

Zukunft.Lebendige. Innenstadt.

Kurzfassung Strategien und Raumbereiche



**Zukunft. Lebendige. Innenstadt
Rahmenplan für die Kernstadt Altöttings
2023 - 2024
Kurzfassung Strategien und Raumbereiche**

**Auftraggeberin
Stadt Altötting, Abt. I Stadtentwicklung
Kapellplatz 2a 84503 Altötting**

**Planung
03 Arch. GmbH Hermann-Lingg-Straße 10
80336 München**

**ver.de Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
PartG mbB Rindermarkt 2 85354 Freising**

Präamel	8
Städtebauliche Thesen	11
Übergeordnete Leitidee	15
Herzstück	19
Klostergärten	29
Quartier der kurzen Wege	39
Bachviertel	49
Wohngassen	59

Altötting betreibt seit Jahrzehnten eine aktive Stadtentwicklung. Dadurch konnten bereits an vielen Stellen der Innenstadt positive Entwicklungen angestoßen bzw. umgesetzt werden. Nicht zuletzt mit dem Neubau des Kultur- und Kongressforums gelang eine herausragende Entwicklung, welche zweifelsfrei, sowohl städtebaulich als auch programmatisch, einen großen Mehrwert für die Stadt mit sich bringt.

Daneben gibt es Bereiche der Innenstadt, in denen diese Qualität durch positive Anstöße erst noch entwickelt werden muss. Hierzu wurden bereits eine Vielzahl von Planungen und Konzepten erarbeitet, welche unter anderem in der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Altötting“ (gem. §142 BauGB) mündeten.

Gleichzeitig müssen sich verändernde Rahmenbedingungen frühzeitig antizipiert und angepasste Lösungen gefunden werden. Insbesondere der strukturelle Wandel unserer Zeit stellt Altötting, wie viele andere Kommunen, vor großer Herausforderungen, wobei Altötting, als „geistiges Zentrum“ in Bayern durchaus eine Sonderrolle einnimmt. Die zahlreichen Klöster und Ordensgemeinschaften mit ihren großflächigen Liegenschaften vor Ort sehen sich mit grundlegenden, teils existenziellen Fragestellungen konfrontiert, deren Konsequenzen sowohl Herausforderungen, wie auch Chancen für die Stadtentwicklung mit sich bringen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind weitere Ziele aufgeführt, welche mit dem Rahmenplan verifiziert und fortgeschrieben werden. Insbesondere die Auseinandersetzung mit dem Thema des Wohnens in der Innenstadt, die Stärkung der Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen, die Aufwertung des öffentlichen Raumes samt Verbesserung der Gestaltqualität der Bebauung sowie des Wohnumfelds und der Ausbau der touristischen Infrastruktur sind hier zu erwähnen.

Mit der erfolgreichen Bewerbung beim Sonderfond „Innenstädte beleben“ erhielt die Stadt Altötting die Möglichkeit, sich auch weiterhin tiefgreifend mit der Entwicklung des Altstadtbereichs auseinanderzusetzen. Mit der Beauftragung des Rahmenplans wurde ein Medium gefunden, dass an die bestehenden Untersuchungen anknüpft, diese mit städtebaulich-räumlichen Aussagen präzisiert und ganzheitlich gedachte Zukunftsvisionen aufzeigt.

Von Beginn an lag ein besonderer Fokus auf der Fragestellung, wie sich die Innenstadt langfristig als attraktiver und belebter Wohnstandort weiterentwickeln kann. Darüber hinaus war auch die Auseinandersetzung mit der Sicherung, Stärkung und Förderung von zentrumsnahen Dienstleistungs- und Gewerbestrukturen von besonderer Bedeutung. Frei nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ sollen künftig die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Tourismus und Einzelhandel in dem kompakten Stadtkörper des Altstadtbereichs miteinander in Einklang gebracht werden und sich gegenseitig bereichern können. Eng damit verknüpft sind urbanen Freiräume von besonderer Bedeutung. Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat uns die Wichtigkeit von wohnungsnahen und vielfältig nutzbaren Freiflächen aufgezeigt. Mit dem Rahmenplan haben wir Konzepte entwickelt, wie die zwar reichlich vorhandenen, aber oftmals nicht zugänglichen oder nutzbaren Freiflächen der Stadtbevölkerung zugutekommen, und wie weitere Grünflächen geschaffen werden können. Dringliche Themen, allen voran die klimagerechte und nachhaltige (Stadt-)Entwicklung wurden ganzheitlich und unter Berücksichtigung der gewachsenen Qualitäten bearbeitet.

Als Oberzentrum hat der Landkreis Altötting eine besondere Bedeutung in der Region. Auch künftig soll der Altstadtbereich als zentrale „Visitenkarte“ dieser Rolle gerecht werden können. Bestehende Qualitäten beispielsweise die an vielen Stellen hohe stadtgesterische Qualität sollen weiter gestärkt und dauerhaft gefestigt werden. Strukturelle Veränderungen, z.B. neu entstehende Potenzialflächen wie die Klosteranlagen sollen als Impulsgeber genutzt und neue Perspektiven aufzeigen werden. Dabei gilt immer die Maxime, den unterschiedlichen (Raum-)Bereichen der Altstadt Rechnung zu tragen, wobei es Bereiche mit hohem Erhaltungsinteresse, Bereiche mit hohem Anpassungsbedarf und Bereiche mit der Notwendigkeit einer Neuordnung gibt.

Dabei fungiert ein Rahmenplan als informelles Planungsinstrument. Er ist nicht rechtsverbindlich und keinem standartisierten Verfahren unterworfen. Vielmehr geht es darum, mit dem Rahmenplan eine Richtschnur für die Stadtentwicklung der nächsten Jahrzehnte bereitzustellen. Eine Hilfestellung, um Abschätzen zu können, in welcher Art und Weise sich das Stadtgebiet weiterentwickeln kann, wo Abhängigkeiten bestehen und mit welcher übergeordneten städtebaulichen Haltung agiert werden soll. Bewusst nimmt sich der Rahmenplan die Freiheit, auch über bestehende Grundstücksgrenzen, Besitzverhältnisse und Weitere hinwegzusehen, um an einer übergeordneten Vision arbeiten zu können. Auch im Hinblick auf konkrete Vorhaben im Untersuchungsbereich fungiert der Rahmenplan als Hilfestellung zur städtebaulichen und programmatischen Einordnung. Eine Auseinandersetzung mit den aufgezeigten Themen und Inhalten kann dabei insbesondere für potenzielle Vorhabenträger*innen wertvolle Anregungen liefern.

Stadtentwicklung ist ein kontinuierlicher Prozess, der von allen Beteiligten großen Einsatz, Durchhaltevermögen und Mut einfordert. Nur so werden ganzheitlich gedachte Entwicklungen und damit eine langfristige Sicherung bzw. Steigerung der Attraktivität des Stadtorts möglich. Ein Weg, auf dem der Rahmenplan nicht das alleinige Allheilmittel sein kann - sehr wohl aber ein wichtiger Wegbereiter.

Die hier vorliegenden Zusammenfassung gibt einen Einblick in die wichtigsten Themen und Inhalte der Rahmenplanung. Im Anhang II finden sich die Planzeichnungen zu den einzelnen Raumbereichen.

Städtebauliche Thesen

1 Die Präsenz des Geistlichen ist untrennbar mit der Stadt verbunden.

Sie wird auch weiterhin einen hohen Stellenwert im Selbstverständnis Altötting haben. Neue Entwicklungen müssen sich auch künftig der Historie des Ortes bewusst sein und diese respektieren.

2 Die Altstadt ist ein Raum von hoher architektonischer und baulicher Qualität. Diese gilt es, fortzuschreiben.

Angefangen von Enrico Zucallis barockem, polygonal angelegten Kapellplatz, über die malerischen Gassen rund um den Bruder Konrad Platz, bis hin zum Kunst- und Kulturforum als prägendes, zeitgenössisches Bauwerk ist es diese gebaute Qualität die als Fundament, aber auch als Qualitätsmaßstab für eine Weiterentwicklung der Stadt dienen muss. Ein sensibler Umgang mit (Denkmal) geschützten Ensembles und Gebäude ist dabei essenziell.

3 Die Vielzahl unterschiedlicher Stadtbilder und Identitäten ist das Fundament für die künftige Stadtentwicklung.

Sie treffen in einem kompakten Stadtkörper aufeinander und besitzen ihre eigenen Identitäten, Strukturen und Qualitäten. Diese gilt es zu identifizieren, weiterzuentwickeln und in ihrer Eigenart zu stärken.

4 Die Klostergärten bergen unentdecktes Grün im ansonsten grauen Stadtraum.

Die großen, innerstädtischen Freiräume sind für eine Stadt der Größe Altöttings außergewöhnlich und in ihrer Gesamtheit unbedingt zu schützen. Gleichzeitig sind die weitläufigen Grünflächen samt alten Baumbestände im ansonsten oft steinern wirkenden Stadtkörper nur schwer erfahrbar. Eine Weiterentwicklung und Neudefinition ihrer Rolle im (Gesamt-) Stadtgefüge, ist daher essenziell. Dies muss immer vor dem Hintergrund des Erhalts dieses wertvollen Erbes geschehen.

5 Die Klostermauern sind identitätsstiftend, aber auch trennend. Die Wahrnehmbarkeit der Klostergärten aus dem Stadtraum heraus muss gestärkt werden, ohne das Element der Mauer zu negieren.

Sie sind eine Besonderheit des Stadtbilds Altöttings und als raumbildende Elemente essenzieller Bestandteil der Lesart der Klostergärten. Gleichzeitig muss ihr Verhältnis zum umgebenden Stadtraum betrachtet werden. Eine bauliche Inszenierung von Zugängen und Durchblicken hilft, die Koexistenz von Klostergärten und Stadtraum fortzuschreiben.

6 Die Innenstadt ist aktuell ein Ort des ruhenden Verkehrs, aber auch der kurzen Wege. Eine autofreie Erschließung und eine gezielte Verlagerung des ruhenden Verkehrs muss gefördert und gefordert werden.

Der Stadt ist mit der Verlegung der Bundesstraßen bereits gelungen, die ursprüngliche Raumqualität des Kapellplatzes wiederherzustellen. Nichtsdestotrotz nimmt insbesondere der ruhende Verkehr weiterhin beträchtliche Teile der Kernstadt für sich in Anspruch. Gleichzeitig ist die Altstadt in ihrer Ausdehnung kompakt. Es sind Konzepte notwendig, die sich gezielt mit der Reorganisation des ruhenden Verkehrs auseinandersetzen. Nur gesamtstädtisch gedacht wird es möglich sein, dass der öffentliche Raum wieder vorrangig für die Bewohnerinnen und Besucher der Stadt und nicht für den ruhenden Verkehr da ist.

7 Der für jeden zugängliche Stadtraum bedarf einer Aktivierung.

Im Bereich der Kernstadt ist eine monofunktionale Ausrichtung auf die Wallfahrt, verbunden mit einer vorrangigen Konzentration der Angebote auf dem Kapellplatz festzustellen. Um an einem Bild der Innenstadt als lebendiger Stadtraum weiterzuarbeiten ist es notwendig, vielfältige Nutzer*innen-gruppen in der gesamten Kernstadt zu verorten. Dabei gilt es insbesondere, die unterschiedlichen Raumbereiche zu berücksichtigen, deren Spezifik zu erfassen und mit adäquaten (Raum-)Angeboten fortzuschreiben.

8 Altötting ist keine Einkaufsstadt.

Im Gegensatz zu den historisch angelegten Handelsstädten an der Salzstraße (heutiger Inn), Mühl-dorf und Neuötting, war Altötting schon immer ein religiöses Zentrum von überregionaler Bedeutung. Verglichen mit diesen Handelsstädten ist der Stadtgrundriss Altöttings mit den sternförmig auf den Kapellplatz ausgerichteten Straßen und Gas-sen das Resultat dieser kirchlichen Prägung. Das Selbstverständnis der Innenstadt muss sich vom traditionellen Bild der Kernstadt als Einzelhandels-standort lösen und ihre Rolle im Gesamtstadtge-füge neu definieren.

9 Das Selbstverständnis Altöttings muss sich weiterentwickeln.

Neben der Wallfahrt muss sich Altötting als leben-diger und attraktiver Ort des Wohnens, Lernens, Arbeitens und der Kultur verstehen. Dabei können neue Wohnmodelle, die Stärkung des regionalen Handwerks und kreativen Milieus, aber auch eine verbesserte städtebauliche Einbindung vorhan-dener Nutzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.

Übergeordnete Leitidee

Aufbauen auf den Erkenntnissen der Analysen, sowie den städtebaulichen Thesen, entstand ein übergeordnetes Leitbild für die Entwicklung eines künftigen Altöttings. Dabei bilden die Leitsätze „Kaleidoskop der Identitäten“, „Durchmischte Stadtquartiere“ und „Vernetzte (Stadt-) Räume“ die Schwerpunktthemen ab. Für jeden der definierten Raumbereiche formulieren wir Strategien, die in ihrer Anwendung Stück für Stück entsprechende Entwicklungen anstoßen sollen.

Kaleidoskop der Identitäten:

In Rückkopplung mit den vorgefundenen Identitäten definieren wir übergeordnete Raumbereiche, in denen diese Identitäten als Anknüpfungspunkte dienen, gezielt fortgeschrieben und in ihrer Qualität und Eigenart gestärkt werden sollen. Das Selbstverständnis der Stadt soll sich weg von einer „Stadt der Wallfahrerinnen und Wallfahrer“, hin zu einem vielfältigen Stadtraum mit einem Neben- und Miteinander von verschiedenen und vielfältigen Identitäten und Prägungen wandeln.

Durchmischte Stadtquartiere:

Die Definition der Raumbereiche leitet sich aus dem Vorgefundenen, bereits vorhandenen ab. Komplementäre Nutzungen sollen die bestehenden (Raum-) Belegungen anreichern und vielfältige und lebendige Stadtquartiere ermöglichen. Die Spezifik der Raumbereiche wird durch eine unterschiedliche Gewichtung der Nutzungsanteile wie Wohnen, Arbeiten, Kultur oder Tourismus gestärkt, wobei jeder Raumbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen aufweisen soll.

Vernetzte(Stadt-) Räume:

Die im Stadtkörper bereits prägenden Raumachsen und -sequenzen sollen in ihrer Lesbarkeit weiter gestärkt und punktuell fortgeführt werden. Daneben gilt es, ein sekundäres Raumsystem zu aktivieren. Insbesondere in der „2. Reihe“ rund um den Kapellplatz, dem Bachviertel, der Verknüpfung des Zuccalliplatzes und des Maria-Ward-Gartens mit der Altstadt, sowie der Vernetzung der Trostberger- mit der Bahnhofstraße liegen große Potenziale.

-  Raumbereich Herzstück
-  Raumbereich Klostergärten
-  Raumbereich Quartier der kurzen Wege
-  Raumbereich Bachviertel
-  Raumbereich Wohngassen
-  → Stärkung übergeordneter (Raum-)Sequenzen
-  ·→ Stärkung von Raumverknüpfungen und Wegeverbindungen
-  ● Attraktoren (abstrakt)

