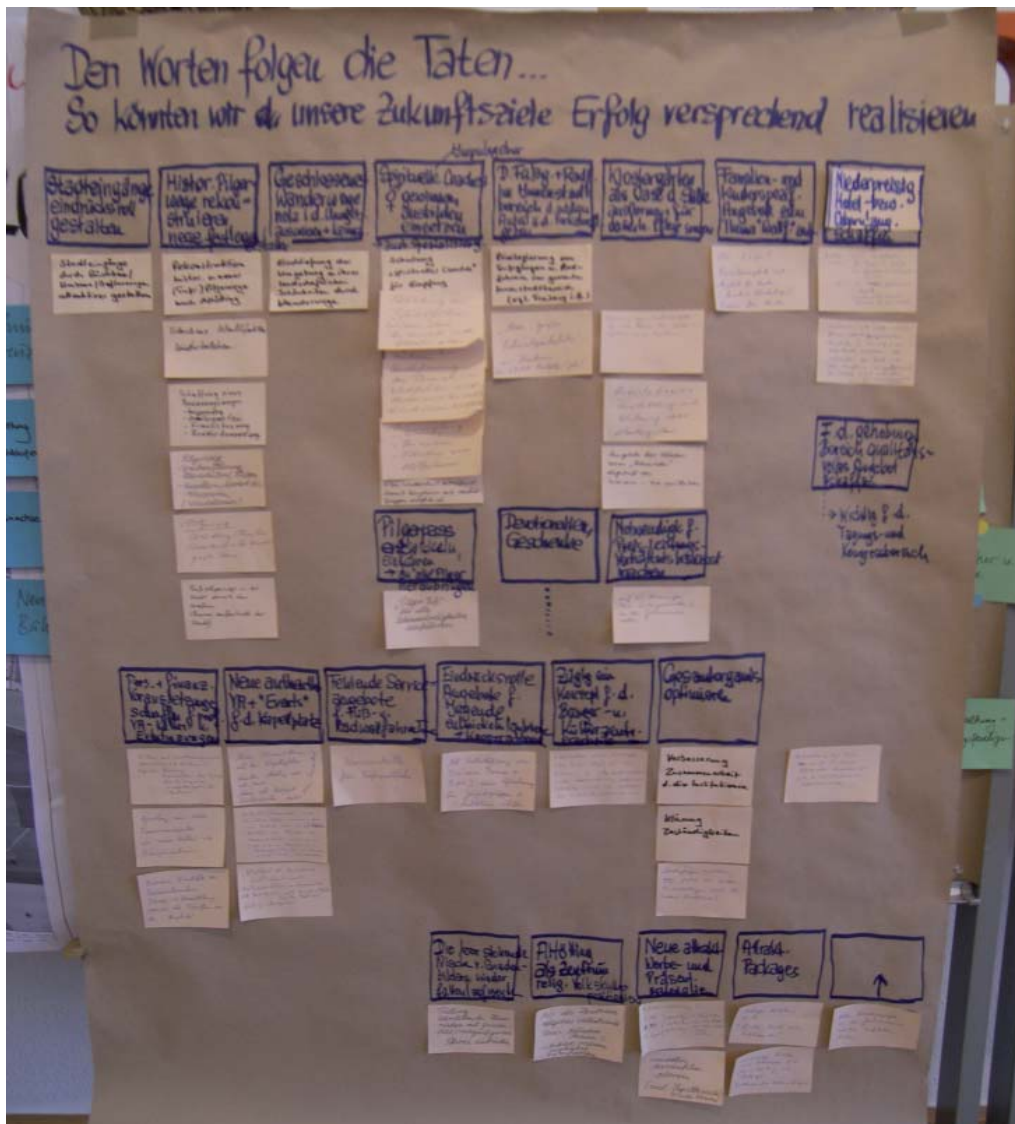
- Unis: München – Passau
- Archive ordnen und zugänglich machen
- Symposien

20. Neue attraktive Werbe- und Präsentationsmaterialien

- Erlebnis Altötting in 2 Stunden / 1 Tag / 3 Tage
- Vorschläge in Prospekten anbieten als „roter Faden“
- Neuesten Marienfilm planen

21. Attraktive Packages

- „Kirche, Kunst und Tafelfreuden“



„Altötting ist das Herz Bayerns“ - wie setzen wir diesen Ausspruch in der Zukunft um?

„Altötting ist das Herz Bayerns und eines der Herzen Europas“ - dieser Ausspruch stammt von Papst Benedikt XVI. und steht hier für die Frage nach der Umsetzung der großen Bedeutung der Stadt Altötting in konkrete Schritte.

Hierzu lassen sich folgende Gedanken aufspannen und entsprechende Vorschläge ableiten:

- **Herausstellung Altöttings als geistiges Zentrum**

Diesem Anspruch könnte die Stadt Altötting, über die bereits bestehenden kirchlichen Aktivitäten vor Ort hinaus, in keiner Weise besser und eindringlicher zum Ausdruck bringen als in der Gründung einer Universität, vergleichbar Eichstätt. Dieser Gedanke mag im ersten Augenblick etwas weit hergeholt zu sein, offenbart aber bei näherer Betrachtung durchaus realistische Ansatzpunkte, die entsprechend verfolgt werden müssen. Um beim Beispiel Eichstätt zu bleiben: die Präsenz von Forschung und Lehre, mit Schwerpunkt auf kirchliche bzw. religionsbezogene Studiengänge würde nicht nur die bereits bestehenden Schulen (z.B. Berufsfachschule für Musik) ergänzen sondern darüber hinaus den Standort Altötting als geistlichen und geistigen Mittelpunkt - nichts anderes besagt die Metapher „Herz“ - nachhaltig festigen.

- **Attraktivitätssteigerung als würdiger Standort**

Die große Bedeutung verpflichtet. Wie sieht die Stadt, wie sieht der öffentliche Raum aus, der zum „Herz“ von Bayern passt. Hier darf auf die Vorschläge der vorangegangenen Arbeitsgruppen verwiesen werden: gerade die bessere Einordnung der bestehenden Kirchen und Klöster in den öffentlichen Raum und die Vernetzung der öffentlichen Räume mit den sakralen Räume - wohlgeordnet in angemessenem Umfang - verkörpert wohl am besten den gleichfalls städtebaulichen mit dem sakralen Anspruch.

- **Erlebbares „Herz“ für Pilger, Gäste und Bürger**

Die Arbeitsgruppe „Wallfahrt, Tourismus, Kultur - wo setzen wir die Schwerpunkte?“ hat anschaulich aufgezeigt, wie praktisch der Gedanke des „Herzens“ umgesetzt werden kann. Die Ziele und Vorschläge zu einer Weiterentwicklung des spirituellen und kulturellen Angebotes treffen hier ebenso zu wie die vorgeschlagene gezieltere Ausrichtung an den Bedürfnissen der Pilger, Besucher und Gäste. Den Menschen das Gefühl eines erlebten großen Herzens zu geben, verbindet den sakralen Auftrag mit einem nachhaltig konzipierten Handeln: wem es gefällt und wer sich wohl fühlt in der Stadt, der kommt wieder.

- **Kultur und Kirche**

Bereits bei den Impulsreferaten konnte der wichtige und enge Zusammenhang zwischen Kultur und Kirche aufgezeigt werden. Im Verlauf des zweitägigen Fachforums zeigte sich, wie zentral und vielfältig sich dieser Zusammenhang in der Stadtentwicklung widerspiegelt.

Ein Schlüsselprojekt wird hier die Realisierung des neuen Kulturzentrums sein. Diese greift die bereits bestehenden vielfältigen kulturellen Angebote, die bisher vornehmlich aus dem kirchlichen Bereich kommen, auf und erweitert sie um die Chance, weitere kulturelle Programmpunkte in die kirchlich und kulturell geprägte Vielfalt zu implementieren. Kultur macht neugierig auf Kirche und umgekehrt.

Wenn das erweiterte kulturelle Angebot künftig auch entsprechend mit der Gastlichkeit und Hotellerie verzahnt wird, sollte beiderseitige Synergieeffekte, zugunsten einer belebten und attraktiven Innenstadt, nicht ausbleiben.

7. Ausblick und weiteres Verfahren

Abschluss der „Startphase“

Wie bereits im 1. Kapitel Einführung dargestellt, endet mit der Fertigstellung des Entwicklungskonzeptes Aktive Innenstadt Altötting die „Startphase“ - deren Schwerpunkt in der Konzepterstellung liegt - im Zuge der Teilnahme der Stadt Altötting am Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Gleichzeitig wurde die Grundlage für weitere Schritte geschaffen:

(1) Förmliche Festlegung des ausgewählten Bereiches der Innenstadt als „Sanierungsgebiet Altstadt“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB, im sogenannten vereinfachten Sanierungsverfahren. Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet verbunden sind folgende Aspekte:

- Einsatz von Städtebauförderungsmiteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für genehmigungspflichtige Vorhaben und Vorgänge gemäß § 144 Abs. 1 BauGB.

(2) Überleitung zur „Projektphase“ mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend dem Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept (vgl. 5. Kapitel). Bereits vorab sind folgende Maßnahmen eingeleitet worden:

- Kommunales Förderprogramm der Stadt Altötting zur Unterstützung von privaten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Sanierungsgebietes Altstadt
- Erste Maßnahmen zur Stärkung der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt

Beginn der „Projektphase“, mit Stadtmarketing und Projektrealisierung

Mit Abschluss der „Startphase“ beginnt die „Projektphase“, mit Stadtmarketing und Projektrealisierung. Dabei geht es um die Umsetzung der im 5. Kapitel Maßnahmen-, Zeit- und Kostenkonzept herausgearbeiteten Maßnahmenvorschläge. Auf die ausführlichen Darlegungen im Ent-

wicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting hierzu darf Bezug genommen werden (vgl. 5. Kapitel).

Besonders sollen an dieser Stelle folgende Aspekte betont werden, welche in den voraussichtlich nächsten beiden Jahren zentrale Handlungsschwerpunkte darstellen werden.

Investiver Bereich

- Eigentümer / Gebäude
Umsetzung des kommunalen Förderprogramms, zur Aufwertung des privaten Gebäudebestandes in der Innenstadt, einschließlich der zugehörigen Geschäfte;
Beratung der Eigentümer im Vorfeld;
Prüfung der Förderfähigkeit von Maßnahmen und Unterstützung der Eigentümer beim Verfahren;
Informationsangebote für Eigentümer
- Vorklärung und Koordination von Maßnahmen und Projekten
Koordination und Begleitung zu wichtigen Maßnahmen / Projekten, zum Beispiel
 - Bereich Bahnhofstraße / Trostberger Straße
 - Bereich Neuöttinger Straße (außerhalb Innerer Ring)
 - Bereich Mühldorfer Straße (innerhalb Innerer Ring)

Bereich Marketing und Betriebsstärkung

- Marketing / Einkaufsstadt Altötting
Maßnahmen Marketing (Organisation und Begleitung), zum Beispiel
 - Marketinginitiative Einkaufsstadt (Innen- und Außenmarketing)
 - Profilbildung und Positionierung: Marke Altötting als Einkaufsstadt
 - Marketing im öffentlichen Raum (z.B. Aktionen, Themenwege)
 - AktiveBetreiberaquisition(Zusammenstellung Daten, Infos und Angebote für aquisitionsgerichtete Standortinformation Einzelhandel und Dienstleistungen, Betreiberansprachen Zielgruppen: Filialisten und Mittelständler der Region)
 - Vernetzung der relevanten / zusätzlicher Akteure in das Netzwerk Einkaufsstadt Altötting
 - Beiträge für Pressemitteilungen /

- entsprechende Presseinformationen
 - Bereitstellung redaktioneller Internetbeiträge für das Internet
 - Presse- und Medienarbeit / Kontaktpflege
- Organisation und Begleitung Servicecheck Innenstadt
 - Aufbau und Betreuung Flächen-/ Leerstandsmanagement
- Beteiligung und Information**
- Auch in der Projektphase wird es eine Information und Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger geben; dazu werden die bewährten und bereits bekannten Instrumente fortgesetzt, zum Beispiel
- Fortsetzung Beilage zum Stadtblatt Altötting (etwa halbjährlich)
 - Fortsetzung der Informationen über das Internet unter www.altoetting.de
 - Fortsetzung des Innenstadtforums (etwa jährlich)
- Der Termin für das nächste Innenstadtforum wird zu gegebener Zeit noch bekannt gegeben.
- Betriebsstärkung
 - Organisation und Begleitung von Beratungen zu Betriebsnachfolge
 - Aufbau und Betreuung Flächen-/ Leerstandsmanagement (z.B. Aufbau und Aktualisierung Infosystem, Organisation Betreiberakquisition, Kontaktaufbau zu potenziellen Betreibern)
 - Aufbau Mietspiegel Gewerbe Innenstadt
 - Initiative Betriebscheck Einzelhandel/Gewerbe z.B. Organisation und Begleitung Betriebsanalyse zur Unternehmensoptimierung
 - Informationsveranstaltungen Betriebswirtschaftsthemen für Einzelhandel/Gewerbe



Abbildung 249: Erneuerungskreislauf zur Projektphase Aktive Innenstadt Altötting Quelle: D I S

Die „Projektphase“ wird wie auch die „Startphase“ durch die Stadt Altötting zentral gewährleistet.

Wie bei der „Startphase“ wird sich die Stadt Altötting auch in der „Projektphase“ der Unterstützung durch externe Fachbüros bedienen.

Ausblick

Mit dem Beginn der „Projektphase“ wird der im Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting verankerte „Erneuerungskreislauf“ aktiviert (vgl. Abb. Seite 278).

Entgegen dem bisherigen Trend des sich verzahnens eher problematischer Entwicklungen, wie z.B. den Mängeln in Teilen des öffentlichen Raumes mit Modernisierungsbedarf bei Gebäuden, oder der Schwächen im Einzelhandel mit Entwicklungsbedarf bei der Infrastruktur, soll ein Erneuerungskreislauf initiiert werden, der eine positive Richtung vorgibt.

Einige wesentliche Vorhaben, welche die Stadt Altötting aktuell entwickelt, stehen bereits für eine konkrete Aufbruchstimmung zu einer aktiven Innenstadt.

Mit den bereits laufenden Baumaßnahmen zur Tiefgarage beim Panorama werden die Voraussetzungen geschaffen, dass v.a. auswärtige Besucher noch bessere Angebote und eine höhere Verweilqualität in der Altöttinger Innenstadt erleben werden. Gleichzeitig entlastet die Maßnahme den ruhenden Verkehr vor den Geschäften in den Geschäftstraßen, um dort zeitlich beschränktes Kundenparken besser durchsetzen zu können.

Das geplante Kultur- und Begegnungszentrum ist ein starkes Symbol für eine künftig verstärkte Ausrichtung der Stadt Altötting auf eine Gastgeberrolle im Wirkungsfeld zwischen Kirche, Wallfahrt Kultur und Tourismus. Diese Ausrichtung nimmt Bezug auf die Einmaligkeit eines berühmten Wallfahrtsortes in Bayern, der prädestiniert als Gastgeber und Zentrum für die geistig-geistliche Entwicklung ist. Zugleich bedeutet diese Maßnahme auch eine Stärkung der Innenstadt, da sie Dienstleister, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe sowie den Einzelhandel neuen Perspektiven zuführt. Dies kann

jedoch nur gelingen, wenn die genannten Einrichtungen sich in ihrer Mehrzahl aktiv an der Entwicklung beteiligen und mit dem Prozess schritthalten. Aus diesem Grund werden für die kommende Projektphase die Punkte Marketing und Betriebsstärkung in so besonderer Weise herausgestellt.

Über die bereits erwähnten Einzelinvestitionen hinaus gibt es wichtige bauliche Projekte und investive Maßnahmen, welche unverzichtbar sind, um die physischen Rahmenbedingungen für die Aktivierung der Innenstadt zu schaffen. Das angestrebte Maßnahmenspektrum reicht von der Förderung privater Einzelinvestitionen zur Aufwertung der Innenstadt, über die gezielte Koordination und Begleitung zentraler Investitionsmaßnahmen (z.B. im Bereich der Bahnhofstraße / Trostberger Straße) bis hin zur Ergänzung bzw. Aufwertung der Freiraumqualität (z.B. Grün- und Wegebeziehungen) in der Innenstadt. Damit sollen nicht zuletzt der Wohnstandort Innenstadt und seine soziale Stabilität gefördert werden.

Ein zentrales Grundanliegen des Zentrenprogramms ist die Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der Eigentümer und Gewerbetreibenden. War es bereits in der „Startphase“ ein großes Anliegen des Stadtrates der Stadt Altötting, die Mitwirkung der privaten Akteure zu fördern, so wird auch die „Projektphase“ von Beteiligung und Aktivierung geprägt sein. Dabei nimmt die gezielte teilweise auch individuelle Beratung einen immer größeren Raum ein.

Damit wird die Stadt Altötting den Zielen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in vollem Umfang gerecht:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Soziale Kohäsion
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Stadtbaukultur
- Stadtverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Altötting, im Februar 2010

8. Anlagen

8.1 Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

BEKANNTMACHUNG

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“; Einleitung der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch

In den vergangenen Jahren sind im Bereich der Altöttinger Innenstadt verschiedene städtebauliche Probleme wie z. B. gewerbliche Leerstände, Sanierungsbedürftigkeit von Gebäuden, brachliegende Grundstücke etc. aufgetreten, die einer Lösung bedürfen. In diesem Zusammenhang hat sich die Stadt Altötting um die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beworben.

Um Beurteilungsgrundlagen für evtl. Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 21.01.2009, Beschluss-Nr. 4, die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch beschlossen. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 Baugesetzbuch innerhalb des Untersuchungsgebietes wird hingewiesen. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt Altötting oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass von der Auskunftspflicht nur im erforderlichen und sachlich gebotenen Umfang gebraucht gemacht werden wird.

Altötting, 28.01.2009

Aushang vom 29.01.2009
bis 16.02.2009
he

Stadt Altötting

Herbert Hofauer
Erster Bürgermeister

8.2 Stellungnahme zum Vorhaben „Innerstädtische Tiefgarage Panorama mit Pilger- und Bürgerpark“

D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG

Entwicklungskonzept Aktive Innenstadt Altötting Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Stellungnahme zum Vorhaben „Innerstädtische Tiefgarage Panorama mit Pilger- und Bürgerpark“

1. Vorbemerkung

Die Stadt Altötting hat mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Jahre 2008 eine umfassende Initiative zur Aktivierung der Innenstadt eingeleitet. Auslöser dieser Aktivitäten sind strukturelle und funktionale Defizite bzw. Schwächen, welche sich z.B. in Leerständen von Geschäften und brachen Flächen innerhalb der Innenstadt zeigen. Um Klarheit über die genauen Probleme und deren Ursachen zu bekommen sowie Lösungen und Perspektiven für die künftige Entwicklung aufzeigen zu können, wurde ein Städtebauliches Entwicklungskonzept „Aktive Innenstadt Altötting“ erarbeitet. Da die künftigen Erneuerungsmaßnahmen auf der Grundlage eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB erfolgen sollen, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auch vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Zu den vorbereitenden Untersuchungen bzw. zur Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB ebenso wie die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB. Die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Aktive Innenstadt Altötting“ wird in Kürze abgeschlossen.

Das gegenständliche und nachfolgend beurteilte Vorhaben „Innerstädtische Tiefgarage Panorama mit Pilger- und Bürgerpark“ im Bereich der Innenstadt von Altötting liegt im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB bzw. im vorgesehenen Sanierungsgebiet „Altstadt Altötting“, das voraussichtlich ebenfalls identisch mit dem künftigen Entwicklungsbereich „Aktive Innenstadt Altötting“ sein wird.

Die nachfolgende Darstellung beurteilt das Vorhaben „Innerstädtische Tiefgarage Panorama mit Pilger- und Bürgerpark“ in zweierlei Hinsicht: zum einen wird die Begründung für die Errichtung einer weiteren zentralen Parkieranlage im Osten der Innenstadt aus Sicht des Stellplatzbedarfes für den ruhenden Verkehr dargelegt, zum anderen wird die künftige städtebauliche Funktion und Gestaltung im Umfeld des Panorama Kreuzigung Christi erläutert, welche die Zielstellung eines Pilger- und Bürgerparks beinhaltet und begründet, warum die erforderlichen Stellplätze nicht oberirdisch angeordnet sondern in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen.

2. Zentrale Parkierungsanlage im Osten der Innenstadt

2.1 Parken in der Innenstadt - Ist-Zustand

Der Darstellung des aktuellen Sachverhaltes soll ein kurzer Überblick über den Wallfahrtsort und seine Besucher sowie ein Rückblick auf die vorangegangenen Schritte vorausgehen.

Die Stadt Altötting hat in den Jahren 2006/2007 eine umfassende Studie zum Wallfahrtstourismus in Altötting in Auftrag gegeben (Verfasser: REPEL + PARTNER Beratungsgesellschaft mbH/ Cen Touris Centrum für marktorientierte Tourismusforschung der Universität Passau). Zu dieser Studie gehören eine bundesweite Telefonbefragung sowie eine Befragung von Gästen in Altötting. Die nachfolgenden Stichpunkte zur Kurzcharakterisierung des Wallfahrtsortes und seiner Besucher stützen sich auf diese Studie:

- Der Wallfahrtsort Altötting hat in Deutschland einen gestützten Bekanntheitsgrad von 63% (entspricht 40,88 Mio. Menschen, ab 14 Jahre).
- Etwa 12,5 Mio. Deutsche (19% der Bevölkerung) haben Altötting im Rahmen einer Pilgerreise bzw. Wallfahrt schon einmal besucht. Damit ist Altötting vor Lourdes und Rom der beliebteste Wallfahrtsort der deutschen Bevölkerung. Dabei sind die Quellgebiete der aktiven Wallfahrer vor allem der Freistaat Bayern (ca. 70%), das Land Baden-Württemberg und das Land Nordrhein-Westfalen. Die meisten Pilger sind römisch-katholisch (87,9%). Im Ergebnis der Befragung ergab sich ferner ein Durchschnittsalter der Besucher von 52 Jahren.
- Gegenüber den Übernachtungsgästen (ca. 100.000 Übernachtungen im Jahr 2006) hat die Zahl der Tagesgäste die weitaus größere Bedeutung. Schätzungen des Wallfahrts- und Verkehrsbüros Altötting gehen von ca. 1,3 Mio. Besuchern pro Jahr aus (z.B. ca. 50.000 Pilger am Pfingstwochenende). Altötting besitzt ein großes Stammgastpotenzial. Mehr als die Hälfte der Besucher waren bereits sechs mal oder häufiger zu Gast in Altötting. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei den Tagesgästen liegt zwischen kapp 3 und 5 Stunden.
- Während die Zahl der großen Besuchergruppen rückläufig ist, setzt sich bei den Pilgern ein individuelles Reiseverhalten durch. Mit Abstand am häufigsten erfolgt die Anreise mit dem PKW (71% der Tagesgäste). Die Fußwallfahrer machen ca. 5% der Tagesgäste aus. Fast überraschend gering ist der Anteil der Tagesgäste welche mit dem Ausflugsbus (ca. 10%) oder mit dem Regelzug (ca. 4%) nach Altötting kommen. Der Trend, die Stadt mit dem Fahrrad zu besuchen ist steigend, jedoch noch im deutlich nachgeordneten Bereich.
- Im Mittelpunkt des Besuches des Wallfahrtsortes Altötting stehen Besuche der kirchlichen Sehenswürdigkeiten, so der Gnadenkapelle (93%), der St. Konrad-Kirche (73%), der Basilika St. Anna (79%), der Stiftspfarrkirche (79%) sowie der St. Magdalena Kirche (65%). Alle Besuchsorte liegen im Bereich des Kapellplatzes bzw. in dessen unmittelbarer Nähe.
- Bei den musealen Sehenswürdigkeiten stehen das Panorama (73%) und die Schatzkammer (39%) auf den vorderen Rängen.

Bereits aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die relativ kleine Altöttinger Innenstadt aufgrund ihrer einmaligen sakralen Prägung und Berühmtheit eine außergewöhnliche Aufgabenstellung darstellt. Hier sind die Bedürfnisse und Erwartungen einer überaus großen Zahl auswärtiger Besucher der Wallfahrtsziele in der Innenstadt mit den Bedürfnissen und Erwartungen der ortsansässigen Bewohner an ihre Innenstadt als Versorgungsbereich zu verknüpfen. Ein zentraler Aspekt dieser Verknüpfung ist der Verkehr.

Mit der umfassenden Erneuerung des Altöttinger Kapellplatzes in den 1980er Jahren wurde auch das zugehörige verkehrliche Konzept umgesetzt: der Kapellplatz wurde weitestgehend autofrei gestaltet um dem sakralen Charakter des Platzes mit der Gnadenkapelle und seiner wallfahrtsgehistorischen Entwicklung möglichst gerecht zu werden. Bis dahin führten die sternförmig auf die Stadtmitte zulaufenden Hauptstraßen, wie z.B. die Mühldorfer Straße und die Neuöttinger Straße, direkt über den Kapellplatz. Im Zuge der Verlagerung des motorisierten Verkehrs aus dem Kapellplatz heraus erfolgte zugleich eine konsequente Lenkung des fließenden Verkehrs auf den Inneren Ring, als zentrale Umfahrung der Innenstadt. Dem ruhenden Verkehr wurden entlang des

Inneren Ringes mehrere zentrale Parkieranlagen zugeordnet. Zu diesen zentralen Parkieranlagen gehören auch die beiden Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe zum Kapellplatz: die Tiefgarage Hofmark und die Tiefgarage Kapellplatz. Die Tiefgaragen wurden im inhaltlichen Zusammenhang mit der Neugestaltung des Kapellplatzes errichtet. Darüber hinaus gehören zu den zentralen Parkieranlagen auch mehrere oberirdische Stellplatzanlagen, z.B. der Parkplatz „Wöhrstraße“.

Nachfolgend wird eine Übersicht zu den innerstädtischen Stellplatzanlagen wiedergegeben, wie sie seitens der Stadt Altötting zur Erstellung dieser Stellungnahme zur Verfügung gestellt wurde. Dabei wird deutlich, dass die Stadt Altötting bereits der erwähnten komplexen Aufgabenstellung der Innenstadt, einmal Wallfahrtsort und zum anderen „Mitte“ für die Einheimischen zu sein, Rechnung getragen und dem Management des ruhenden Verkehrs eine entsprechende Struktur gegeben hat. Das entsprechende Parkierankonzept unterscheidet zwischen Angeboten für auswärtige Besucher (Pilger) mit längerer Verweilzeit und überwiegender Orientierung auf die zentral in der Innenstadt gelegenen Wallfahrtsstätten einerseits und dem örtlichen Kundenkreis und Publikum mit meist kürzeren Aufhalten in innerstädtisch gelegenen Behörden und Geschäften andererseits.

Für die auswärtigen Besucher ist der Innere Ring das wesentliche Erschließungselement, um zu den Parkieranlagen zu gelangen. Der besseren Übersichtlichkeit halber wurden die zentralen Parkieranlagen für auswärtige Besucher in die Bereiche „P Nord“ und „P Süd“ unterschieden.

Zentrale Parkieranlagen vorwiegend für auswärtige Besucher

P Nord	PKW	Busse, Wohnmobile
Gries-Busparkplatz		33 Busse, 8 Wohnmobile
Kapellplatz TG	136	
Wöhrstraße	33	
Summe	169	33 Busse, 8 Wohnmobile

P Süd	PKW	Busse, Wohnmobile
Bahnhof Ost (P&R)	115	
Bahnhof West (P&R)	70	
Dultplatz	ggf. max. 650	max. 80 Busse, 8 Wohnmobile
	nicht regelmäßig nutzbar	je nach Belegung
Hofmark TG	129	
Kolbergstraße	50	
Summe	364	max. 80 Busse, 8 Wohnmobile
	ggf. bis max.1014	je nach Belegung

Parkmöglichkeiten (PKW) innerhalb des Ringes vorwiegend für Einheimische

Alte Post	08
Bahnhofstraße	78
Burghauser Straße (innere)	42
Chiemgaustraße	36
Gabriel-Mayer-Straße	36
Hofmark (oberirdisch)	33
Innere Schlotthamer Straße	20
Josefsburggasse	05
Kapuzinerstraße	18
Kolbergstraße (südlicher Bereich)	18

Kolbergstraße (nördlicher Bereich)	08
Konventstraße (innere)	11
Marienstraße	13
Mühdorfer Straße (innere)	33
Neuöttinger Straße (innere)	19
Popengasse	04
Raitenharter Straße	21
Reischlstraße	11
Rupertusstraße	08
Traunsteiner Straße	39
Tillyplatz	20
Trostberger Straße (innere)	79
Summe	560

Die insgesamt ca. 560 Stellplätze in der Innenstadt müssen sich die Bewohner (ca. 3.000 Einwohner im Innenstadtbereich) und Kunden teilen. Entlang der Hauptgeschäftsstraßen gibt es auch zeitlich beschränkte Parkzonen (Kurzzeit-Stellplätze). Die Stellplatzsituation in der Altöttinger Innenstadt ist teilweise bereits angespannt. Ein Ausweichen der auswärtigen Besucher auf die lokalen den Wohnungen und Geschäften zugeordneten Stellplätze ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich.



Übersichtsplan zu den zentralen Parkierungsanlagen vorwiegend für auswärtige Besucher (Quelle: Stadt Altötting)
 Der Dultplatz ist außerhalb der Volksfestaktivitäten (Dult) in erster Linie der wichtigste Parkplatz für Busse und Wohnmobile. Sofern noch Plätze frei sind, werden diese auch PKW's zur Verfügung gestellt. Die Anzahl dort tatsächlich freier PKW-Stellplätze hängt somit von der jeweiligen Belegung durch Busse und Wohnmobile ab und unterliegt Schwankungen.

2.2 Besucher der Innenstadt und Stellplatzbedarf

Unmittelbar aufbauend auf den Ausführungen im vorangegangenen Abschnitt soll nachfolgend der weitere Stellplatzbedarf begründet werden. Hierzu erfolgt zunächst eine Schätzung des derzeitigen Stellplatzbedarfes mit Blick auf die auswärtigen Besucher des Wallfahrtsortes Altötting.

Nach der bereits zitierten Studie „Wallfahrtstourismus in Altötting“ (incl. bundesweite Telefonbefragung und Gästebefragung vor Ort), durch REPPPEL + PARTNER Beratungsgesellschaft mbH/ Cen Touris Centrum für marktorientierte Tourismusforschung der Universität Passau, kommen 71% der Tagesgäste Altöttings mit dem Pkw. Deren durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt knapp 3 bis 5 Stunden. Die Übernachtungsgäste sollen hier zunächst außer Betracht bleiben (z.B. auch Nutzung privater Parkmöglichkeiten). Ausgehend von einer jährlichen Zahl von ca. 1,3 Mio. Besucher (Schätzung des Wallfahrts- und Verkehrsbüros Altötting) werden die Übernachtungsgäste (ca. 100.000 Übernachtungen) abgezogen und rechnerisch eine Abrundung auf rund 1 Mio. Tagesgäste im Jahr vorgenommen. Davon kommen gemäß der Studie „Wallfahrtstourismus in Altötting“ 71% mit dem PKW, das sind rechnerisch 710.000 auswärtige Besucher.

Die durchschnittliche Belegung eines Pkw dürfte bei 2 bis 3 Besuchern liegen. Dies entspricht zum Beispiel einem Ehepaar bei 2 Personen je PKW. Ferner zum Beispiel einem Ehepaar mit einem Kind, oder einem Ehepaar mit einer verwandten bzw. bekannten Begleitperson, bei 3 Personen je PKW. Die Beispiele versuchen dem ermittelten Durchschnittsalter von 52 Jahren je Besucher Rechnung zu tragen. Es wird vorgeschlagen das rechnerische Mittel, das sind 2,5 Besucher je PKW anzusetzen. Dies ergibt rechnerisch im Durchschnitt eine Zahl von 284.000 PKW im Jahr bzw. von ca. 778 PKW pro Tag (bei 365 Kalendertagen).

Ermittlung des Parkplatzbedarfes durch Tagesgäste – zentrale Parkieranlagen:

- 778 PKW/Tag (je 2,5 Besucher im rechnerischen Mittel).
- Durchschnittliche Verweildauer knapp 3 bis 5 Stunden, im rechnerischen Mittel = 4 Stunden, was wiederum der veranschlagten Parkzeit entspricht.
- Die zeitliche Belegung der zentralen Parkieranlagen wird, mit Blick auf die längeren An- und Abfahrtswege bzw. Fahrzeiten der auswärtigen Besucher, auf den Zeitraum zwischen 10:00 Uhr und 16:00 Uhr veranschlagt.
- Die praktische Inanspruchnahme eines vorhandenen PKW-Stellplatzes pro Tag beträgt im rechnerischen Mittel somit zwischen 1 PKW und max. 2 PKW (bei durchschnittlicher Verweildauer von 4 Stunden); Angesetzt wird als rechnerischer Wert 1,5 PKW/Stellplatz.
- 778 PKW : 1,5 PKW/Stellplatz = ca. 518,66 Stellplätze.
- Der Stellplatzbedarf für Tagesgäste wird folglich im rechnerischen Mittel mit ca. 520 erforderlichen Stellplätzen (gerundet) angesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Mindestzahl, welche die Übernachtungsgäste noch völlig unberücksichtigt lässt.

Dem stehen gegenwärtig in den Bereichen P Nord und P Süd insgesamt 364 (ohne Dultplatz) bzw. bis max. 1014 (incl. Dultplatz) Stellplätze zur Verfügung, sofern nicht Busse auf dem Dultplatz die dort für sie vorgesehenen Abstellmöglichkeiten selbst in Anspruch nehmen. Zur Dultzeit entfällt eine Abstellmöglichkeit auf dieser Fläche vollständig. Der Dultplatz stellt somit keine durchgängig gesicherte Stellplatzlösung für PKW dar, zumal für Busse und Wohnmobile, neben dem Parkplatz Gries (7 Busse) keine weiteren Abstell- oder Ausweichmöglichkeiten mehr bestehen. Die Unsicherheit der greifbaren Kapazität von ggf. max. 650 PKW-Stellflächen auf dem Dultplatz bildet einen Schwachpunkt im Parkraumkonzept der zentralen Parkieranlagen.

Im Ergebnis ergibt sich folgender rechnerischer Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen:

- 520 PKW-Stellplätze werden im rechnerischen Mittel für Tagesgäste benötigt.
- Gesichert sind 364 PKW-Stellplätze auf regelmäßig nutzbaren zentralen Parkieranlagen vorhanden, ergibt ein Defizit von mindestens 156 PKW-Stellplätzen (vgl. Ansatz ohne Übernachtungsgäste) hinsichtlich gesicherter bzw. regelmäßig nutzbarer zentraler Parkieranlagen.

2.3 Parken in der Innenstadt – Ziel und Konzept

Bei der künftigen Entwicklung des Verkehrs- und Parkraumkonzeptes sind folgende Prämissen voranzustellen:

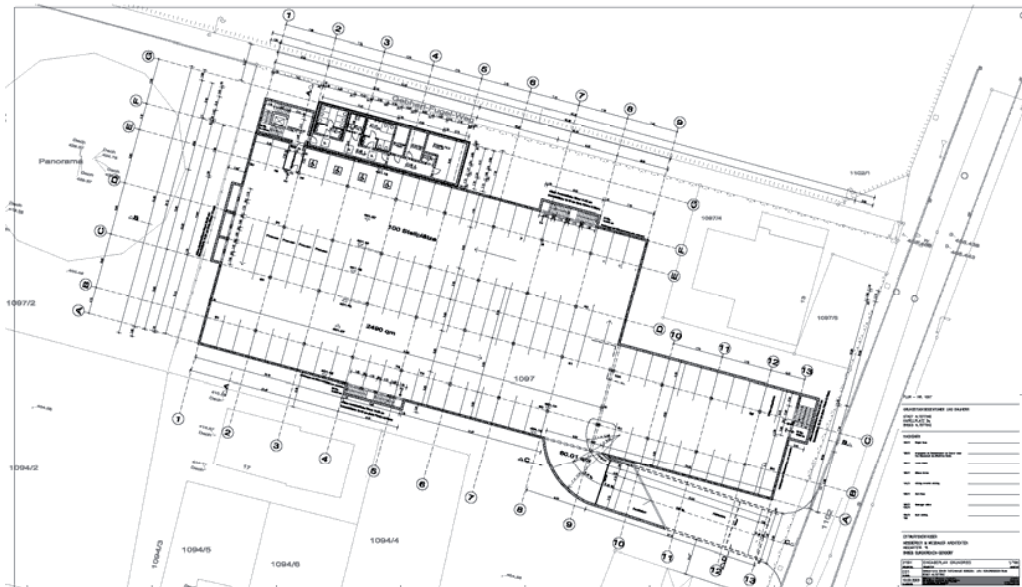
- Die weitestgehende Freihaltung des Kapellplatzes vom motorisierten Verkehr bleibt auch künftig ein zentrales Element der Innenstadtkonzeption; damit bleibt der Kapellplatz ein sakral geprägter Platzraum mit einer außerordentlich hohen lokalen Besucherzahl.
- Die Besucher des Wallfahrtsortes werden auch weiterhin in hohem Maße den Pkw benutzen aber voraussichtlich, der allgemeinen demographischen Entwicklung folgend, ein zunehmend älteres Publikum mit ebenso zunehmender Einschränkung der Mobilität darstellen. Aus diesem Grund muss das künftige Parkplatzangebot den Anforderungen an mehr Barrierefreiheit und kürzere Wege Rechnung tragen. Die Besucher des Wallfahrtsortes benötigen auch in Zukunft Langzeitparkplätze in möglichst zentraler Lage.
- Das geschäftliche Leben wird sich nach der Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes „Aktive Innenstadt Altötting“ in den wesentlichen Geschäftsstraßen um den Kapellplatz herum entwickeln und hierbei eine erhebliche Aufwertung erfahren müssen (z.B. funktionale und gestalterische Aufwertung).
- Die Kunden der innerstädtischen Geschäfte benötigen in der Mehrzahl geschäftsnah gelegene Parkplätze mit hoher Fluktuation, d.h. entsprechend kürzere Parkzeiten und der Aussicht auf freie Parkplätze. Für diese Gruppe sollen im Zuge der Innenstadtentwicklung möglichst kurze Wege und flexible Parkmöglichkeiten im Bereich der Geschäftsstraßen angeboten werden.

Aufgrund der starken Konzentration zahlreicher Besucher Altöttings auf den Kapellplatz und der gleichzeitig künftig zu berücksichtigenden Zunahme von Besuchern mit eingeschränkter Mobilität soll das zentrale Parkplatzangebot um den Kapellplatz weiterentwickelt werden. Hierzu soll nach den beiden zentralen Parkierungsbauwerken im Norden (TG Kapellplatz) sowie im Süden (TG Hofmark) auch im Osten des Kapellplatzes eine zentrale Parkierungsanlage, mit direkter Anbindung an den Inneren Ring geschaffen werden. Damit wird die zentrale Parkierungskonzeption, welche vor Jahren mit der Neugestaltung des Kapellplatzes und dem Bau zweier zentraler Tiefgaragen begonnen wurde, folgerichtig weiterentwickelt. Die schematische Darstellung auf der folgenden Seite zeigt das Grundprinzip aus autofreier „Mitte“ (Kapellplatz) und zentral zugeordneten Parkierungsanlagen, wie es künftig mit einer dritten Parkierungsanlage östlich des Kapellplatzes vorgesehen ist.

Die Verfügbarkeit eines Grundstückes östlich des Panorama, das verkehrlich direkt an den Inneren Ring/Maria-Ward-Straße angebunden sowie auf kurzem Weg fußläufig mit dem Kapellplatz verbunden ist, ermöglicht die Einordnung der angestrebten dritten zentralen Parkierungsanlage an geeigneter Stelle.

Die Stadt Altötting plant auf dem ihr gehörenden Grundstücksbereich zwischen dem Panorama (Osten) und der Neuöttinger Straße (Westen) ein Kultur- und Begegnungszentrum. Die Konzeption der zentralen Parkierungsanlage berücksichtigt bereits die Einordnung eines entsprechenden Vorhabens. Gleiches gilt bei Realisierung vergleichbarer innenstadtrelevanter Projekte auf dem besagten Grundstück.

Die geplante Parkierungsanlage weist einen Umfang von 100 PKW-Stellplätzen auf und entspricht damit dem rechnerisch nachgewiesenen Stellplatzbedarf hinsichtlich zentraler Stellplatzanlagen für auswärtige Besucher. Die künftigen Stellplätze sollen dem Bereich P Nord zugeordnet werden, dessen Kapazität sich in der Folge von bisher 169 auf 269 PKW-Stellplätze erhöht. Näheres zur Beschreibung des Vorhabens im nachfolgenden Abschnitt.



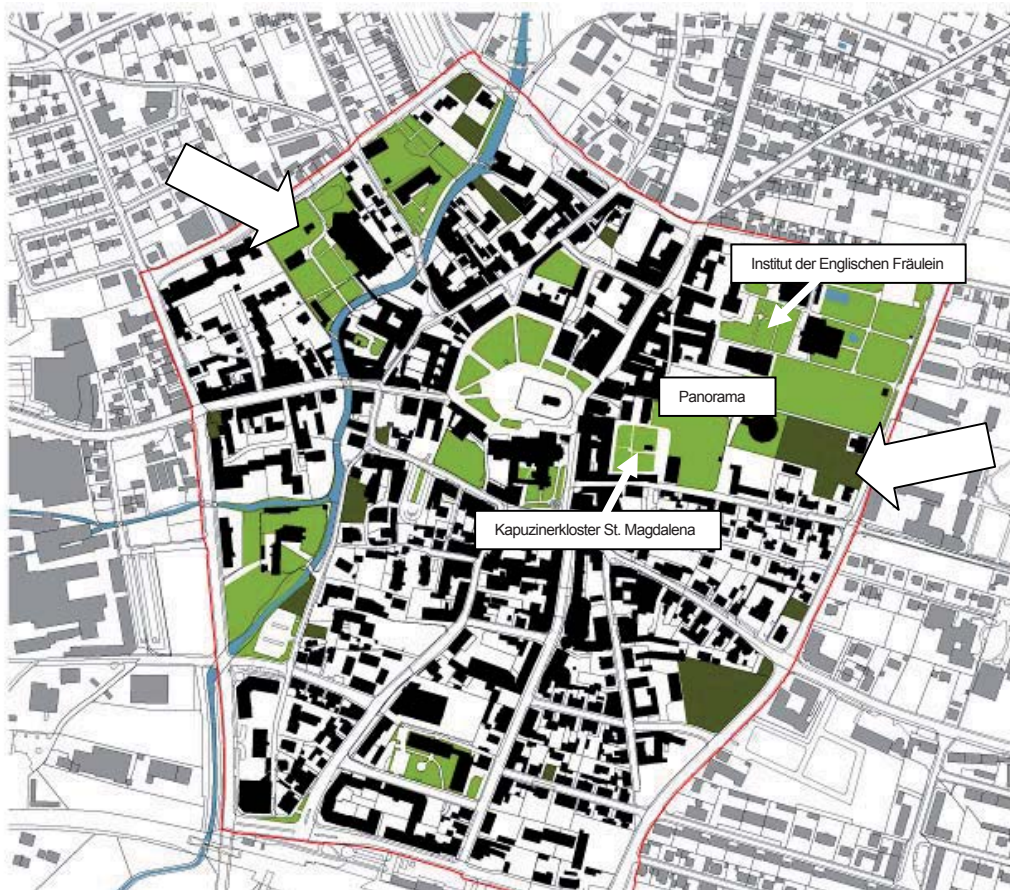
3. Pilger- und Bürgerpark im Osten der Innenstadt

3.1 Städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich einer Aufwertung der Grünräume

Die Innenstadt von Altötting weist bislang eher wenig öffentliches Grün auf. Lediglich entlang des Sickenbaches und des Mörbaches besteht ein erlebbarer Grünzug und Naherholungsraum für die Bewohner der Innenstadt.

Daneben ist die Innenstadt von Altötting entwicklungsgeschichtlich bedingt wesentlich durch große Klostergärten bzw. Freianlagen geprägt, welche unmittelbar mit den bedeutenden kirchlichen bzw. klösterlichen Anlagen verbunden sind. Beispielhaft seien genannt die Freiflächen beim Institut der Englischen Fräulein (Kloster Congregatio Jesu), beim Kapuzinerkloster St. Magdalena, bei der Basilika St. Anna, bei der Josefsburg sowie beim Kreszentiaheim. Es ist ein erklärtes Ziel der Innenstadtentwicklung diese Zeugnisse klösterlicher Baukunst nicht nur für das gesamte Stadtbild zu erhalten, sondern auch stärker mit dem öffentlichen Raum der Innenstadt zu verknüpfen. Dabei sollen bei der Umsetzung dieses Zieles selbstverständlich die sakralen Belange der aktiven Kirchen und Klöster entsprechend Berücksichtigung finden. Mit einer angemessenen und abgestimmten Weiterentwicklung lassen sich so die erlebbaren Grün- und Naherholungsräume für die Innenstadt entsprechend verbessern. Dies gilt insbesondere für zwei Flächen, die zu Pilger- und Bürgerparks entwickelt werden können: einmal im Westen der Innenstadt der Garten des Kapuzinerklosters neben der Basilika St. Anna, zu dessen Weiterentwicklung seitens des Kapuzinerklosters bereits grundsätzliche Gesprächsbereitschaft erklärt wurde sowie zum anderen im Osten der Garten im Anschluss an das Panorama Kreuzigung Christi, dessen Verfügbarkeit als Fläche ebenfalls grundsätzlich gegeben ist. In beiden Fällen handelt es sich um bestehende Gartenanlagen, welche künftig stärker für die Pilger und Bürger der Stadt nutzbar gemacht werden sollen: sei es als Orte für (kostenfreie) Pausen und Erfrischung der Pilgerreisenden oder als nahe Erholungsmöglichkeit für die örtliche Wohnbevölkerung. Mit dieser Intention soll nicht zuletzt auch das Wohnumfeld nachhaltig verbessert und somit die Wohnfunktion in der Innenstadt gestärkt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die stadtbildprägenden Grünbereiche, welche öffentlichen Charakter haben oder den kirchlichen bzw. klösterlichen Anlagen zuzuordnen sind. Mit Pfeilen gekennzeichnet sind dabei die Gärten bei St. Anna sowie beim Panorama Kreuzigung Christi.



3.2 Die Rolle des Gartens beim Panorama Kreuzigung Christi für die Entwicklung der Innenstadt

Der Garten beim Panorama Kreuzigung Christi gehört städtebaulich zu einem von Gärten geprägten Ensemble, das vom Institut der Englischen Fräulein (Kloster Congregatio Jesu), dem Panorama Kreuzigung Christi selbst sowie vom Kapuzinerkloster St. Magdalena gebildet wird. Das gegenständliche Grundstück befindet sich teilweise im Besitz der Stadt Altötting und teilweise in Privatbesitz (Einfamilienhaus zur Maria-Ward-Straße). Die Fotos auf der folgenden Seite zeigen die Situation im Ist-Zustand. Der für die Stadt Altötting verfügbare Teil soll zu einem Pilger- und Bürgerpark entwickelt werden. Dieser soll künftig, zusammen mit seinem Gegenstück bei St. Anna, eine verbesserte Ausstattung der Innenstadt mit nutzbaren Grün- und Freiräumen ermöglichen.

3.3 Beschreibung des Vorhabens

Die gegenständliche Fläche liegt über der in Abschnitt 2.4 beschriebenen Tiefgarage. Die planerische Konzeption sieht vor, den künftigen Pilger- und Bürgerpark so zu gestalten, dass verschiedene Zonierungen entstehen. Zwei Promenaden verbinden die Maria-Ward-Straße mit dem Panorama Kreuzigung Christi und leiten darüber hinaus zum Kapellplatz weiter. Obstbaumgärten sind mit entsprechenden Sitz- und Verweilmöglichkeiten ausgestattet. Die Auf- bzw. Abgänge zur Tiefgarage sind mit dem Wegenetz unmittelbar verbunden und somit in die Grün- und Freiflächenplanung integriert. Auf die auf der folgenden Seite abgebildete Planung darf des Weiteren Bezug genommen werden.



- Bildreihe oben: links das Panorama Kreuzigung Christi von Westen, mit Blick auf den Haupteingang.
rechts der von einer Mauer umschlossene Bereich zum Kapuzinerkloster St. Magdalena
- Bildreihe Mitte links Blick in den Garten von Ost nach West, im Anschluss nach Westen folgt das Kapuzinerkloster St. Magdalena
rechts Blick in den Garten von Nordost nach Südwest, rechts zu sehen der Gebhard-Fugel-Weg und die anschließende Mauer zum Institut der Englischen Fräulein (Kloster Congregatio Jesu), links zu sehen das Einfamilienhaus an der Maria-Ward-Straße
- Bild unten Zeichnung des künftigen Pilger- und Bürgerparks (Entwurf Lohrer-Hochrein, Landschaftsarchitekten)

8.3 Zuordnung der Waren des kurz-, mittel- und längerfristigen Bedarfes

Waren des kurzfristigen Bedarfes	Lebensmittel	Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Tabak)
	Gesundheits-/Körperpflegemittel	Apotheke/med. Artikel Drogerie/Parfümerie
Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfes	Haushaltsw./Heimtext./ GPK (Glas, Porzellan, Keramik)	Heimtextilien/Teppiche/Kurzwaren Haushaltswaren/GPK
	Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren	Bekleidung Schuhe/Lederwaren
	Möbel/Kunst- /Einrichtungsgegenstände	Möbel/Antiquitäten (inkl. Büromöbel, Korbwaren, Kunstgegenstände)
	Elektro/Unterhaltungselek./ Computer	Elektroartikel/Leuchten/ PC/Telekommunikation (inkl. 'weißer, brauner Ware')
	Bücher/Schreibwaren/ Büroartikel	Papier/Bürobedarf Bücher/Zeitschriften/Medien
	Foto/Optik/Schmuck	Foto Optik Uhren/Schmuck
	Sport-/Freizeit- /Spielw./Fahrräder/Musikalien	Spielwaren Fahrräder/Sportartikel Musikalien
	Heimwerken/Garten/ Farben/Bodenbeläge	Camping-/Outdoorartikel Baumarkt/Heimwerkerbedarf/ Eisenwaren Farben/Bodenbeläge Blumen/Pflanzen/Zoo

8.4 Literaturverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: STATISTIK kommunal 2008, Stadt Altötting, München 2009

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Bevölkerungsprognose 2002-2020 / Exp, 2008

Dr Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH: Kommunalinformation 2008, Augsburg 2009

Infas-GEOdaten GmbH, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatzkennziffer und Zentralitätskennziffer, München 2008

Reppel + Partner (2007): Wallfahrtstourismus in Altötting. Karlsruhe

Schumacher & Partner (2006): Altötting. Quo vadis? das Ziel ist der Weg!.

Stadt Altötting (Hrsg.)/Baumann (2000): Altötting. Herz Bayerns.

Stadt Altötting/Stadt Neuötting/Stadt Winhöring (Hrsg.) (1964): Flächennutzungsplan.

Stadt Altötting (Hrsg.) (1995): Rahmenplan Stadtentwicklung Altötting. Altötting

Strauß, Hans Joachim, Altötting in alten Ansichten, 1981

Vogt, Matthias Theodor Vogt (2005): Der Beitrag der Kirchen und Religionsgemeinschaften zum kulturellen Leben in Deutschland. Gutachten des Instituts für kulturelle Infrastruktur Sachsen im Auftrag der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“ des Deutschen Bundestages. Deutscher Bundestag, K.-Drs. 15/414b.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – gegliederte Form zum Download, <http://www.landesentwicklung.bayern.de/landesentwicklung/bereiche/lep2006/anhange-gl.htm>, 2009

Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: Bevölkerungsprognose, <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/prognose.action>, 2009

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslose nach Gemeinden (monatlich, ab 6/2006 mit zugelassenen kommunalen Trägern), <http://www.pub.arbeitsamt.de/hast/services/statistik/detail/a.html>, 2009

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Entwicklungskonzept Region 18, http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/aktuelles/r18_e-konzept/3_Kurzfas-sung.pdf, 2008

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Südostoberbayern, <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regplan/textuebersicht/textueb.htm>, 2008

<http://www.altoetting.de>

<http://inn-salzach.infomaxnet.de/de/benediktweg>

<http://inn-salzach.infomaxnet.de/de/inn-radweg>

<http://www.ja-zur-a94.de/daten.php>

8.5 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

8.5.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild	2
Abbildung 2:	Übersichtsplan	16
Abbildung 3:	Kapellplatz um 1644	17
Abbildung 4:	Altötting 1780	18
Abbildung 5:	Uraufnahme der Flurkarte aus dem Jahre 1824 mit Ergänzungen bis zum Jahr 1848	19
Abbildung 6:	Strukturkarte des LEP – Ausschnitt Region 18	21
Abbildung 7:	Bewertung der allgemeinen Rahmenbedingungen aus Sicht von Mittelstand und Handwerk	23
Abbildung 8:	Bewertung der unternehmensbezogenen Rahmenbedingungen aus Sicht von Mittelstand und Handwerk	25
Abbildung 9:	Stärken und Schwächen	25
Abbildung 10:	Chancen und Risiken	25
Abbildung 11:	Handlungsfelder und Projekte der Region 18	26
Abbildung 12:	Entwicklung der Einwohner 2001 - 2006	31
Abbildung 13:	Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2006	32
Abbildung 14:	Entwicklung des Bevölkerungsanteils unter 18 Jahre 2001 - 2006	32
Abbildung 15:	Entwicklung des Bevölkerungsanteiles über 65 Jahre 2001 - 2006	32
Abbildung 16:	Prognose der Bevölkerung in Altötting nach Altersgruppen bis 2025	33
Abbildung 17:	Die prognostizierte Entwicklung der Alterstruktur in Altötting bis 2025	33
Abbildung 18:	Bevölkerungspyramide für Altötting 2006	34
Abbildung 19:	Bevölkerungspyramide für Altötting 2025	34
Abbildung 20:	Uraufnahme der Flurkarte aus dem Jahre 1824 mit Ergänzungen bis zum Jahr 1848	35
Abbildung 21:	Altötting - Lage im Raum	40
Abbildung 22:	Verkehrsnetz	42
Abbildung 23:	Entwicklung der Arbeitslosenquote 2003 - 2008	44
Abbildung 24:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) pro Einwohner 2001 - 2007	45
Abbildung 25:	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Wirtschaftsbereichen 2007 in %	45
Abbildung 26:	Entwicklung der Schulden/Einwohner 2001-2006	46
Abbildung 27:	Betrieb am Standort	47
Abbildung 28:	Zeitpunkt der letzten Betriebsinvestitionen	48
Abbildung 29:	Investitionen der Betriebe	48
Abbildung 30:	Gegenwärtige und zukünftige Situation für eigenen Betrieb und Gewerbestandort Altötting allgemein im Urteil der Gewerbetreibenden	49
Abbildung 31:	Gründe für eine negative Bewertung der gegenwärtigen Situation des eigenen Betriebes	50
Abbildung 32:	Gründe für eine negative Zukunftserwartung für den Gewerbestandort Altötting	51
Abbildung 33:	Bewertung gewerbespezifischer Standortkriterien in Altötting durch die Gewerbetreibenden	51
Abbildung 34:	Betriebsprobleme	52
Abbildung 35:	Stärken und Vorzüge in Altötting	53
Abbildung 36:	Schwächen und Nachteile in Altötting	53
Abbildung 37:	wichtigster Handlungsbedarf in Altötting	54
Abbildung 38:	Bewertung möglicher Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Altöttinger Innenstadt	55
Abbildung 39:	Mögliche Inhalte der Zusammenarbeit unter den Gewerbetreibenden	55
Abbildung 40:	Gründe für Einkauf in Altötting	56
Abbildung 41:	Haupteinkaufsorte für verschiedene Warengruppen	57
Abbildung 42:	wichtigster Verbesserungsbedarf für die Innenstadt von Altötting	58
Abbildung 43:	Bewertung einzelner Standortkriterien in Altötting	59

Abbildung 44:	Bewertung der Innenstadt von Altötting durch Haushalte und Gewerbetreibende	60
Abbildung 45:	Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Altötting (kurzfristiger Bedarf) (Stand 11/2008)	62
Abbildung 46:	Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Altötting (mittel- und langfristiger Bedarf) (Stand 11/2008)	63
Abbildung 47:	Die Kaufkraft in Altötting und seinem Marktgebiet nach Sortimentsgruppen	65
Abbildung 48:	Die in Altötting gebundene Kaufkraft des Marktgebietes 2009	65
Abbildung 49:	Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Altötting 2008	66
Abbildung 50:	Kapellplatz - Schatzkammer und Wallfahrtsmuseum	67
Abbildung 51:	Kapellplatz 8a - Marienfilm und Dioramenschau Altötting	67
Abbildung 52:	Gnadenkapelle	67
Abbildung 53:	St.-Anna-Basilika	67
Abbildung 54:	Entwicklung der Übernachtungen pro Einwohner 2001 - 2007	68
Abbildung 55:	Touristische und kulturelle Einrichtungen	69
Abbildung 56:	Soziale Einrichtungen	71
Abbildung 57:	Kindertageseinrichtungen und Schulen	72
Abbildung 58:	Dienstleistungsgebäude/Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Neuöttinger Straße	77
Abbildung 59:	Mühdorfer Straße - Mischnutzung	77
Abbildung 60:	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	78
Abbildung 61:	Nutzung der Gebäude	79
Abbildung 62:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	80
Abbildung 63:	Teilräume	82
Abbildung 64:	Bereich Kapellplatz	83
Abbildung 65:	Rathaus	83
Abbildung 66:	Gnadenkapelle	83
Abbildung 67:	Kapellplatz 6	83
Abbildung 68:	Kapellplatz 14	83
Abbildung 69:	Bereich Neuöttinger Straße	84
Abbildung 70:	Neuöttinger Straße 31	84
Abbildung 71:	Neuöttinger Straße 9	84
Abbildung 72:	Neuöttinger Straße Blick Richtung Norden	84
Abbildung 73:	Neuöttinger Straße Blick Richtung Süden	84
Abbildung 74:	Bereich Bahnhofstraße / Trostberger Straße	85
Abbildung 75:	Bahnhofstraße 10	85
Abbildung 76:	Bahnhofstraße 3 (Hinterhof)	85
Abbildung 77:	Bahnhofplatz 8 und 10	85
Abbildung 78:	Trostberger Straße Blick Richtung Süden	86
Abbildung 79:	Trostberger Straße 9, 13 und 15	86
Abbildung 80:	Parken an der Trostberger Straße	86
Abbildung 81:	Gabriel-Mayer-Straße 4	86
Abbildung 82:	Gabriel-Mayer-Straße 6 und 8	86
Abbildung 83:	Bereich Burghauser Straße / Schlotthamer Straße	87
Abbildung 84:	Burghauser Straße 3	87
Abbildung 85:	Burghauser Straße	87
Abbildung 86:	Burghauser Straße Blick Richtung Osten	87
Abbildung 87:	Burghauser Straße 25	87
Abbildung 88:	Burghauser Straße 16	87
Abbildung 89:	Schlotthamer Straße 9	88
Abbildung 90:	Schlotthamer Straße - Zwischenraum von 1a und 3	88
Abbildung 91:	Rupertusstraße - Blick Richtung Osten	88
Abbildung 92:	Ebererstraße 5a	88
Abbildung 93:	Ebererstraße 1	88
Abbildung 94:	Bereich zwischen Trostberger Straße und Mühdorfer Straße	89
Abbildung 95:	Chiemgaustraße 3	89
Abbildung 96:	An der Alten Post 9, 11 und 13	89

Abbildung 97: Fabrikstraße - Blick Richtung Trostberger Straße	89
Abbildung 98: Parkplatz an der Kolbergstraße	90
Abbildung 99: Josefsburggasse - Blick Richtung Trostberger Straße	90
Abbildung 100: Josefsburggasse 2a	90
Abbildung 101: Parkplatz an der Esterer Straße	90
Abbildung 102: private Freifläche an der Chiemgaustraße	90
Abbildung 103: Bereich Panorama	91
Abbildung 104: Gebhard-Fugel-Weg - Blick Richtung Westen	91
Abbildung 105: Maria-Ward-Straße	91
Abbildung 106: Stinglhamer Straße - Blick Richtung Osten	91
Abbildung 107: Bereich zwischen Pater-Joseph-Anton-Straße und Kapuzinerstraße	92
Abbildung 108: Parkplatz an der Wöhrstraße	92
Abbildung 109: Wöhrstraße	92
Abbildung 110: Pater-Joseph-Anton-Straße - Blick Richtung Griesstraße	92
Abbildung 111: Freifläche an der Wöhrstraße	93
Abbildung 112: Fläche für das künftige Bürger- und Kulturzentrum	93
Abbildung 113: Parkplatz an der Estererstraße	93
Abbildung 114: private Freifläche an der Chiemgaustraße	93
Abbildung 115: Brachflächen und mindergenutzte Flächen	94
Abbildung 116: 2- bis 3-geschossige Gebäude entlang der Neuen Gasse	95
Abbildung 117: 4-geschossige Gebäude am Bahnhofplatz	95
Abbildung 118: Art der Gebäude	96
Abbildung 119: Anzahl der bewohnbaren Geschosse	97
Abbildung 120: Anzahl der Wohneinheiten	98
Abbildung 121: Kapellplatz	99
Abbildung 122: Kreszentiaheim	99
Abbildung 123: Stall beim Kreszentiaheim	99
Abbildung 124: St.-Anna-Basilika und Bruder-Konrad-Platz 2	99
Abbildung 125: Bahnhof	99
Abbildung 126: Denkmalgeschützte Gebäude	100
Abbildung 127: Zustand der Gebäude	102
Abbildung 128: Beispiel 1 für eine falsche Fassadengliederung	103
Abbildung 129: Beispiel 2 für eine falsche Fassadengliederung	103
Abbildung 130: Beispiel 3 für eine falsche Fassadengliederung	104
Abbildung 131: Beispiel 4 für eine falsche Fassadengliederung	104
Abbildung 132: Mühldorfer Straße Ecke Marienstraße - Ist-Situation	105
Abbildung 133: Mühldorfer Straße Ecke Marienstraße - Bsp. Einstiegsplatz	105
Abbildung 134: Kapuzinerstraße - Ist-Zustand	105
Abbildung 135: Tillyplatz Richtung Kapellplatz	105
Abbildung 136: Kapuzinerstraße - Bsp. einer Umgestaltung des Straßenraumes	105
Abbildung 137: Maria-Ward-Straße - Ist-Zustand	106
Abbildung 138: Maria-Ward-Straße - Plätze schaffen	106
Abbildung 139: Mauer an der Kapuzinerstraße	107
Abbildung 140: Umgrenzung des Kloster St. Magdalena	107
Abbildung 141: Umgrenzung der Maria-Ward-Schule	107
Abbildung 142: Mauer	107
Abbildung 143: Durchlässigkeit von Mauern	107
Abbildung 144: Grün- und Freiflächen	108
Abbildung 145: Karte mit gestalterischen Mängeln und infrastrukturellen Handlungsbedarf [1]	110
Abbildung 146: Karte mit gestalterischen Mängeln und infrastrukturellen Handlungsbedarf [2]	111
Abbildung 147: Straßenmöblierung in Altötting	112
Abbildung 148: moderne Straßenmöblierung	112
Abbildung 149: Rupertusstraße	113
Abbildung 150: Schlotthamer Straße	113
Abbildung 151: Straßenverkehrsordnung	114
Abbildung 152: Art des Straßenbelages	115
Abbildung 153: Zustand des Straßenbelages	116

Abbildung 154a: Darstellung des Ist-Zustandes des ruhenden Verkehrs	117
Abbildung 154b: ruhender Verkehr	119
Abbildung 155: Die räumliche Verteilung des Einzelhandels (Stand 11/2008)	121
Abbildung 156: Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 500 m ²	122
Abbildung 157: Die Branchenstruktur des Einzelhandels	123
Abbildung 158: Die Größenstruktur des Einzelhandels	124
Abbildung 159: Die Branchenstruktur des Einzelhandels - Innenstadt	125
Abbildung 160: Die innenstadtrelevanten Sortimente in der Innenstadt	126
Abbildung 161: Die innenstadtrelevanten Sortimente in der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet	127
Abbildung 162: Kernbereiche und Ladenleerstände des Einzelhandels in der Innenstadt	129
Abbildung 163: Außeneindruck der geschäftlich genutzten Immobilien in der Innenstadt	130
Abbildung 164: Qualität der durch Einzelhandel genutzten Immobilien in der Innenstadt	131
Abbildung 165: Versorgungssituation anhand der Lebensmittelbetriebe des Einzelhandels	132
Abbildung 166: Die prognostizierte Zunahmemöglichkeit der Verkaufsflächen in Altötting bis 2012	134
Abbildung 167: Rathaus	135
Abbildung 168: Feuerwehr	135
Abbildung 169: Amtsgericht	135
Abbildung 170: Landratsamt	135
Abbildung 171: Bücherei	135
Abbildung 172: Soziale Infrastruktur	136
Abbildung 173: Lageplan mit Umgriff des vom Stadtrat der Stadt Altötting beschlossenen Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB	141
Abbildung 174: Handlungsfelder	148
Abbildung 175: Standortkonzept des Einzelhandels	159
Abbildung 176: Handlungsfelder Standort Innenstadt	160
Abbildung 177: Maßnahmenkonzept der Innenstadtstärkung des Einzelhandels	172
Abbildung 178: Grundnetz der innerstädtischen Straßen	187
Abbildung 179: Beispiele aus Dinkelsbühl	188
Abbildung 180: Beispiele aus Dinkelsbühl	188
Abbildung 181: Ist-Zustand noch ohne gestalterische Maßnahme	188
Abbildung 182: Bereits gestalteter Gehweg- und Stellplatzbereich	188
Abbildung 183: Bereich Bahnhofstraße	188
Abbildung 184a: Schemaschnitte	188
Abbildung 184b: Schemaschnitte	188
Abbildung 185: Beispiel aus Erlangen;	188
Abbildung 186: Neuöttinger Straße	189
Abbildung 187: die Friedhofsmauer sollte besser eingebunden werden.	189
Abbildung 188: das rechte Bild zeigt den ungestalteten Gehweg, der wenig Verweilqualität und zudem Flickstellen aufweist.	189
Abbildung 189: Die Neuöttinger Straße südlich des Inneren Ringes.	189
Abbildung 190: Ist-Zustand der Mühdorfer Straße	190
Abbildung 191: beide Bilder zeigen die viel zu schmalen Gehwege, die zudem wenig attraktiv gestaltet sind. Die Autos stehen ungeordnet am Straßenrand.	190
Abbildung 192: beide Bilder zeigen die viel zu schmalen Gehwege, die zudem wenig attraktiv gestaltet sind. Die Autos stehen ungeordnet am Straßenrand.	190
Abbildung 193: Bei einem Teilstück ist der Gehweg bereits gepflastert.	190
Abbildung 194: Bereich Trostberger Straße	191
Abbildung 195: beide Bilder zeigen die viel zu schmalen Gehwege, die zudem wenig attraktiv gestaltet sind. Die Autos stehen ungeordnet am Straßenrand.	191
Abbildung 196: beide Bilder zeigen die viel zu schmalen Gehwege, die zudem wenig attraktiv gestaltet sind. Die Autos stehen ungeordnet am Straßenrand.	191
Abbildung 197: schmaler Gehweg, der wenig Verweilqualität und Flickstellen aufweist	191
Abbildung 198: Abgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt Altötting	192

Abbildung 199: Beispiele von Anlagen in Dänemark/Odense	194
Abbildung 200: Beispiele von Anlagen in Iphofen	194
Abbildung 201: Beispiele von Anlagen in Krems	194
Abbildung 202: Beispiele von Anlagen in Iphofen	194
Abbildung 203: Beispiele von Anlagen in Iphofen	194
Abbildung 204: Lage ehem. Kellerergrundstück	194
Abbildung 205: möglichen Grundzüge einer Eingangssituation zum Kapellplatz	194
Abbildung 206: Die Ist-Situation an der Mühldorfer Straße, Richtung Kapellplatz.	194
Abbildung 207: Beide Brachen liegen einander gegenüber (linke Brache ist ehem. Kellerer-Grundstück	194
Abbildung 208: Beispiele zu möglichen Gestaltungen von Mauern	195
Abbildung 209: Beispiele zu möglichen Gestaltungen von Mauern	195
Abbildung 210: Beispiele zu möglichen Gestaltungen von Mauern	195
Abbildung 211: Schaubilder zur möglichen Gestaltung von Mauern	195
Abbildung 212: Schaubilder zur möglichen Gestaltung von Mauern	195
Abbildung 213: Straßenbeleuchtung der 1960er und 1970er Jahre	196
Abbildung 214: Straßenbeleuchtung der 1960er und 1970er Jahre	196
Abbildung 215: Beispiel historisch gestaltete Straßenbeleuchtung am Kapellplatz	196
Abbildung 216: Beispiel historisch gestaltete Straßenbeleuchtung am Kapuzinerberg	196
Abbildung 217: Beispiele ansprechender Straßenmöblierung	197
Abbildung 218: Beispiele ansprechender Straßenmöblierung	197
Abbildung 219: Beispiele ansprechender Straßenmöblierung	197
Abbildung 220: Beispiele ansprechender Straßenmöblierung	197
Abbildung 221: fehlende Straßenmöblierung, z.B. in der Bahnhofstraße	197
Abbildung 222: fehlende Straßenmöblierung, z.B. in der Bahnhofstraße	197
Abbildung 223: vorhandene Straßenmöblierung in Altötting	197
Abbildung 224: vorhandene Straßenmöblierung in Altötting	197
Abbildung 225: vorhandene Straßenmöblierung in Altötting	197
Abbildung 226: Bereich Dultplatz	198
Abbildung 227: Dultplatz	198
Abbildung 228: Dultplatz	198
Abbildung 229: Dultplatz	198
Abbildung 230: Tiefgaragen	199
Abbildung 231: Standort des künftigen Kultur- und Bürgerzentrums	200
Abbildung 232: Standort des künftigen Kultur- und Bürgerzentrums	200
Abbildung 233: Entwurf des künftigen Kultur- und Bürgerzentrums	200
Abbildung 234: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute hier angereist?	201
Abbildung 235: Beispiel Hinweistafel	201
Abbildung 236: Beispiel einer Wegemarkierung mit Farbpunkten auf der Gehwegfläche und gelben Stäben, welche hier zugleich die Beleuchtungskörper enthalten.	202
Abbildung 237: Karte mit wichtigen Wege- und Grünbeziehungen im Bereich der Innenstadt von Altötting	202
Abbildung 238: Aufwertungsbereich der Grünachse Mörnbach	203
Abbildung 239: Grünachse mit wichtigen Teilbereichen	203
Abbildung 240: Grün- und Freiflächen mit Sickenbach und Mörnbach	203
Abbildung 241: Prälatenweg	203
Abbildung 242: Mörnbach	203
Abbildung 243: Zusammenfluss von Sickenbach und Mörnbach	203
Abbildung 244: Bereich um die St.-Anna-Basilika	204
Abbildung 245: St.-Anna-Basilika	204
Abbildung 246: Freifläche bei der St.-Anna-Basilika	204
Abbildung 247: Grün- und Freiflächen	205
Abbildung 248: Impulse für die Zukunft	260
Abbildung 249: Erneuerungskreislauf zur Projektphase Aktive Innenstadt Altötting	274

8.5.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2007	44
Tabelle 2:	Schulden / Einwohner in Euro 2006	46
Tabelle 3:	Wohnungsfertigstellungen je 1000 Einwohner 2007	46
Tabelle 4:	Zusätzlich in Altötting gewünschte Geschäfte und Einrichtungen (Mehrfachantworten möglich)	57
Tabelle 5:	Übernachtungen / Einwohner in Euro 2007	68
Tabelle 6:	Kindergartenplätze / 1.000 Einwohner 2004	70
Tabelle 7:	Altenheimplätze / 1000 Einwohner 2006	70
Tabelle 8:	Der Einzelhandel von Altötting im Strukturvergleich	120
Tabelle 9:	Der Einzelhandelsumsatz je Einwohner im regionalen Umfeld	121
Tabelle 10:	Sortimentsliste	157