

Markt Fürstzell

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



aktive
zentren
fürstenzell

Markt Fürstenzell

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

8. Dezember 2016

Gefördert mit Mitteln des Freistaates Bayern aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

Auftraggeber

Marktgemeinde Fürstenzell
Bgm. Manfred Hammer
Marienplatz 7
94081 Fürstenzell
T. 08502 802 0
F. 08502 802 42

Bearbeitung

Philipp Donath
Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
Holzbacher Straße 8
94081 Fürstenzell
T. 08502 91594 0
F. 08502 91594 10

Garnhartner + Schober + Spörl
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner
Heuwinkel 1
94032 Passau
T. 0851 490797 66
F. 0851 490797 67

Fachbeiträge Demographie und Einzelhandel

Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Linprunstraße 54
80335 München
T. 089 51777 466
F. 089 51777 469

Fachbeitrag Verkehr

Gevas Humberg & Partner GmbH
Grillparzerstraße 12a
81675 München
T. 089 489085 0
F. 089 489085 55

Lenkungsgruppe

Hr. Josef Asen
Fr. Ursula Berchtold
Hr. Pfarrer Christian Böck
Hr. Ludwig Burgstaller
Fr. Samra Fazlic
Hr. Lars Feigl
Hr. Bgm. Manfred Hammer
Hr. Josef Hauser
Hr. Prof. Dr. Johann-Bernhard Haversath
Hr. Hubert Huber
Hr. Maximilian Kern
Fr. Margot Kiefner
Hr. Christian Kluck
Hr. Hermann Luft
Hr. Alois Mannichl
Hr. Markus Mildenberger
Fr. Juliane Mörtelbauer
Hr. Eduard Murrmann
Fr. Ingrid Ohly
Fr. Doris Pree
Hr. Frank Reisinger
Hr. Maik Rudel
Hr. Josef Sagmeister
Hr. Dr. Dr. Ebbo Schnaith
Hr. Herbert Stockinger
Hr. Hans Jörg Wagmann
Fr. Laura Wastlhuber
Hr. Josef Wimmer
Hr. Erich Wurstbauer

Markt Fürstenzell

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

8. Dezember 2016

Gefördert mit Mitteln des Freistaates Bayern aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

1 Ausgangssituation

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Städtebauförderung und ISEK
- 1.3 Untersuchungsgebiet

2 Bestandsanalyse

- 2.1 Geschichtliche Entwicklung
- 2.2 Topographie
- 2.3 Ortsbild
- 2.4 Freiräume
- 2.5 Eigentumsverhältnisse
- 2.6 Landes- und Regionalplanung
- 2.7 Bauleitplanung
- 2.8 Siedlungsstruktur
- 2.9 Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- 2.10 Bevölkerungsentwicklung
- 2.11 Einzelhandel
- 2.12 Verkehr und Erschließung
- 2.13 Werte
- 2.14 Defizite

3 Zielkonzept

- 3.1 Städtebauliches Zielkonzept
- 3.2 Sanierungsgebiet
- 3.3 Zentren- und Sortimentskonzept
- 3.4 Öffentlich-private Partnerschaft

4 Maßnahmen

- 4.1 Maßnahmenübersicht
- 4.2 Maßnahmenbeschreibung
- 4.3 Termin- und Kostenplan

Ausgangssituation

1.1 Anlass

Der Markt Fürstenzell hat aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur Universitätsstadt Passau eine hohe Bedeutung als Wohnstandort.

Bereits in den 50er Jahren setzte eine enorme Siedlungsentwicklung außerhalb des bis dahin relativ kompakten Ortsgebiets ein, die sich bis heute fortsetzt.

So füllten sich zunächst die Lücken an den Hauptgeschäftsstraßen baulich auf, Gebäude wurden ersetzt bzw. nach und nach modernen Anforderungen angepasst, wobei die ursprüngliche Höhenentwicklung mit teilweise drei- bis viergeschossigen Gebäuden überschritten wurde, was tiefgreifende Veränderungen im baulichen Gefüge des Ortskerns zur Folge hatte.

Die kommunale Gebietsreform von 1972 brachte für das 1975 zum Markt erhobene Fürstenzell zudem einen großen Gebietszuwachs. Die Einwohnerzahl stieg von rund 6.000 Einwohnern 1972 auf mittlerweile knapp 8.000 Einwohner an. Diese Entwicklung verursachte gravierende Änderungen für die gewachsene Siedlungsstruktur und stellte an den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich gesteigerte und zum Teil neue Anforderungen. Mit dieser Entwicklung ging zudem ein massiver Anstieg des lokalen und überörtlichen Verkehrs einher.

Um die Fragestellungen, die sich aus dieser Entwicklung ergeben, lösen zu können, stellte der Markt Fürstenzell bereits vor rund 30 Jahren einen Antrag auf Städtebauförderung und wurde 1986 mit dem Ortskern von der Regierung von Niederbayern in das Städtebauförderungsprogramm Bund/ Länder aufgenommen.

Die im Anschluss an die Aufnahme durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurden 1990 abgeschlossen, das Sanierungs-

gebiet wurde mit Satzung vom 20.9.1991 mit einer Fläche von rund 22 ha förmlich festgelegt. Im Jahr 1992 wurde ein Rahmenplan fertiggestellt.

In der Folge konnten diverse Maßnahmen umgesetzt werden, zuletzt die bauliche Neugestaltung der sog. Inneren Bahnhofstraße/ Hofgasse.

Aufgrund der Neuausrichtung der aktuellen und künftigen Förderprogramme, aber auch aufgrund verschiedener Entwicklungen im Sanierungsgebiet erfolgt nun mit dem ISEK Markt Fürstenzell eine Neubetrachtung der Situation.

Das ISEK soll die Grundzüge der anzustrebenden Entwicklung aufzeigen und bildet die Grundlage für folgende Entwurfs- und Ausführungsplanungen konkreter Maßnahmen.

1.2 Städtebauförderung und ISEK

Ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) schafft konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebiete wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEKs Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung. ISEK sind damit ein zentrales Element der Städtebauförderung.

Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein.

Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren.

Zentrale Merkmale eines ISEKs sind:

- Langfristiger Orientierungsrahmen mit kontinuierlicher Fortschreibung
- Konkreter Gebietsbezug
- Beschreibung von Zielen und Handlungsschwerpunkten mit zeitlichen und inhaltlichen Prioritäten
- Ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Aspekte
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Interdisziplinäre Zusammenarbeit verwaltungsexterner und -interner Akteure

Inhaltliches Grundgerüst eines ISEKs sind folgende Bausteine:

- Thematische Bestandsanalyse (Stärken-Schwächen-Analyse)
- Festlegung eines Programmgebiets
- Definition von Zielen
- Formulierung von daraus abgeleiteten Handlungsansätzen und Maßnahmen
- Erstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts
- Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung

ISEK sollen umsetzbare Lösungen für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung darstellen. Auch wenn der integrierte Ansatz eine ganzheitliche Betrachtung erfordert, gilt es frühzeitig Schwerpunkte zu identifizieren und Wichtiges von Unwichtigem zu trennen. Je nach Intensität und Komplexität von Strukturen und Herausforderungen sind unterschiedliche Ausgangslagen anzutreffen. Auch das Maß auszubauender interdisziplinärer und interlokaler Verzahnung in der Lösungsfindung kann entsprechend variieren. Eine erfolgreiche Gebietsentwicklung erfordert das enge Zusammenwirken der an der Planung und Umsetzung beteiligten Akteure. Diese sollten deshalb frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess eingebunden werden.

Beteiligung

Beteiligung ist in der Städtebauförderung eine grundsätzliche Anforderung und wird als gewinnbringende Einbindung von Akteuren in die Gebietsentwicklung verstanden. Die Intensität von Beteiligung und Einflussnahme findet sich in der Wahl der Beteiligungsmethode wieder. Während bei einer Beteiligung, die rein auf die Information Betroffener und Interessierter ausgerichtet ist, kaum Möglichkeiten zur Beeinflussung von Entscheidungen gegeben ist, können in konsultati-

ven Beteiligungsprozessen Betroffene und Interessierte Stellung beziehen und eigene Ideen einbringen.

Der Markt Fürstentzell hat sich zu einem konsultativen Beteiligungsprozess entschieden.

Parallel zur Aufnahme der Analysen der beteiligten Planer und Gutachter bildete die Marktgemeinde eine Lenkungsgruppe aus Anwohnern, Vertretern unterschiedlicher Interessensgruppen sowie der kommunalen Verwaltung, die so von Beginn an in den Planungsprozess eingebunden waren und mit ihrem Wissen vor Ort dazu beitrugen, zentrale Herausforderungen in den Blick zu nehmen und erfolgversprechende Handlungsfelder zu identifizieren. Innerhalb der Lenkungsgruppe bildeten sich Arbeitskreise, die sich der folgenden wesentlichen Handlungsfelder annahmen:

- Wohnen
- Soziales + Freizeit
- Wirtschaft
- Bildung + Kultur
- Ökologie
- Verkehr
- Nahversorgung

In Zusammenarbeit mit den Arbeitskreisen konnte der Planungsprozess bereits in der Analysephase strukturiert und zielorientiert gestaltet werden. Untersuchungsfragen konnten frühzeitig abgestimmt und die Analysen darauf fokussiert werden.

Auch in der Phase der Ziel- und Maßnahmenformulierung trugen die Erkenntnisse aus den Lenkungsgruppentreffen maßgeblich dazu bei, die wesentlichen Ziele und Handlungsansätze klar identifizieren zu können.

In diesem Prozess wurde auch an frühere Beteiligungsverfahren wie das Projekt Fürstentzell 2000 angeknüpft.

Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel

Integraler Bestandteil des ISEKs ist ein Zentren- und Sortimentskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Dieses genügt nach einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB (städtebauliches Entwicklungskonzept). Es ist fortan als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Abb. 2.1 Untersuchungsgebiet im Ortszusammenhang

1.3 Untersuchungsgebiet

Der Umgriff des Untersuchungsgebiets wurde in Abstimmung mit der Marktgemeinde und der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 34 festgelegt.

Es umfasst im Wesentlichen das bestehende, mit Satzung vom 20.9.1991 festgesetzte Sanierungsgebiet mit einer Fläche von 22 ha zuzüglich einiger für die Ortsentwicklung bzw. das Ortsbild Fürstenzells bedeutsamer Teilflächen in unmittelbarer Ortskernnähe wie:

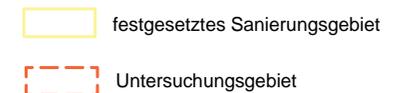
- das Areal westlich des bestehenden Sanierungsgebiets zwischen der Griesbacher Straße und Ortenburger Straße mit einer Fläche von 3 ha,
- das Gelände des Freischwimmbads nördlich des bestehenden Sanierungsgebiets mit einer Fläche von 1,3 ha,
- das Areal zwischen der Passauer Straße und Eichendorffstraße mit einer Fläche von 1,2 ha und
- das Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses östlich des bestehenden Sanierungsgebiets mit einer Fläche von 0,9 ha.

Der Verlauf der Abgrenzung ist durch eine gestrichelte Linie dargestellt.

Auf der Übersichtskarte (Abb. 2.1) ist das Untersuchungsgebiet im Ortszusammenhang dargestellt.

Im Zuge der Bearbeitung wurden zudem Untersuchungen außerhalb des abgegrenzten Bereichs vorgenommen, um übergeordnete Aspekte mit Auswirkungen auf den Ortskern wie Ortseinfahrten und Fuß- und Radwege in das Planungskonzept miteinbeziehen zu können.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ein Gebiet von ca. 28,4 ha.



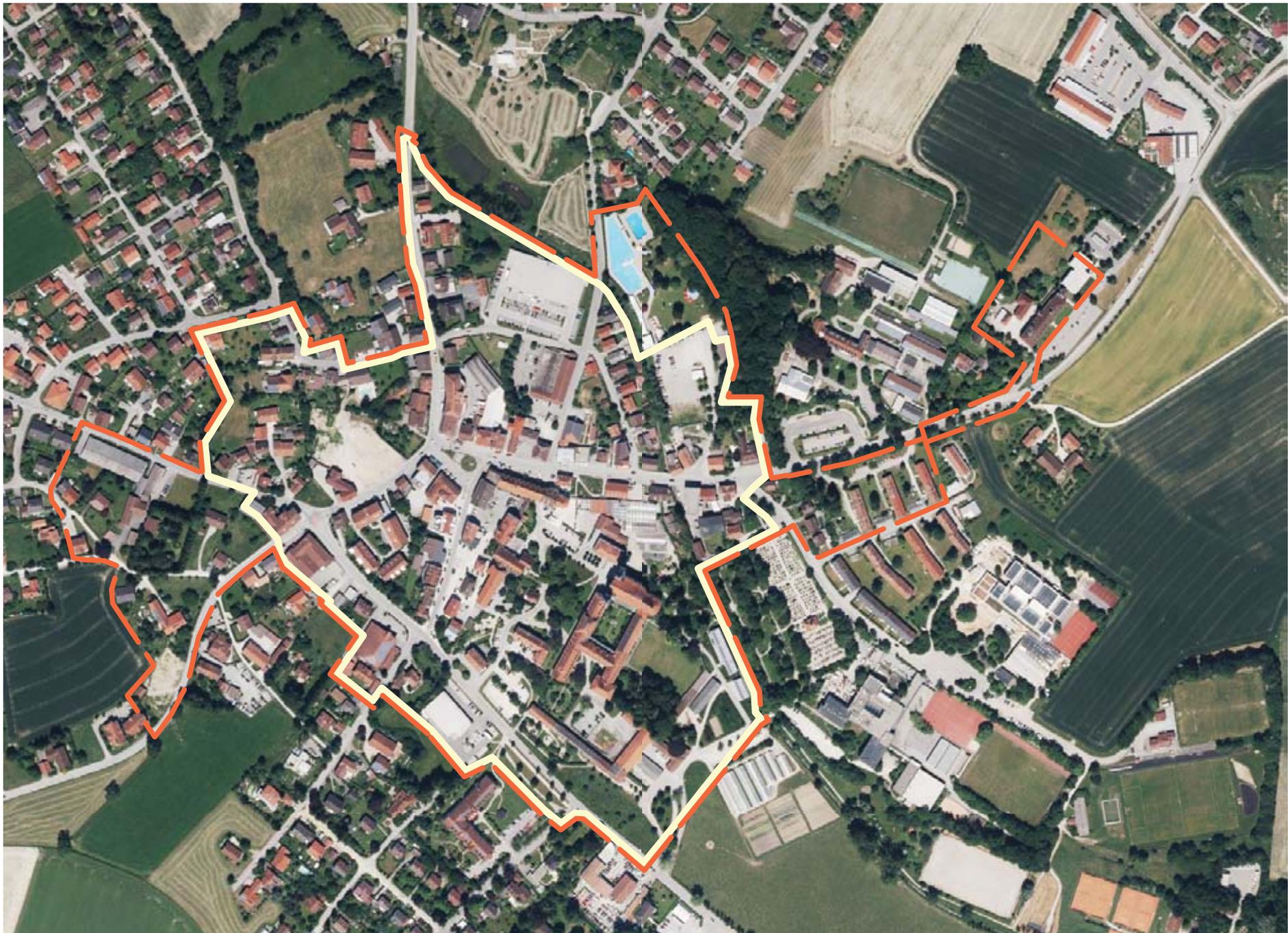


Abb. 2.2 Untersuchungsgebiet M 1 / 5.000



Abb. 2.4 **Schwarzplan 1884**

Auffallendes Merkmal ist die Lage des Klosters und des Großteils der ursprünglich angelagerten Siedlungsstruktur zwischen dem Zeller Bach im Osten und dem Mühlbach im Südwesten.

Der Mühlbach ist als künstlicher Bachlauf angelegt und wird vom Kloster und dem bachaufwärts gelegenen Maierhof, der sich als geschlossenes Gebiet deutlich von der übrigen privaten Bebauung abhebt, wirtschaftlich genutzt.



Abb. 2.5 **Schwarzplan 1942**

Die Entwicklung bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts bringt eine bauliche Verdichtung und Erweiterung im Bereich zwischen den Bachläufen.

Die Verdichtung der Bebauung macht Straßen und Platzräume ablesbar, so dass im Bereich des heutigen Marktplatzes eine Ortsmitte erkennbar wird.



Abb. 2.6 **Schwarzplan 1986**

Auch in Fürstentzell setzt wie bei fast allen vergleichbaren Orten mit den 50er Jahren ein enormes Flächenwachstum ein. Außerhalb des bis dahin relativ kompakten Ortsgebiets entstehen weitläufige Siedlungsgebiete, die das bis dahin den landwirtschaftlichen Betrieben vorbehaltene Umfeld besetzen. Während die Siedlungsstruktur bis 1950 auf den Talraum beschränkt bleibt, werden von den neueren Ortsweiterungen die Talränder und Hanglagen in Anspruch genommen.

Die Neubaugebiete sind zum großen Teil reine Wohngebiete.

In den östlichen Erweiterungen fallen die Schulbauten als große zusammenhängende Baumassen auf.

Positiv zeichnet sich ab, dass der Talraum im Nordwesten und Südosten bis an den alten Ortskern heran frei von neueren Bebauungen bleibt.

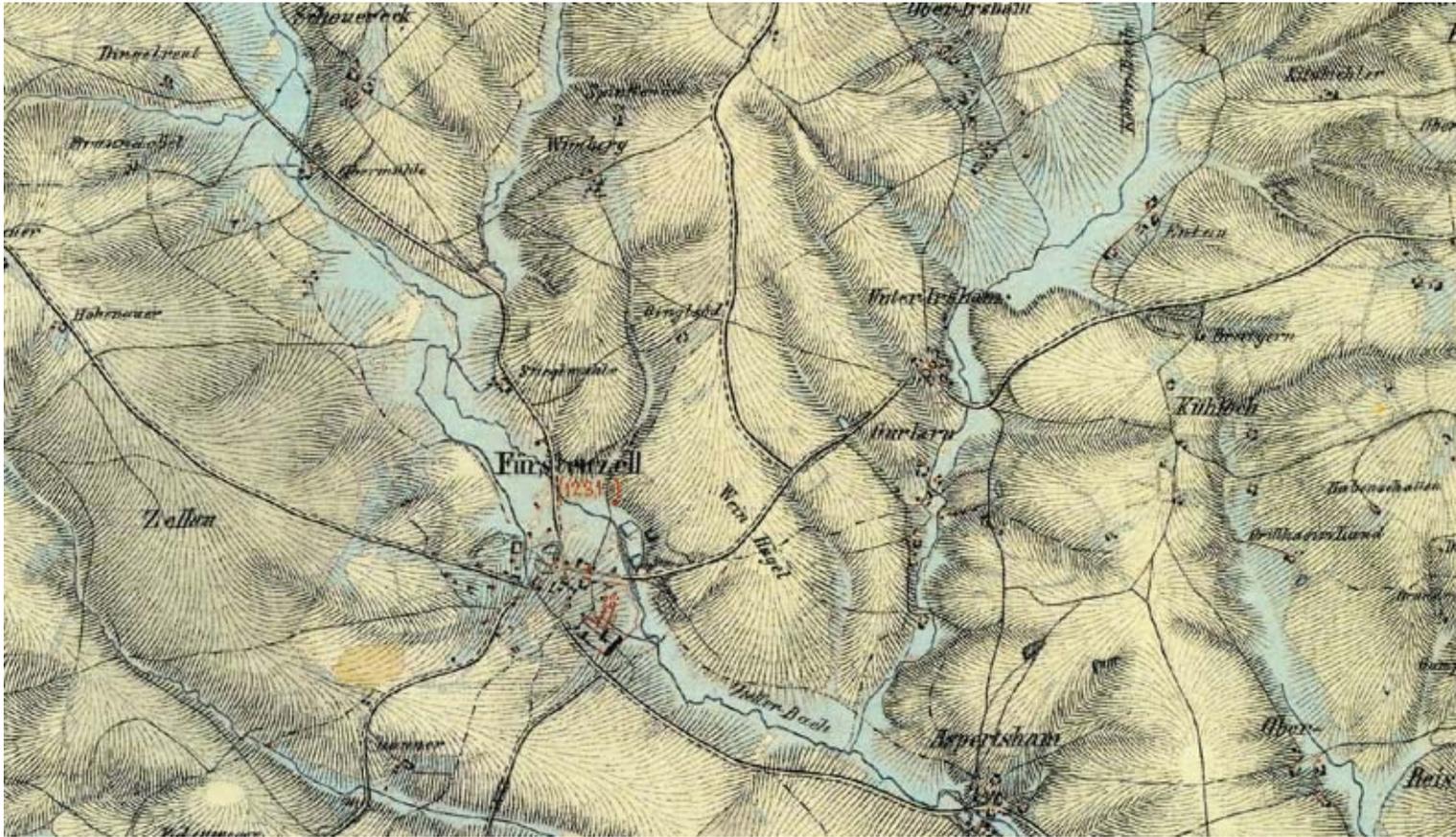


Abb. 2.7 Karte 1826

2.2 Topographie

Die Lage Fürstzells im Talraum des Zeller Baches ist ein wesentliches Merkmal der ursprünglichen Siedlungsstruktur.

Fürstzell liegt an der Stelle des Zeller Baches, an der dieser aus Nordwesten kommend in ein weites Tal tritt, das im Südwesten von einem sanft ansteigenden Höhenrücken begrenzt ist.

Eine mäßige Hügelkette säumt das Tal im Norden und setzt sich bis gegen den Neuburger Wald hin fort. Östlich des Weinhügels treten die Höhen wieder zurück und öffnen dem Gurlaner Bach ein schmales Tal.

Im Bereich der Ortsmitte liegt die Talsohle auf ca. 360 m ü. NN. Die Hänge an den Talrändern steigen um rund 40 Höhenmetern an. Besonders markant ist der Steilhangbereich am Weinhügel östlich des Zeller Baches.

Entlang des Zeller Baches erstreckt sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, das den Schutzvorschriften des § 78 WHG unterliegt.



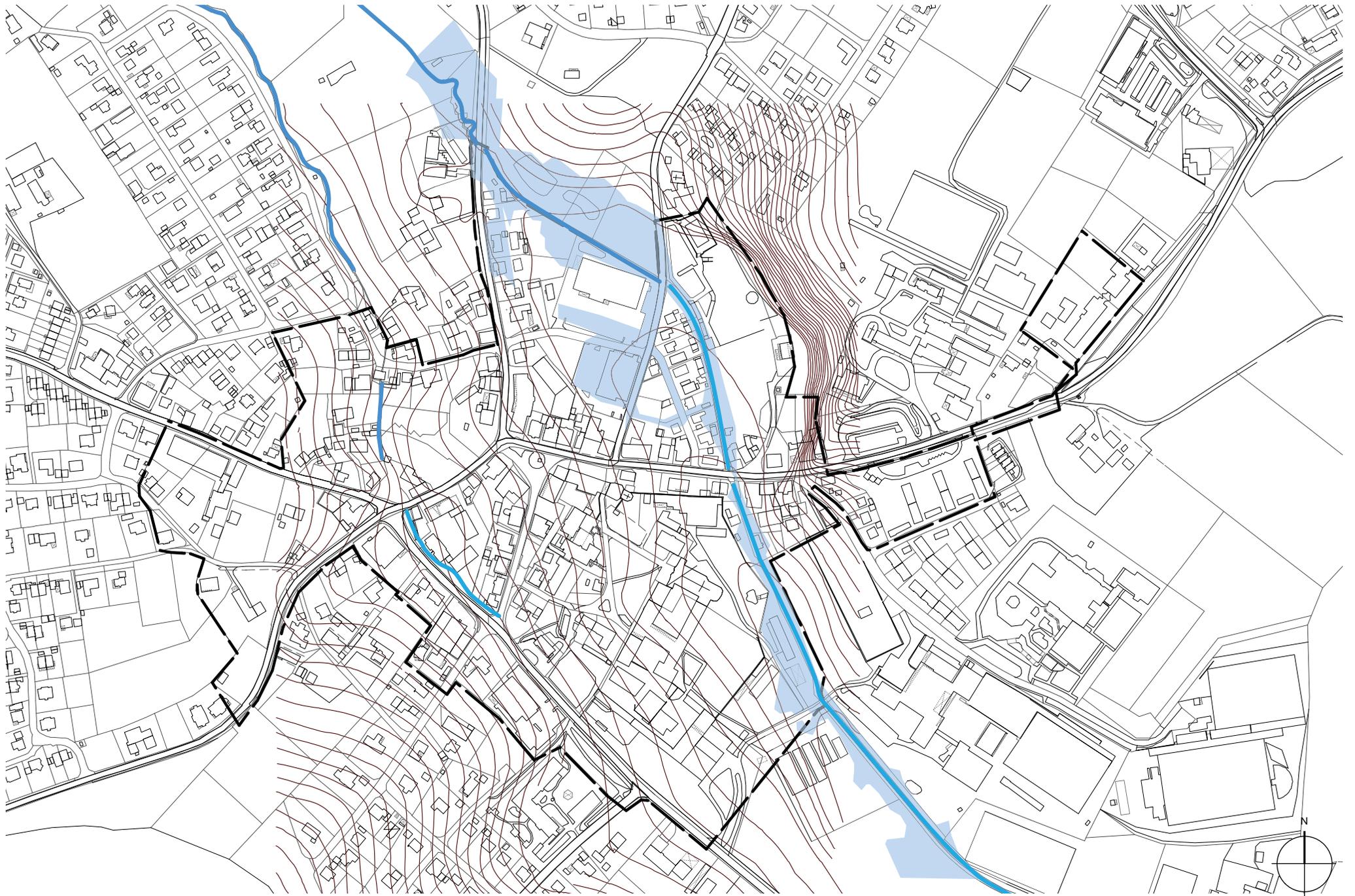


Abb. 2.8 Topographie M 1 / 5.000

2.3 Ortsbild

Die Luftbilder auf der nebenstehenden Seite (Abb. 2.9, 2.10) zeigen den jetzigen Ortskern des Marktes Fürstenzell im Vergleich mit dem Zustand im Jahr 1940.

In dieser Gegenüberstellung werden die für die Identität des Ortes wesentlichen Merkmale im heutigen Ortsbild deutlich.

Hauptmerkmale

Die Klosteranlage ist nach wie vor die dominierende Baumasse im Erscheinungsbild des Ortes. Durch großmaßstäbliche, klar gegliederte Baukörper mit steil geneigten Dächern setzt sie sich von der übrigen Baustruktur entsprechend ihrer ursprünglichen sozialen und geistigen Bedeutung deutlich ab.

Die Baustruktur des Ortskerns ist in großen Teilen heterogen. Kleinmaßstäbliche Reste der ursprünglichen Bebauung stehen großflächigen Gewerbebauten gegenüber. Neubauten mit überzogener Höhenentwicklung und modernistischer Formensprache brechen teilweise die alte Baustruktur der Handwerker- und Bürgerhäuser auf.

Unterstützt durch die topographische Lage im Tal zwischen den Bachläufen des Zeller Bachs und Mühlbachs zeichnet sich der Ortskern nach wie vor von den großflächigen Wohngebieten auf den umliegenden Hügeln ab.

Der freigehaltene Talraum im Südosten des Klosters und bachaufwärts im Norden ist auf dem Foto deutlich erkennbar. Die breite Weidefläche im Süden lässt bis heute einen unverbauten Blick auf die eindrucksvolle Klosteranlage zu.

Denkmäler

Die Denkmalliste weist im Untersuchungsgebiet folgende Baudenkmäler aus (vgl. S. 51, Abb. 2.60 Werte):

- Marienplatz 16, ehem. Zisterzienserabteikirche, jetzt Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt,
- Marienplatz 10 - 18, ehem. Zisterzienserabtei,
- Hofgasse 4, Salettl (ehem. Gartenpavillon),
- Marienplatz 5, Gartenportal,
- Nähe Marienplatz, Heiligenfiguren,
- Passauer Straße 4, ehem. Portenkapelle St. Margaretha,
- Marienplatz 24, Wohnhaus,
- Mühlsteg 11, Wohnhaus,
- Ortenburger Straße 5, Traidkasten,
- Ortenburger Straße 10, Kleinbauernhaus.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerdem folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7445-0157:
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Klosters Fürstenzell, mit der Klosterkirche St. Mariä Himmelfahrt und der Portenkirche St. Margaretha, jeweils mit Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Dachlandschaft

Die steil geneigten Ziegeldächer des Klosters sind das beherrschende Element der Dachlandschaft. Sie werden in den Dächern des Rathauses fortgesetzt. Bei den älteren privaten Gebäuden finden sich hauptsächlich entsprechend den bäuerlichen Bauten der Umgebung ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 35°. Ein großer Teil der Ortskernbebauung, der um die Jahrhundertwende entstanden ist, weist Walmdächer bzw. Schopfwalmdächer auf, die sich jedoch in Neigung und Deckungsmaterial den Satteldächern anpassen.

Bauten der Nachkriegszeit hingegen setzen sich in der Dachneigung, im Deckungsmaterial und in der Baukörperhöhe von der historisch gewachsenen Bebauung vielfach deutlich ab und beeinträchtigen dadurch die

Geschlossenheit des Ortsbilds. Im Bereich der Nebengebäude und Anbauten ist ebenfalls ein weitgehender Mangel an Abstimmung mit der vorhandenen Baustruktur zu erkennen.

Die Gebäudestellung zur Straße ist unregelmäßig. Die Mehrzahl der Gebäude ist mit der Traufseite auf die Straße ausgerichtet. Besonders markant sind giebelständige Gebäude wie z.B. an der Nordseite des Marktplatzes (Marktplatz 5, 7).

Höhenentwicklung

Ähnlich wie bei den Dächern ist auch die Höhenentwicklung der Bebauung durch zahlreiche Neubauten in ihrer ursprünglichen Einheitlichkeit gestört. Bis zu viergeschossige Bauten stehen in Kontrast zu den zweigeschossigen Gebäuden der ursprünglichen Bebauung. Durch deren Höhenentwicklung wird zudem die Dominanz des Klosters beeinträchtigt.

Die Höhenentwicklung mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, wie sie z.B. an der Nordseite des Marktplatzes fast durchgehend vorhanden ist, fügt sich noch gut in die gesamte Baustruktur ein.

Raubegrenzende Elemente

Der erlebbare Raum der Straßen und Plätze im Ortskern wird fast durchgehend durch unmittelbar an den Straßen bzw. Gehsteigen liegenden Gebäuden begrenzt. Nur stellenweise spielen Bäume eine Rolle als raumbegrenzende Elemente.

Die Gebäude an den Hauptstraßen des Ortskerns haben in der Regel keine durch Zäune abgegrenzte Vorgärten. Nur stellenweise gibt es kleinere abgegrenzte Vorgelege.

Mit Ausnahme einiger Bereiche mit langen, durchgehenden Gebäudefronten ist die überwiegende Anzahl der Gebäude an der Straße in offener Bauweise angeordnet.

Aufgrund der vielfach sehr engen Stellung der Einzelgebäude wirken die Fassaden in ihrer Abfolge jedoch relativ geschlossen.

Eine Sonderstellung nimmt der Gabingerweg mit seiner kleinmaßstäblichen Wohnbebauung ein. Ursprünglich durchgehende, von Bebauung freigehaltene Vorgärten geben diesem Straßenraum sein charakteristisches Erscheinungsbild.

Ortseinfahrten

Die räumliche Wirkung der Ortseinfahrten ist deutlich zu wenig ausgeprägt. Die unterschiedliche Ausformung der Gebäude und die vielfach fehlende räumliche Fassung lassen einen Übergang in den Ortskern nicht erkennen.



Abb. 2.9 Luftbild 1940



Abb. 2.10 Luftbild 2008

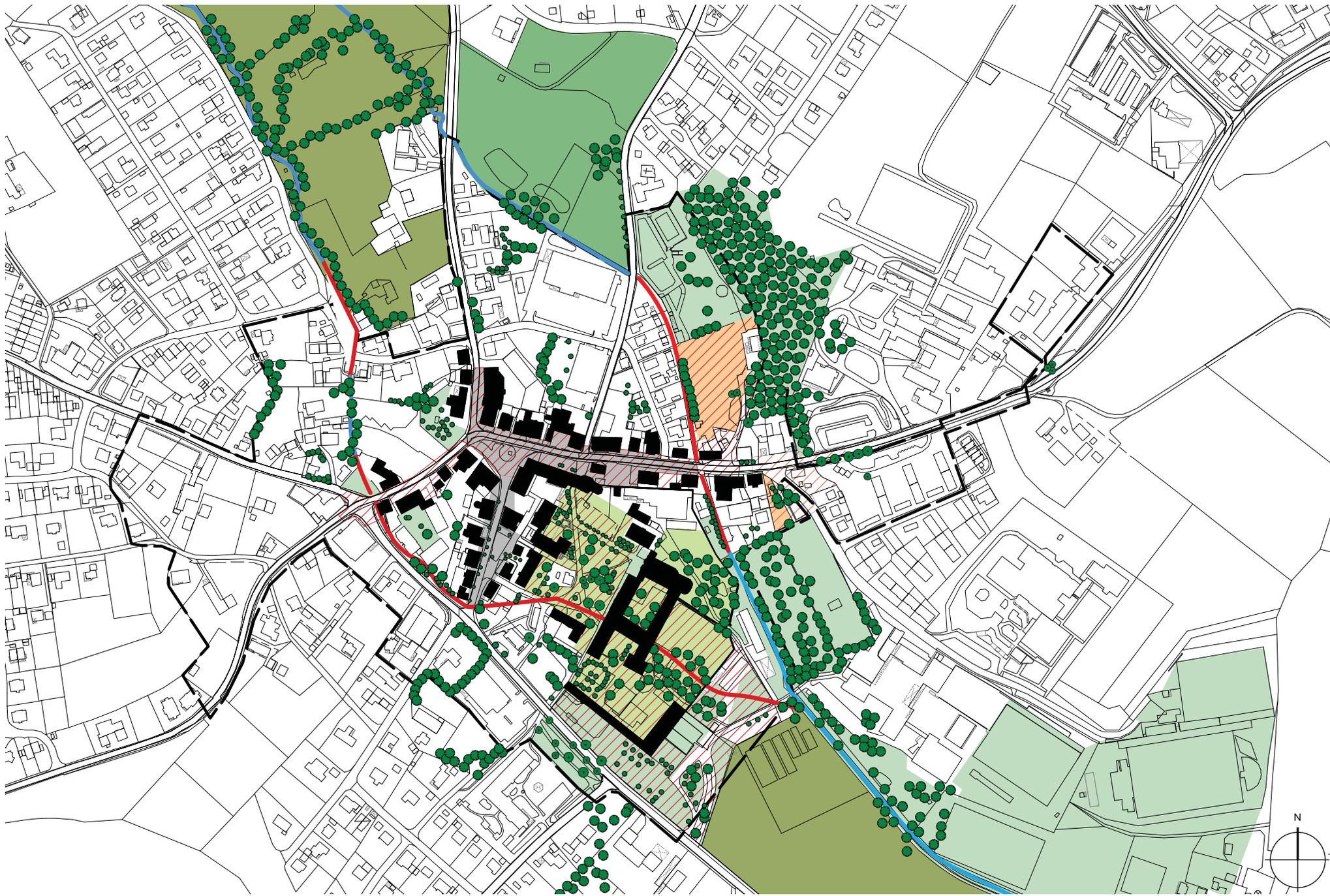


Abb. 2.11 Freiräume M 1 / 5.000

2.4 Freiräume

Die nebenstehende Karte (Abb. 2.11) zeigt die wesentlichen Freiräume im Ortskern.

Straßenräume

Die wichtigsten Straßenräume mit innerörtlichem Gepräge sind:

- die Passauer Straße ab der Schulstraße ortseinwärts,
- die Griesbacher Straße zwischen der Ortenburger Straße und dem Marktplatz,
- die Hofgasse (innere Bahnhofstraße),
- die Holzbacher Straße zwischen dem Marktplatz und dem Maierhofweg.

Deren raumbegrenzende Elemente wurden im Vorgehenden beschrieben.

Mit dem Marienplatz und dem Marktplatz stehen sich zwei Platzräume unterschiedlichen Charakters gegenüber:

Marktplatz

Am Marktplatz treffen alle wesentlichen Straßenzüge aufeinander. Der trapezförmige Platz ist im Süden durch zweigeschossige, traufständige Gebäude, im Südosten durch drei- bzw. viergeschossige Bebauung und im Norden durch dreigeschossige, giebelständige Gebäude begrenzt. Den westlichen Platzrand bildet eine private Grünfläche mit einem für die Raumbildung derzeit zu gering ausgeprägten Baumbestand.

Vor dem Gebäude Marktplatz 13 am östlichen Ende des Marktplatzes wird von der Bebauung eine hofartige Straßenraumerweiterung gebildet. Diese könnte bei entsprechender Gestaltung eine wesentliche Bereicherung für den öffentlichen Straßenraum bilden.

In östlicher Richtung findet der Platzraum eine rechteckige, straßenraumartige Erweiterung bis zur Einmündung des Kirchenwegs.

An dieser Stelle liegt auch der Durchgang zum Marienplatz. Hier stellt das freistehende, vorspringende Gebäude Passauer Straße 2 den für den Platzraum wichtigen Abschluss in östlicher Richtung dar und markiert den Beginn der Passauer Straße.

Marienplatz

Der nahezu quadratische Marienplatz mit einer Ausdehnung von etwa 100 x 100 m bis zu den raumbegrenzenden Gebäuden ist in mehrfacher Hinsicht Gegenstück zum Marktplatz.

Während der Marktplatz ausschließlich von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden umgeben ist, erhält der Marienplatz seine räumliche Begrenzung in der Hauptsache durch Gebäude mit öffentlicher Bedeutung. Im Gegensatz zum Marktplatz, der die wichtigen Hauptstraßen verknüpft, ist der Marienplatz durch seine abseitige Verkehrslage geprägt. Im Osten ist der Marienplatz über die ganze Länge von den in einer Front durchlaufenden Klosterbauten begrenzt. Die Doppelturmfassade der ehemaligen Klosterkirche setzt in der Nordostecke einen deutlichen architektonischen Schwerpunkt. Weit weniger geschlossen ist die räumliche Begrenzung im Norden und Süden. Der westliche Raumabschluss wird bestimmt durch das Rathaus und die ehemalige Grundschule.

Der Charakter des grünen Platzes steht in reizvollem Kontrast zu den vom Verkehr und Geschäftsleben bestimmten öffentlichen Freiräumen des Marktplatzes und der Hauptstraßen.

Grünräume

Die Erhebung der Grünstruktur zeigt im Untersuchungsgebiet einen hohen Anteil an Grünflächen, der das Ortsbild positiv prägt.

Im Ortskern von Fürstzell sind wertvolle, teilweise alte Baumbestände vorhanden, die vor Beeinträchtigungen geschützt und erhalten werden sollten.

Die Wirkung der Grünstruktur wird dadurch gesteigert, dass die freien Talwiesen des Zeller Bachs im Norden und Süden bis an den Ortskern heranreichen. Diese sollten als eine Besonderheit des Ortes freigehalten werden.

Entlang des Zeller Bachs zeigt sich eine Abfolge von Grün-/ Freiflächen:

- Thurnerbauerwiese,
- Freifläche des Freischwimmbads,
- Weinhügelplatz mit Waldhang,
- südlicher Friedhofsbereich und
- Klostergarten.

Diese stellen für die künftige Weiterentwicklung des Marktes Fürstzell ein Potential dar und könnten durch den Ausbau zu einem erlebbaren, durchgehenden Grünzug entlang des Zeller Bachs gestärkt werden.

Die bis fast an den Weinhügel heranreichende Thurnerbauerwiese ermöglicht bis heute inmitten des Ortes das Erleben der ursprünglichen Auenlandschaft. Der Weinhügel nimmt aufgrund seiner topographischen Situation und seiner Bestockung mit Großbäumen eine Sonderstellung unter den Grünflächen ein.

Eine gestalterische Aufwertung des Weinhügelplatzes, der Bachläufe und eine Neuordnung des östlichen Klostervorfelds wäre wünschenswert.



2.5 Eigentumsverhältnisse

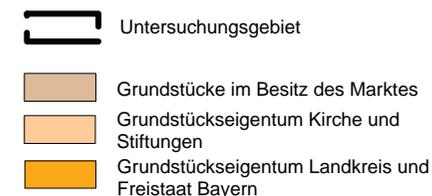
Die folgende Karte (Abb. 2.12) zeigt, dass sich im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen folgende zusammenhängende Flächen im Besitz der Marktgemeinde befinden:

- Areal zwischen Passauer Straße, Kloster, Bahnhofstraße und Hofgasse,
- Klosternebengebäude und Vorbereiche,
- Freischwimmbadgelände und Weinhügelplatz,
- Areal zwischen Passauer Straße und Eichendorffstraße.

Auf diesen Flächen befinden sich mit dem Marienplatz, Marktplatz und Weinhügelplatz die wichtigsten öffentlichen Aufenthaltsflächen sowie mit dem Areal an der Eichendorffstraße und dem ehemaligen Molkereigelände an der Bahnhofstraße ein Teil potentieller Entwicklungsflächen im Ortskernbereich.

An den wichtigsten Erschließungsflächen wie an den Staatsstraßen Passauer Straße (St 2118), Griesbacher Straße (St 2118), Ortenburger Straße (St 2119) und Bahnhofstraße (St 2119) sowie an der Kreisstraße Holzbacher Straße (PA 4) befinden sich lediglich abschnittsweise schmale Gehweg- oder Parkierungsflächen im Besitz der Gemeinde. Teilweise grenzen Privatgrundstücke direkt an die Straßen an.

Ein vom Straßennetz unabhängiges öffentliches Wegenetz innerhalb des Ortskerns sowie zwischen den Siedlungsbereichen ist lediglich in Ansätzen vorhanden.



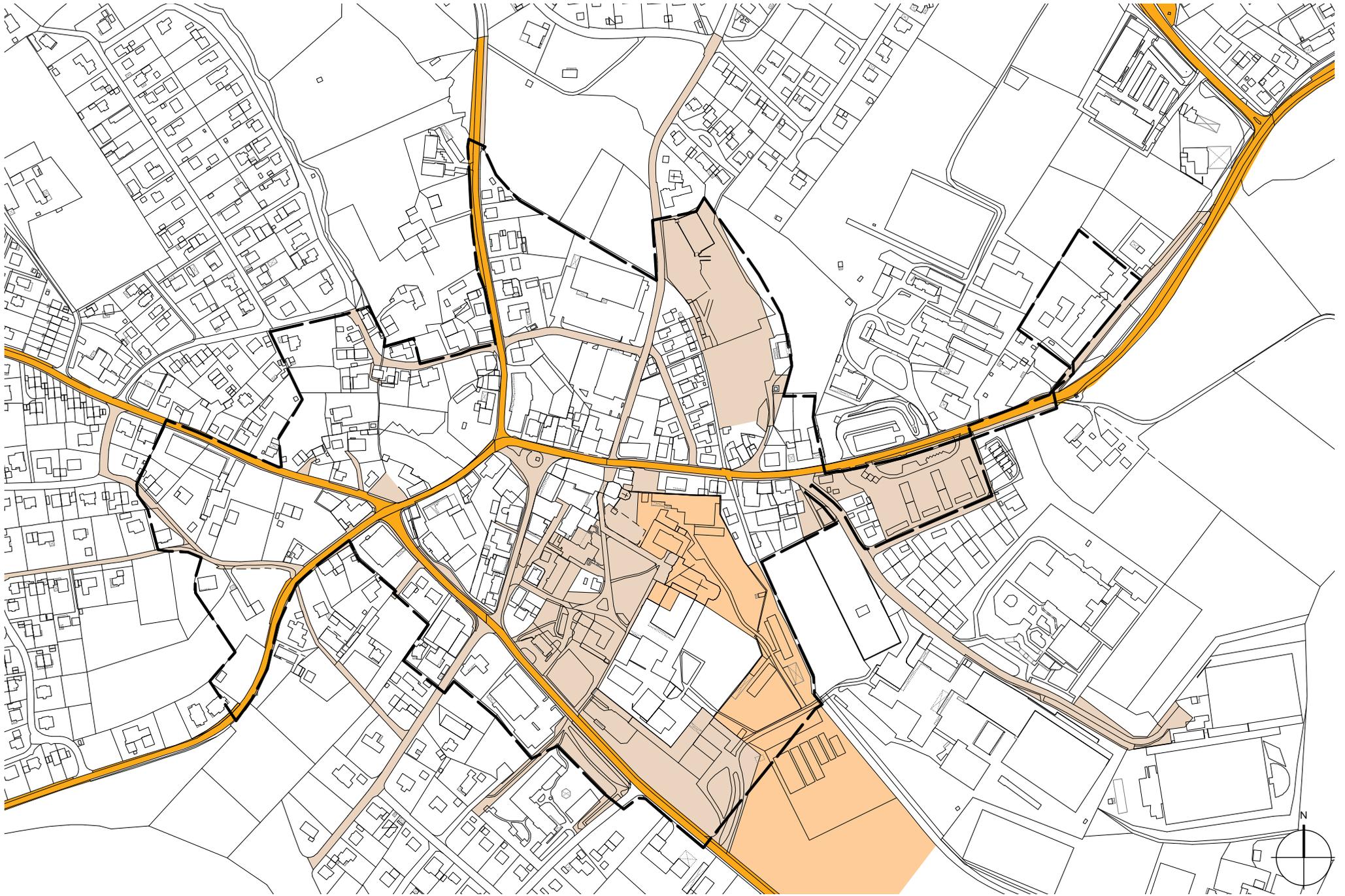


Abb. 2.12 Eigentumsverhältnisse M 1 / 5.000

2.6 Landes- und Regionalplanung

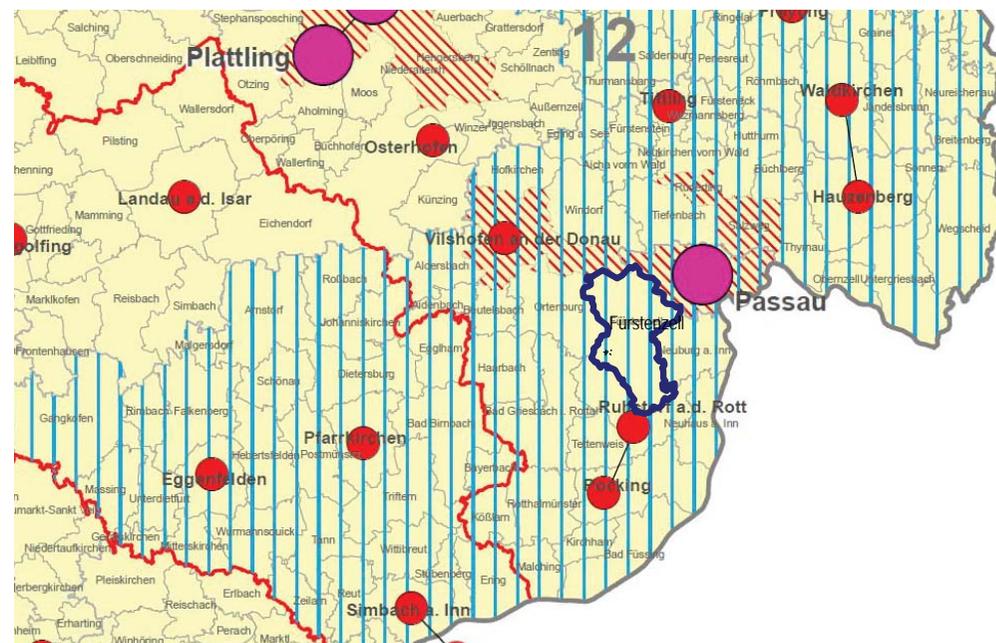
Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Fürstenzell liegt in der Planungsregion 12 Donau - Wald.

Die Straßenentfernung zum Oberzentrum Passau beträgt ca. 13 km, zum Mittelzentrum Pocking-Ruhstorf ca. 17 km.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm lassen sich für den Markt Fürstenzell und seine Umgebung folgende Merkmale/ Ziele ablesen:

Fürstenzell liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (landkreisweite Festlegung). Daraus ist nach dem Vorrangprinzip (2.2.4 (Z) LEP 2013) grundsätzlich ein vorrangiger staatlicher Entwicklungsbedarf für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der Förderung und Bereitstellung von Finanzierungsmitteln verbunden.



Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

Abb. 2.13 Landesentwicklungsprogramm 2013

Regionalplan

Der Marktgemeindebereich liegt am südwestlichen Rand des Mittelbereichs um das Oberzentrum Passau außerhalb der Entwicklungsachsen.

Der Regionalplan der Region Donau-Wald datiert in seiner Änderungsfassung aus dem Jahr 2016 und weist den Markt Fürstenzell als Unterzentrum aus. Bis zur Anpassung des Regionalplans an die fortgeschriebenen Ziele des LEP 2013 wird der Markt Fürstenzell einem Grundzentrum gleich gestellt und ist damit zentraler Ort.

Der im Regionalplan festgelegte Nahbereich des Marktes Fürstenzell umfasst das Gemeindegebiet. Die Marktgemeinde hat damit einen Versorgungsauftrag für rund 7.850 Einwohner des Nahbereiches (Stichtag 31.12.2014). Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich wird im LEP 2013 mit 9.639 Einwohnern beziffert.

Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich des Lebensmittel Einzelhandels mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche landesplanerisch zulässig. Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ist nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (unter 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche) zulässig. Eine Ausnahme bilden Textilfachmärkte, diese dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit leicht überschreiten.

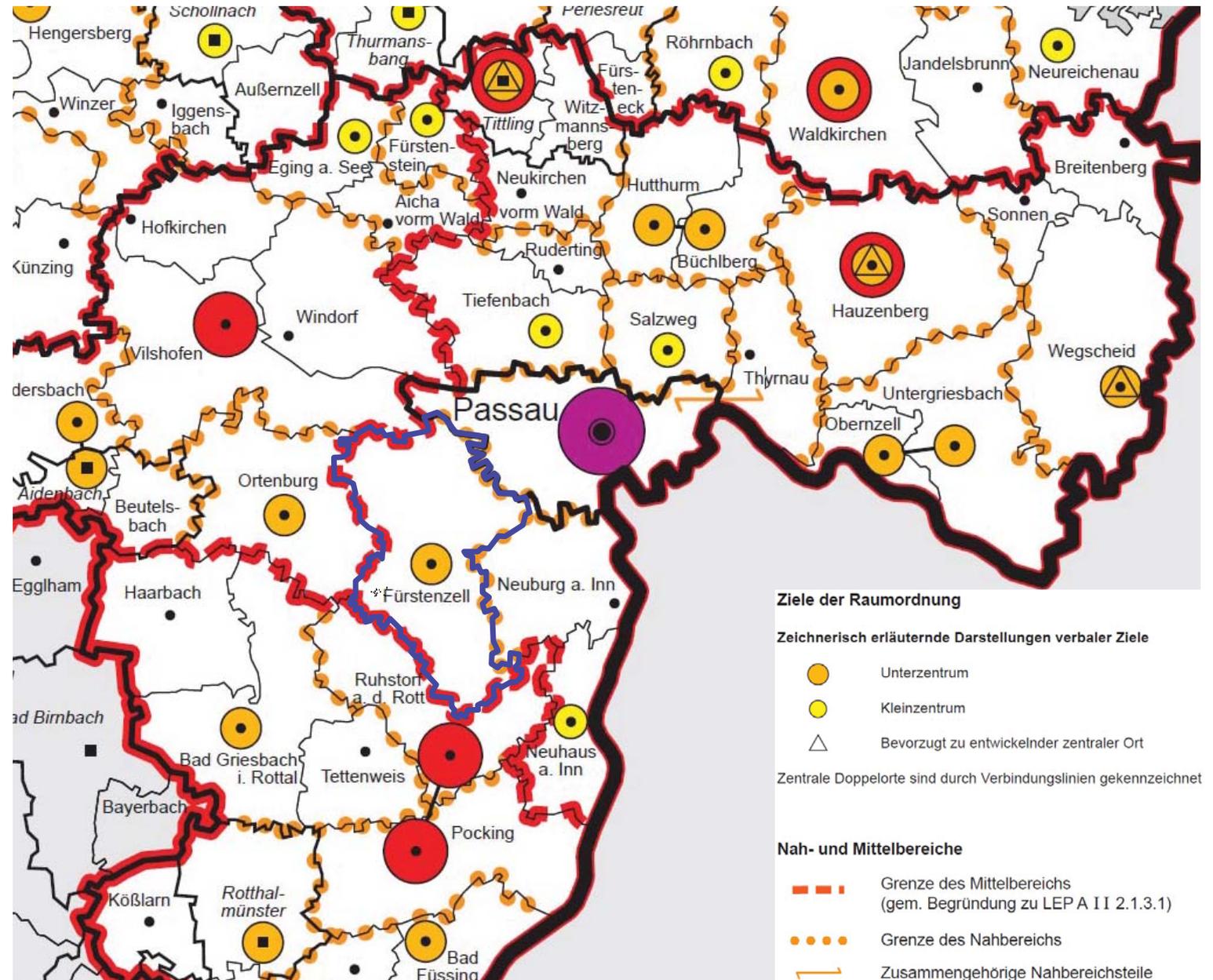


Abb. 2.14 Regionalplan Donau - Wald (2016)

2.7 Bauleitplanung

In der folgenden Karte (Abb. 2.15) sind die Aussagen des Flächennutzungsplans zusammenfassend dargestellt.

Die umfangreichen Erweiterungsgebiete werden durch geplante Baugebiete abgerundet. Weitere Ausweisungen von Baugebieten erscheinen aufgrund der bereits erreichten Flächenausdehnung und unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse schwierig und erfordern konzeptionelle Überlegungen mit größerem Umgriff.

Untersuchungsgebiet

Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen neben den Sondergebieten „Am Zeller Bach“ und „Am medizinischen Kompetenzzentrum“ folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Mischgebiet „Mühlbachwiese“ (Rechtskraft 1994)
- Bebauungsplan Mischgebiet „Griesbacher Straße“ (Rechtskraft 2013)

Eine Änderung des noch nicht umgesetzten Bebauungsplanes MI „Griesbacher Straße“ ist hinsichtlich seiner Auswirkungen auf das Ortsbild sowie städtebaulicher Aspekte dringend zu empfehlen. Dieser sollte nach Möglichkeit hinsichtlich übergeordneter Zielsetzungen wie der Verlagerung von öffentlichen Parkplätzen aus dem Marktplatz und der Passauer Straße sowie der Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung überarbeitet werden.

Einzelhandelsbezogene Bauleitplanung

Es bestehen folgende Sondergebiete mit Festsetzungen zu großflächigem Einzelhandel:

- Bebauungsplan Sondergebiet „Am Zeller Bach“ (Rechtskraft im Jahr 2010) (Rewe und Getränkemarkt)
- Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel“ (Rechtskraft Deckblatt Nr. 2 im Jahr 2006) (Fachmarktzentrum Doktor-Schmück-Straße)
- Bebauungsplan Sondergebiet „Am medizinischen Kompetenzzentrum“ (Rechtskraft 2008) (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt, noch nicht umgesetzt; laufendes Änderungsverfahren)

Darüber hinaus wurden mehrere Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, einzelhandelsspezifische Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Zur einzelhandelsbezogenen Bauleitplanung ist der Marktgemeinde bei künftigen Ausweisungen und Überplanungen zu empfehlen:

- Festsetzungen sind vorhabenbezogen zu treffen. Gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen sind i.d.R. nicht zulässig.
- Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen sollten städtebaulich begründet werden.
- Verwendung einer korrekten und rechtssicheren Terminologie der Betriebsformen (bspw. Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter, Textildiscounter)
- In Gewerbe- und Mischgebieten sollten grundsätzlich Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden. Bspw. in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO zum Ausschluss von Einzelhandel (Erhalt Gebietscharakter o.ä.) oder in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO zur Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung (bspw. Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Rückgriff auf die „Fürstenzeller Liste“)

- In Sondergebieten sind vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Regelungen zu den zulässigen Randsortimenten möglich und sollten Anwendung finden.
- Besondere Sorgfalt sollte auf die Begründungen zu den Festsetzungen und zu den Planungszielen gelegt werden. Das mit dem ISEK vorgelegte Zentren- und Sortimentskonzept bietet dafür eine geeignete Grundlage.

Im Hinblick auf die Ziele des ISEK ist eine Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel“ (Doktor-Schmück-Straße) dringend zu empfehlen.

Grünflächen

Die freien Talwiesen, die im Osten und Westen unmittelbar bis an den Ortskern heranreichen, sind als wichtige Sichtachsen und als Verbindungszone zwischen dem Ort und der freien Landschaft weiterhin unbedingt freizuhalten. In Zeiten des Klimawandels, in denen Hochwasserereignisse vermehrt zu erwarten sind, stellen sie zudem wichtige Retentionsbereiche dar.

Entlang des Zeller Bachs ist eine Abfolge von Grünflächen mit der Thurnerbauerwiese, den Freiflächen des Freischwimmbads und dem Friedhof ablesbar.

Ergänzungen von Grünflächen innerhalb des Ortskerns wären entlang des Zeller Bachs sowie im Klostergarten wünschenswert.

	Untersuchungsgebiet
	Wohnbaufläche
	Mischbaufläche
	Gewerbebaufläche
	Gemeinbedarfsfläche
	Grünfläche
	Sonderbaufläche
	Hauptverkehrsstraßen
F.-Feld	Rechtsverbindliche Satzungen

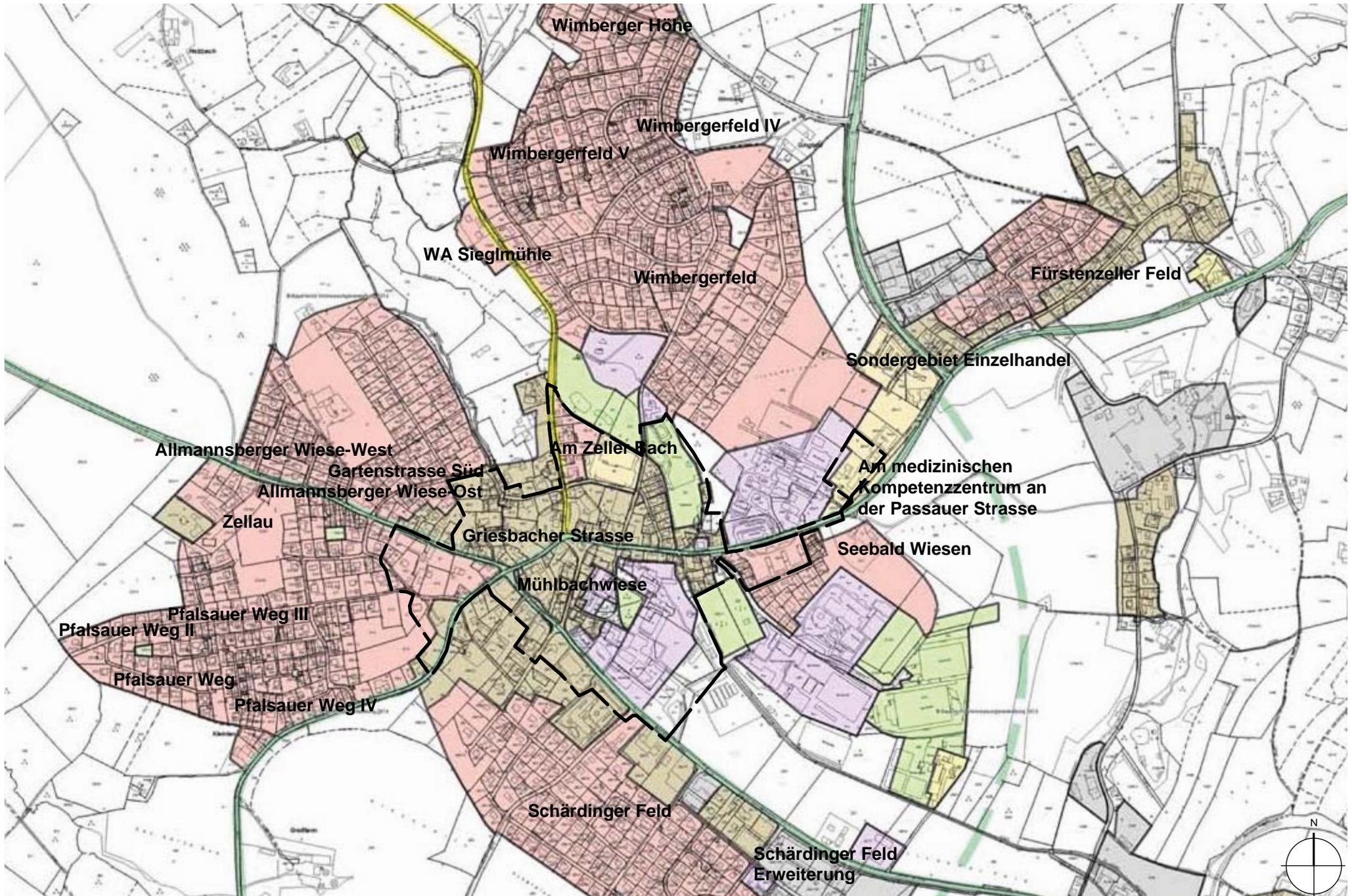


Abb. 2.15 Bauleitplanung M 1 / 10.000

2.8 Siedlungsstruktur

Die bestehende Siedlungsstruktur spiegelt im Wesentlichen die geschichtliche Entwicklung wider.

Ausgehend von der Kernzelle des Klosters konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet im Erdgeschoss entlang der wichtigsten Straßen (Passauer Straße, Marktplatz, Hofgasse, Griesbacher Straße, Holzbacher Straße und Bahnhofstraße) gewerbliche Nutzungen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Einzelhandelseinrichtungen. Private und öffentliche Dienstleister ergänzen diese in den Erdgeschossen und teilweise in den Obergeschossen.

Im weiteren Verlauf der Hauptstraßen finden sich weitere gewerbliche Nutzungen, die sich entlang der Passauer Straße bis zur Staatsstraße 2119 und entlang der Bahnhofstraße bis an den Ortsrand erstrecken.

An den Ortskern reicht im Nordwesten und Südosten der Grünzug des Zeller Bachs als Naherholungsflächen heran und durchzieht diesen im nördlichen Talraum mit der Thurnerbauerwiese, den Freiflächen des Schwimmbads, dem Waldhang des Weinhügels, dem Friedhof und dem Klostergarten. Die Sporteinrichtungen (Fußball-, Tennisanlagen, etc.) liegen südöstlich des Ortskerns anliegend an den Grünzug.

Die Wohnbauflächen befinden sich im Wesentlichen an den aufsteigenden Hügeln südwestlich des Ortskerns und nördlich des Grünzugs.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss hauptsächlich in rückwärtigen Bereichen zu finden. Lediglich im Gabingerweg sind diese auch an der Straße vorhanden. In den Obergeschossen zeigen sich auch entlang der Hauptstraßen Wohnnutzungen in nennenswertem Umfang.

Zunehmend wird Wohnraum im 1. Obergeschoss für private Dienstleistungen in Anspruch genommen.

Der für Altstädte bzw. Märkte charakteristische Haustyp des Wohn-/ Geschäftshauses mit Ladenflächen im Erdgeschoss und darüberliegender Wohnung ist in Fürstenzell kaum noch vertreten.



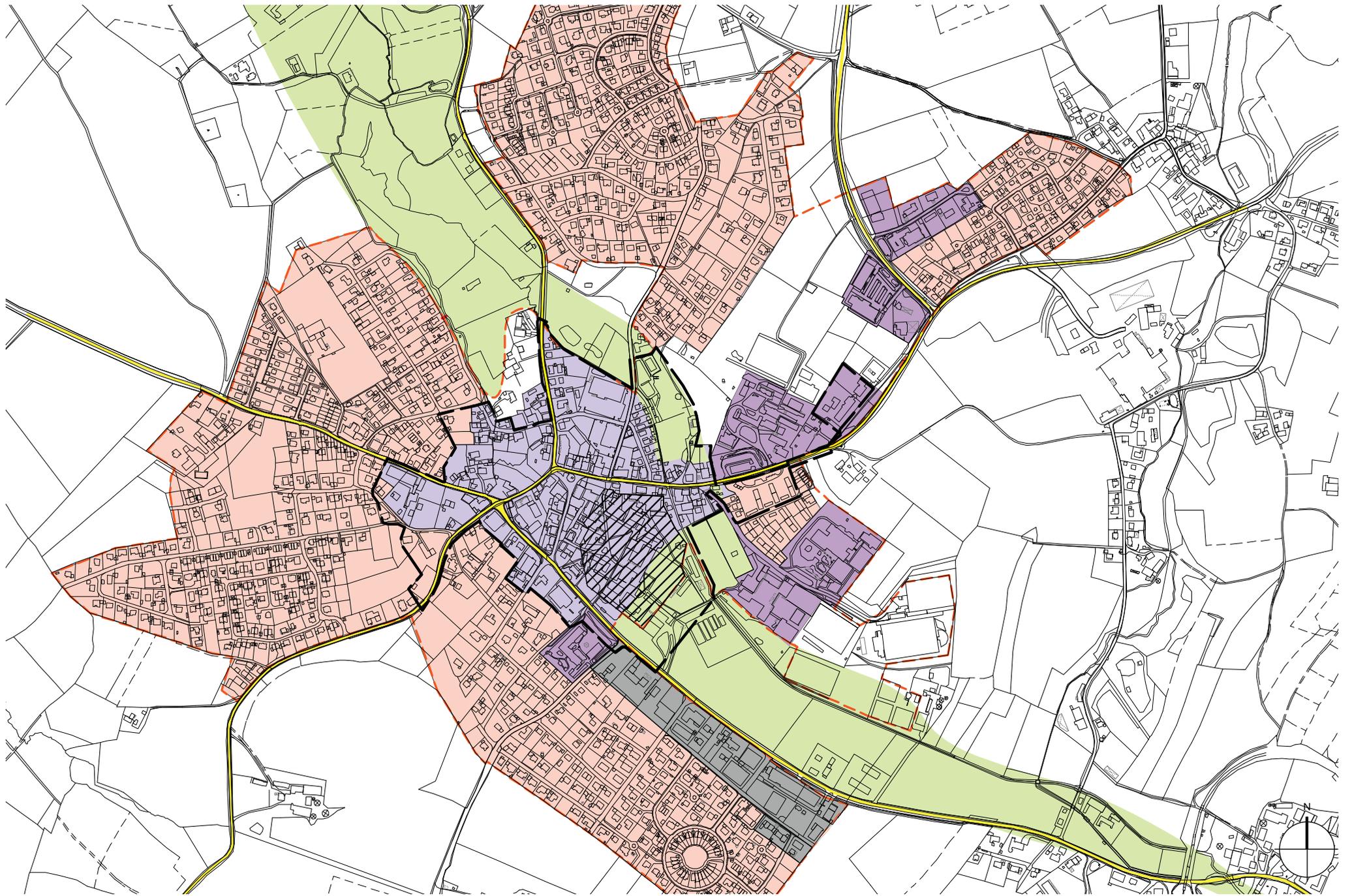


Abb. 2.16 Siedlungsstruktur M 1 / 10.000

2.9 Einrichtungen der Daseinsvorsorge

In dem in der nebenstehenden Karte (Abb. 2.17) mit *Zentraler Versorgungsbereich* gekennzeichneten Bereich ist im Sinne der Ziele des LEPs eine ausgewogene Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen vorhanden.

In Verbindung mit der Anlage der Heimvolksschule, dem *Zentrum für Gesundheit* nördlich der Passauer Straße sowie den Anlagen der Mittelschule und des Maristengymnasiums an der Schulstraße befinden sich diese somit entweder unmittelbar im Ortskern oder zumindest in fußläufig gut erreichbarer Entfernung.

Das Rathaus liegt in zentraler Ortslage am Übergang Marienplatz zum Marktplatz.

Aus den Bereichen Soziales/ Kultur/ Kirche befinden sich neben der katholischen Kirche am Marienplatz und der evangelischen Kirche am Kirchenweg, ein Pflege- und Altenheim, ein Pflegedienst, zwei Kindertageseinrichtungen sowie das kürzlich sanierte Salettl und die Portenkirche als kulturelle Veranstaltungsräume im gekennzeichneten Bereich.

Die Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleister werden in Kapitel 2.11 näher behandelt.

	Untersuchungsgebiet
Einrichtungen der Daseinsvorsorge	
	Einzelhandel
	Gastronomie
	Service/ Handwerk
	Banken/ Post
	Gesundheitswesen
	Körperpflege
	Freizeit/ Unterhaltung
	Leerstand
	Soziales, Kultur, Kirche
	Verwaltung, Recht
	Bildung
	zentraler Versorgungsbereich
	Bereich mit zusätzlichen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge

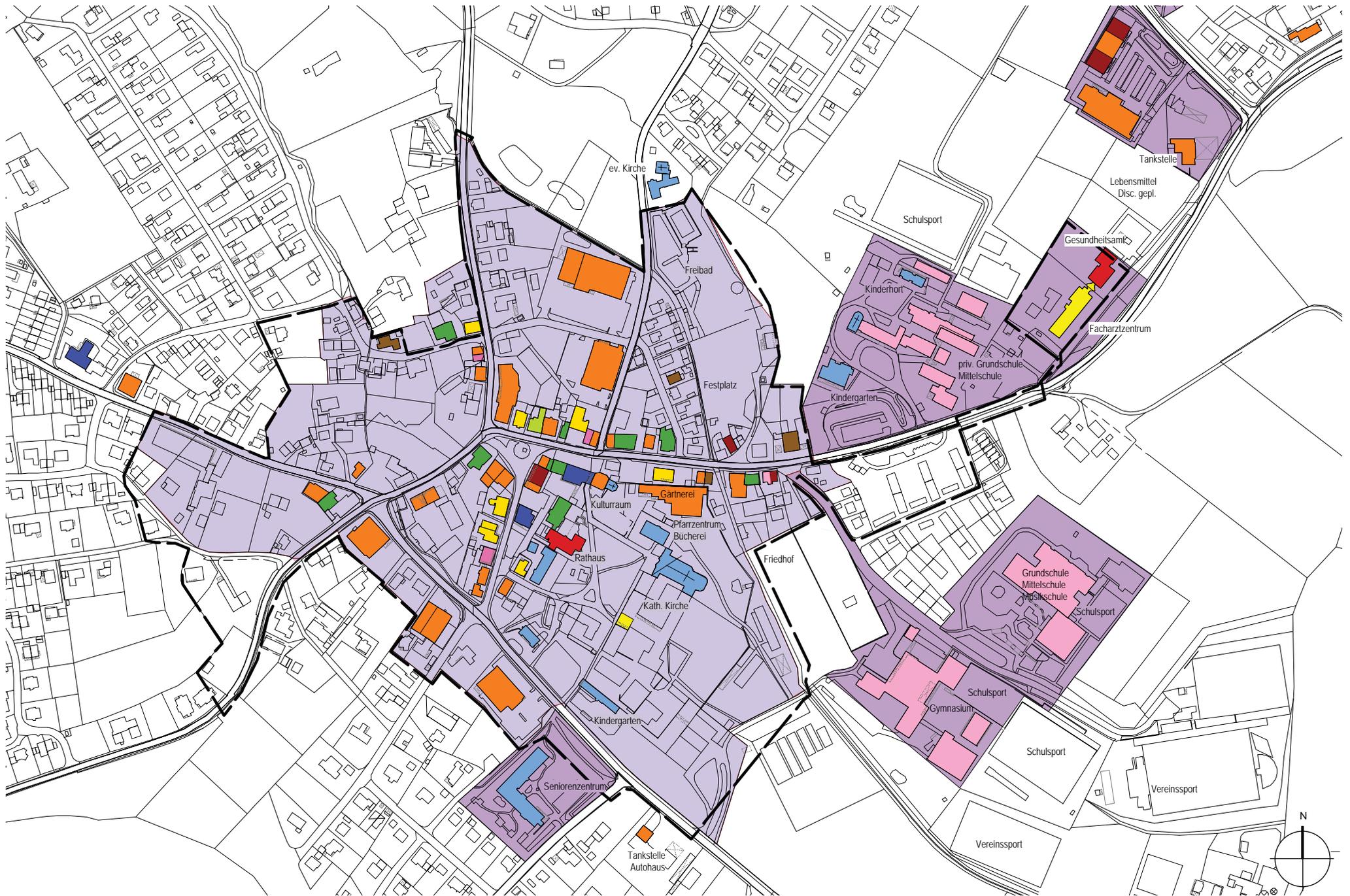


Abb. 2.17 Einrichtungen der Daseinsvorsorge M 1 / 10.000

2.10 Bevölkerungsentwicklung

Mit Stand März 2015 waren in der Markt-gemeinde Fürstzell 7.941 Personen mit ihrem Erst- oder Hauptwohnsitz gemeldet. Im Kernort der Marktgemeinde leben 3.753 Personen und in den Ortsteilen 4.188 Personen. Die Einwohnerstatistik weist für das Untersu-chungsgebiet 679 Personen mit Haupt- oder Erstwohnsitz aus.

In den letzten 10 Jahren ist ein leichter Bevölkerungsanstieg von +0,4 Prozent zu verzeichnen. Die Entwicklung ist insgesamt als stabil bis stagnierend zu bezeichnen. Prä-gnant ist in diesem Zeitraum der Einwohner-zuwachs von 6,6 Prozent im Untersuchungs-gebiet. Im Untersuchungsgebiet sind unter anderem auch die Flüchtlingsunterkünfte in der Passauer Straße erfasst. Dies dürfte in dieser Statistik ablesbar sein.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist bereits seit vielen Jahren negativ. Die Ster-befälle überwiegen regelmäßig die Gebur-tenzahlen. Einwohnerzuwächse sind deshalb auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Der Markt Fürstzell ist eine Zuzugsgemein-de. Zuzüge kommen vor allem aus der Stadt Passau und dem Landkreis. In einem gewissen Maße ist der Zuzug durch die Baulandpolitik der Marktgemeinde Fürs-tenzell steuerbar.

Einwohnerentwicklung und Altersstrukturen entwickeln sich in den Teilräumen des Kern-ortes sehr unterschiedlich (siehe Karte). Von besonders starken Bevölkerungsverlus-ten sind die Teilräume Pfalsauer Weg und Schärdinger Feld betroffen. Im Wimberger Feld und in Irsham steigt das Durchschnitts-

alter der Bevölkerung besonders stark an. Den stärksten Bevölkerungszuwachs können das Untersuchungsgebiet, das Wohngebiet Gartenstraße und der Ortsteil Irsham ver-zeichnen.

Interessant ist ein Blick auf die Verteilung der Unter-3-, Unter-6- und Unter-10-Jährigen auf die Teilräume. Zu erkennen ist, dass durch die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruk-turen in den Ortsteilen ein großer Bedarf an sozialer Infrastruktur zur Betreuung entsteht. Zum einen ergibt sich daraus der Bedarf, in den größeren Ortsteilen eine eigene Infra-struktur aufrecht zu erhalten. Zum anderen zeigt dies, dass die Infrastrukturplanung für den Kernort nicht losgelöst von der Bau-landentwicklung in den Ortsteilen betrachtet werden darf.

Aus der demographischen Entwicklung ergeben sich zentrale Fragen für die künftige Gemeindeentwicklung:

- Ist die Ausweisung weiteren Wohnbau-lands notwendig bzw. politisch gewünscht. Wenn ja, in welchem Umfang?
- Wie soll mit Ortsabrundungen in den Orts-teilen umgegangen werden?
- Welche Konsequenzen ergeben sich dar-aus für die soziale Infrastruktur?
- Können und sollen die privaten Träger der Baulandentwicklung über ein Baulandmo-dell an den Folgekosten beteiligt werden?

	U3 (0 - 2)	U6 (3 - 5)	U10 (6 - 9)
Gesamtort	191 (2,4)	176 (2,2)	247 (3,1)
Untersuchungsgebiet	18 (2,7)	17 (2,5)	23 (3,1)
Kernort	88 (2,3)	69 (1,8)	112 (3,0)
Ortsteile	103 (2,5)	107 (2,6)	135 (3,2)

absolut (Anteil an Bevölkerung in Prozent)
 Stichtag 31.12.2014
 Nur Haupt- und Erstwohnsitz erfasst
 Quelle: Einwohnermeldeamt Fürstzell

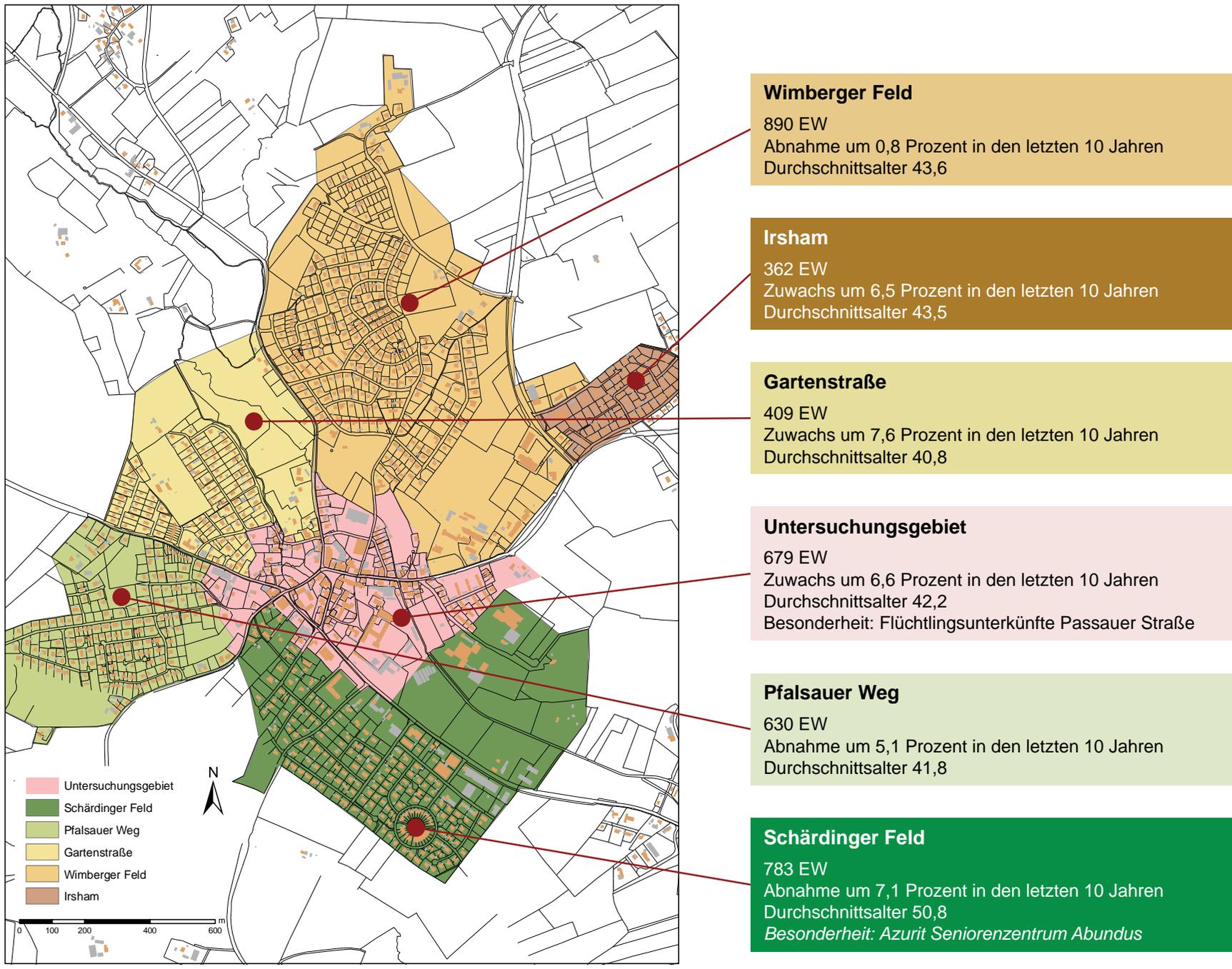


Abb. 2.18 Einwohnerentwicklung/ Altersstruktur

2.11 Einzelhandel

Das Angebot an Einzelhandelsgeschäften und ergänzenden privaten Dienstleistungen spielt in der künftigen Entwicklung der Ortsmitte Fürstenzells eine besondere und wichtige Rolle. Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist deshalb eine vertiefende städtebauliche Betrachtung der Einzelhandelsstrukturen.

Folgende Gebietskategorien liegen der Einzelhandelsuntersuchung zu Grunde:

- Marktgemeinde Fürstenzell: Kernort inklusive der 124 Ortsteile
- Kernort: Fürstenzell inklusive der im unmittelbaren Siedlungszusammenhang liegenden Ortsteile Irsham, Gurlarn, Aspertscham und Gingsöd
- Ortsmitte: entspricht im Wesentlichen dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (siehe Kapitel 1.3)

Eine Erhebung der Verkaufsflächen fand im Kernort und zusätzlich in den größeren Ortsteilen Bad Höhenstadt, Engertsham, Jägerwirth, Kemating bei Bad Höhenstadt und Rehschaln statt.

Standorträume und Verkaufsflächenausstattung

Mit 1,3 qm Verkaufsfläche pro Einwohner kann für die Marktgemeinde Fürstenzell zunächst eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung abgeleitet werden. Im Bundesdurchschnitt entfallen auf jeden Einwohner rund 1,5 qm Verkaufsfläche. Für kleinere Grund- oder Unterzentren ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung jedoch nicht ungewöhnlich. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur der Marktgemeinde mit ihren 124 (!) Ortsteilen lohnt jedoch eine auf den Kernort bezogene Auswertung. Für den Kernort ergibt sich ein Kennwert von 2,4 qm Verkaufsfläche pro

Einwohner und damit ein überdurchschnittlicher Ausstattungsgrad.

Einwohner Marktgemeinde
7.941 EW
----- = 1,3 qm/ EW

10.597 qm
Verkaufsfläche Marktgemeinde

Einwohner Kernort
3.753 EW
----- = 2,4 qm/ EW

8.770 qm
Verkaufsfläche Kernort

Als Qualität ist der vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteil der Ortsmitte zu bewerten. Auf den Gesamtort bezogen befinden sich 60 Prozent der Verkaufsflächen in der Ortsmitte. Klassische „Grüne-Wiese-Standorte“ sind in Fürstenzell in der Vergangenheit nicht entwickelt worden. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang das Fachmarktzentrum Dr.-Schmück-Straße. Aufgrund der fußläufigen Nähe zum Ortsteil Irsham ist der Standort Dr.-Schmück-Straße als Grenzfall zwischen Ortsrandlage und integriertem Standort zu bewerten.

Die im Zuge des ISEK mit betrachteten Ortsteile Engertsham, Jägerwirth, Bad Höhenstadt, Kemating und Rehschaln verfügen teilweise über eigene Versorgungsstrukturen (kleinerer nah und gut-Markt, Bäcker, Metzger oder Dorfladen). Die relativ hohe Verkaufsflächenausstattung in den Ortsteilen ist auf einen größeren Möbel-Lagerverkauf im Ortsteil Kemating zurückzuführen.

Die Ortsmitte des Marktes Fürstenzell als bedeutendster Standortraum für den Einzelhandel verfügt über eine für ein Grundzentrum

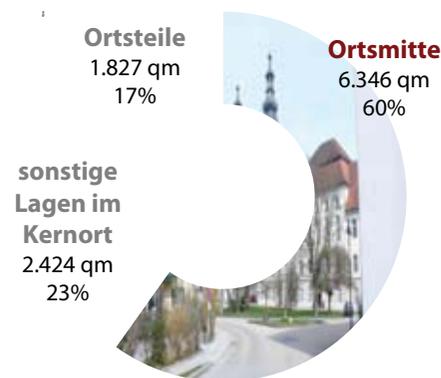


Abb. 2.19 Lagen

gute Versorgungsstruktur. Neben öffentlichen Dienstleistungen (Rathaus), privaten Dienstleistungen (v.a. im Gesundheitswesen), Banken und Gastronomie haben mehr als 20 Einzelhandelsbetriebe ihren Standort in der Ortsmitte.

Besonders positiv zu erwähnen sind die erfolgreichen Bemühungen der Marktgemeinde um die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes. Mit Rewe und Rossmann konnten im Doktorweg bzw. Kirchenweg moderne Betriebsformate in der Ortsmitte angesiedelt werden. Gemeinsam mit dem vorhandenen netto Lebensmitteldiscounter in der Bahnhofstraße, ergänzenden Anbietern des Lebensmittelhandwerks, Feinkost und einem Wochenmarkt erfüllen diese Anbieter eine umfassende Nahversorgungsfunktion. Der Besatz an Einzelhandel und privaten Dienstleistungen spannt sich im Ortskern im Wesentlichen zwischen dem Marktplatz mit dem Leitbetrieb Zöls, dem NKD Textildiscounter in der Passauer Straße (Höhe Einmündung Kellerweg) sowie entlang der bereits sanierten nördlichen Bahnhofstraße und dem netto Lebensmitteldiscounter auf.

Die beiden Frequenzbringer Rewe und Rossmann liegen in „zweiter Reihe“ unmittelbar nördlich dieses definierten Schwerpunktgebietes. Eine städtebauliche Zukunftsaufgabe besteht darin, diese zweite Reihe durch die Herausbildung von attraktiven fußläufigen Verbindungen sowie Sichtbeziehungen besser an den Marktplatz und die Passauer Straße anzubinden. Eine Schlüsselfunktion kommt dabei dem Areal Zöls zu. Aktuell präsentiert sich der Bereich zwischen dem Kaufhaus Zöls und den beiden neuen Märkten als „Hinterhofsituation“. Von einer durchdachten städtebaulichen Neuordnung, die sowohl eine Öffnung des Kaufhauses Zöls in Richtung Rewe und Rossmann als auch in Richtung Marktplatz vorsieht, könnten alle Beteiligten profitieren.

Nahversorgungssituation

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln ist in der Marktgemeinde Fürstenzell mit 0,48 qm Verkaufsfläche pro Einwohner als gut und für den Kernort mit 0,94 qm als sehr gut zu bezeichnen.

Neben den beiden größeren Lebensmittelmärkten Rewe und netto in der Ortsmitte, erfüllt der Lidl-Markt in der Dr.-Schmück-Straße mit einem anteiligen fußläufigen Einzugsbereich eine Nahversorgungsfunktion für den Nordosten des Kernortes. Im Kernort gibt es durchaus Siedlungsbereiche, die über keine fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebote verfügen. Dies ist in einem Ort der Größe Fürstenzells hinsichtlich des zur Verfügung stehenden Marktpotenzials nicht möglich und auch nicht anzustreben. Da unter den heutigen Marktbedingungen Neuan siedlungen von Lebensmittelmärkten i.d.R. nicht mehr unter 1.200 qm Verkaufsfläche erfolgen, sollte im Hinblick auf die Stärkung der vorhandenen Standorte von Neuausweisungen abgesehen werden. Vielmehr empfiehlt sich eine Qualifizierung und Ertüchtigung der

Fuß- und Radwegeanbindungen der nicht unmittelbar versorgten Siedlungsbereiche an die Ortsmitte.

Wie erwähnt, verfügen die größeren Ortsteile über eigene, wenn auch rudimentäre Nahversorgungsstrukturen. Die Vielzahl der kleineren Ortsteile konnte im Rahmen der ISEK-Erstellung nicht mit untersucht werden. Es ist davon auszugehen, dass dort in der Regel keine Nahversorgungsangebote vorhanden sind und die Möglichkeiten zur Etablierung stationärer Angebote stark eingeschränkt sind. Ansätze einer verbesserten Nahversorgung in diesen Ortsteilen könnten in Form von Lieferdiensten, ÖPNV-Konzepten (Rufbuslinien o.ä.) bzw. auch der Nachbarschaftshilfe bestehen.

Branchenmix in der Ortsmitte

Der Angebotsschwerpunkt in der Ortsmitte liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel). Ein weiterer Angebotsschwerpunkt besteht im Segment Mode, Bekleidung und Schuhe. Wichtigste Anbieter sind hier der NKD Textildiscounter in der Passauer Straße und das Kaufhaus Zöls als mittelständischer und inhabergeführter Leitbetrieb unmittelbar am Marktplatz. Das Kaufhaus Zöls bietet ein breites Angebot von Mode und Sportartikeln, aber auch Bau- und Heimwerkerartikel sowie Gartenbedarf an.

Ein Grundzentrum kann nicht über ein umfassendes Angebot im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich verfügen. Die Identifizierung wirklicher Lücken im Branchenmix ist deshalb immer vor dem Hintergrund realistischer Entwicklungsmöglichkeiten zu sehen. Die Ansprache überregionaler Filialisten für eine Ansiedlung im Ortskern dürfte in den meisten Fällen aufgrund des Mangels an geeigneten und verfügbaren Ladenlokalen wenig aussichtsreich sein. Angebotslücken

können deshalb in erster Linie durch Sortimentsumstellungen und –erweiterungen bestehender Anbieter realisiert werden. Auch die gezielte Ansprache regionaler Anbieter auf eine Filialeröffnung im Markt Fürstencell kann eine erfolgversprechende Strategie sein.

Ausbaufähig und als Positionierungsmerkmal geeignet erscheint das Angebot an medizinischen Artikeln und an Gesundheitsbedarf im weitesten Sinne. Bspw. würde ein Hörgeräteakustiker das vorhandene Angebot der Apotheken, von Reformwaren und des Sanitätshauses sinnvoll ergänzen. Ergänzend zum vorhandenen sehr guten Ärzteangebot könnte im Einzelhandelsbereich ein „Gesundheitscluster“ aufgebaut und beworben werden.

Branche	Ortsmitte	sonstige Lagen im Kernort	Ortsteile E, J, BH, K, R	Summe
kurzfristiger Bedarf	3.665	1.693	305	5.663
Nahrungs- und Genussmittel	2.135	1.387	276	3.798
Drogerieartikel, Parfüm und Körperpflege	474	39	7	520
medizinische Artikel, Orthopädie, Arznei	148	-	-	148
Papier- und Schreibwaren, Medien	156	35	5	196
Pflanzen und zoologischer Bedarf	752	232	17	1.001
mittelfristiger Bedarf	1.299	461	247	2.007
Bekleidung, Mode und Schuhe	1.140	450	247	1.837
Spiel, Sport und Freizeit	159	11	-	170
langfristiger Bedarf	1.007	158	1.125	2.290
Bau- und Heimwerkerbedarf	145	-	50	195
Haushalts- und Unterhaltungselektronik	36	53	50	139
Möbel- und Einrichtungsgegenstände	356	37	1.025	1.418
Uhren, Schmuck, Optik	134	62	-	196
Gebrauchtwaren, Antik, Kunst	336	6	-	342
sonstige Sortimente und Warengruppen	375	112	150	637
Summe	6.346	2.424	1.827	10.597

Abb. 2.20 Tabelle: Verkaufsfläche nach Branchen und Standorträumen

Leerstandssituation in der Ortsmitte

Leer stehende Ladenlokale sind in Einzelhandelszentren, egal ob gewachsen oder künstlich geplant (Einkaufszentren, Factory Outlet), ein alltägliches und normales Phänomen. Leerstände sind Ausdruck eines Wandels. Nur wo nicht mehr zeitgemäße Angebote vom Markt verschwinden, ist auch Platz für Neues. Die möglichen Ursachen von Leerständen reichen von standortstrukturellen Problemen bis hin zu übertriebenen Mietpreisvorstellungen oder an einer Vermietung nicht interessierter Eigentümer. Eine Einzelfallbetrachtung lohnt deshalb in jedem Fall. Problematisch wird es dann, wenn die Zahl der Leerstände ein bestimmtes Maß überschreitet. Oft spricht man ab einer Leerstandsquote von 10 Prozent von einem ernst zu nehmenden Problem. Im Frühjahr 2015 konnten in der Ortsmitte von Fürstzell 6 leer stehende Ladenlokale erfasst werden. Einer dieser Leerstände war der seinerzeit in Umbau befindliche Rossmann-Drogeriemarkt. Aus den verbleibenden 5 Leerständen ergibt sich bei 30 erfassten Ladenlokalen (Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung) eine Leerstandsquote von rund 17 Prozent in der Ortsmitte. Die Entwicklung der Leerstände sollte deshalb aufmerksam verfolgt werden.

Räumliche Häufungen von Leerständen deuten auf standortstrukturelle Ursachen hin. Der Marktplatz weist eine solche Häufung auf. Hier konnten alleine drei Leerstände erfasst werden. Insbesondere die Immobilie mit den Arkaden am östlichen Marktplatz wirkt mit ihren Teilleerständen und zusätzlichen Gestaltungsmängeln (Fassade, Werbeanlagen) negativ in den öffentlichen Raum. Durch eine Aufwertung der öffentlichen Räume (v.a. Marktplatz, Passauer Straße) können auch die Wiedervermietungschancen von Ladenlokalen steigen, sofern Handel und Dienstleistungen nach der Umgestaltung verbesserte Standortbedingungen vorfinden. Die gestalterische Sanierung sollte jedoch

frühzeitig durch Maßnahmen der Funktionschwächensanierung ergänzt werden. Eine gezielte Beratung und Unterstützung der Eigentümer durch ein Projektmanagement sowie flankierende Förderprogramme sind zu nennen. Analog zu einem kommunalen Fassadenprogramm können im Rahmen der Städtebauförderung auch so genannte Geschäftsflächenprogramme aufgelegt werden. Mögliche förderfähige Maßnahmen sind bauliche Verbesserungen der Eingangssituation, qualitätsvolle Werbeanlagen und Schaufenster oder die Herstellung barrierefreier Ladenzugänge. Bei größeren Umbaumaßnahmen kommt in Abstimmung mit den Förderbehörden ggf. auch eine Förderung als Einzelmaßnahme in Betracht.

Fachmarktzentrum Dr.-Schmück-Straße

Das Fachmarktzentrum an der Dr.-Schmück-Straße (rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“) befindet sich spätestens seit der durch die Insolvenz bedingten Betriebsaufgabe des ehemaligen Schlecker-Drogeriemarktes in einem Trading-Down-Prozess. Als aktuelle Mieter sind ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, ein kik-Textildiscounter und eine Metzgerei ansässig. Zwei Ladeneinheiten (ehemals Tedi und Schlecker) standen zum Erhebungszeitraum Sommer 2015 leer.

Inzwischen hat die Marktgemeinde mit dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Am medizinischen Kompetenzzentrum“ ein weiteres Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt geschaffen. Das Bauleitplanverfahren ist fast abgeschlossen, zu klären sind lediglich noch wasserrechtliche Detailfragen. Im Gespräch ist eine Standortverlagerung des Lidl-Discounters in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am medizinischen Kompetenzzentrum“. Mit dem Verlust dieses Ankermieters würde der Trading-Down-Prozess im bestehenden Fachmarktzentrum weiter fortschreiten.

Wir sehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet Einzelhandel dringenden Handlungsbedarf, auch im Dialog mit den Eigentümern gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Eine mögliche zentrenschädliche Einzelhandelsentwicklung sollte mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln des Bauplanungsrechtes ausgeschlossen werden (siehe Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel).



Abb. 2.21 Marktplatz 6 / 6a

Exkurs: Immobilie Marktplatz 6 / 6a

Die Umgestaltung der Immobilie Marktplatz 6 / 6a könnte in diesem Zusammenhang ein wichtiges Impulsprojekt sein. Nach einer Sanierung des Marktplatzes als öffentlicher Aufenthaltsbereich, die auch Fußgängern mehr Raum einräumt, könnten die Arkaden der Immobilie als Fußgängerweg obsolet werden. Im Zuge einer Sanierungsberatung sollten frühzeitig Möglichkeiten geprüft werden, ob die Verkaufsflächen nach vorne (Westen) erweitert werden können. Damit würde sich nicht nur die Verkaufsfläche vergrößern, sondern die Schaufenster und der wichtige Außenaustritt der Geschäfte würden nach vorne rücken. Momentan fristet der Außenaustritt der verbliebenen Geschäfte im wahrsten Sinne des Wortes ein Schattendasein. Deshalb wurden auch die überdimensionierten Werbeanlagen notwendig. Gemeinsam mit einer Fassadensanierung dieses prägenden Gebäudes am Marktplatz würden sich durch einen Umbau die Vermietungschancen der Teilleerstände deutlich erhöhen.

Schriftliche Unternehmensbefragung

Parallel zu den Bestandserhebungen wurde eine schriftliche Unternehmensbefragung der Einzelhandelsunternehmen und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetriebe durchgeführt. Mit einem Rücklauf von 37 Prozent (41 der 112 versandten Fragebögen) war die Beteiligung an der Unternehmensbefragung durchschnittlich.

Die Unternehmer wurden unter anderem dazu befragt, welche Maßnahmen Sie für eine Aufwertung der Ortsmitte als notwendig erachten. Genannt wurden (in der Reihenfolge der häufigsten Nennungen):

- Verkehrsberuhigung
- Ortskernsanierung
- Aufbruchstimmung und Gemeinsamkeit

Da Maßnahmen wie eine Verkehrsberuhigung und Sanierung des öffentlichen Raumes vor allem von anrainenden Gewerbetreibenden oftmals auch kritisch gesehen werden, sollte dieses Befragungsergebnis in Fürstenczell den politischen Akteuren Mut machen, die nächsten Schritte in Richtung Ortsmittensanierung zu gehen. Die damit verbundenen Themen Stellplatzangebot, Baustellenmanagement oder befürchtete Umsatzeinbußen werden auch in Fürstenczell zu diskutieren sein. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass das Thema Ortsmittensanierung auf eine breite Akzeptanz stoßen wird. Zwiespältig zu sehen ist der Wunsch nach Gemeinsamkeit und einer Aufbruchstimmung unter den Gewerbetreibenden. Der Werbekreis als Zusammenschluss von Gewerbetreibenden erfuhr in den letzten Jahren nicht die notwendige Akzeptanz. Jüngst wurden Bemühungen zu seiner Reaktivierung unternommen. Die Bereitschaft der befragten Unternehmer, sich zeitlich oder finanziell zu beteiligen, ist jedoch verhalten. Die Auflage eines Projektfonds zur Umsetzung von kleineren Impulsprojekten in öffentlich-privater Trägerschaft könnte gemeinsame Aktionen und das Entstehen eines positiven Standortklimas weiter befördern.

Schriftliche Haushaltsbefragungen

Im Herbst 2015 wurden 1.000 Fürstenczeller Haushalte mit einem Fragebogen zu ausgewählten Aspekten der Ortsentwicklung angeschrieben. Mit 413 auswertbaren Fragebögen wurde ein sehr guter Rücklauf mit aussagekräftigen Ergebnissen erzielt.

Kerninhalt der Haushaltsbefragung waren die Einkaufsorientierungen der Fürstenczeller Haushalte in ausgewählten Sortimentsbereichen. Differenziert wurde zwischen Haushalten im Kernort (334 Interviews) und Haushalten in den beiden größeren Ortsteilen Bad Höhenstadt (40) und Engertsham (39).

Gefragt wurde nach dem Ort des letzten Einkaufs. Beim Lebensmitteleinkauf ergibt sich eine starke Orientierung auf den Kernort und vor allem die Ortsmitte mit den Leitbetrieben Rewe und Netto. Auch aufgrund der Pendlerverflechtungen bestehen jedoch nennenswerte Kaufkraftabflüsse in Richtung Passau.

Die Haushalte im Ortsteil Engertsham weisen eine deutlich geringere Bindung an den Kernort auf, als die Haushalte im Kernort selbst oder im Ortsteil Bad Höhenstadt.

Beim Einkauf von Drogerieartikeln nimmt die Orientierung auf den Kernort und die Ortsmitte zwar ab, diese ist aber immer noch stark. Dies ist vor allem dem neuen Leitbetrieb Rossmann geschuldet. Nennenswerte Kaufkraftabflüsse bestehen in Richtung Pocking (dm) und Passau (dm, Müller). Die Analyse der Einkaufsorientierungen belegt die erfolgreiche funktionale Stärkung der Ortsmitte Fürstenczells durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriefachmarktes. Die erhöhte Kundenbindung an die Ortsmitte führt zu einer erhöhten Freqüentierung, von der auch andere Geschäfte und Dienstleister in der Ortsmitte profitieren. Beispielsweise würde die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Fachmarktzentrum Dr.-Schmück-Straße nicht zwangsläufig zur

Betriebsaufgabe des Rossmann-Drogeriefachmarktes in der Ortsmitte führen. Es käme aber zu Veränderungen der Einkaufsorientierungen, die verminderte Kundenfrequenzen in der Ortsmitte zur Folge hätten.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich (Indikator Oberbekleidung) erhöhen sich die Einkaufsorientierungen und damit Kaufkraftabflüsse in Richtung des Oberzentrums Passau deutlich. Die „Zentreue“ nimmt ab und die Distanzempfindlichkeiten sinken. Größere Distanzen zum gewünschten Anbieter werden in Kauf genommen. Der Internethandel erreicht ebenfalls eine hohe Bindungsquote von 14 Prozent. Dennoch erreicht die Ortsmitte - v.a. dem Leitbetrieb Zöls geschuldet - eine respektable Bindungsquote. Bspw. gab jeder dritte Haushalt im Kernort an, den letzten Einkauf von Oberbekleidung im Kernort getätigt zu haben. Daraus ergeben sich realistische Ansatzpunkte zum Ausbau des Angebotes der Ortsmitte im mittelfristigen Bedarf.

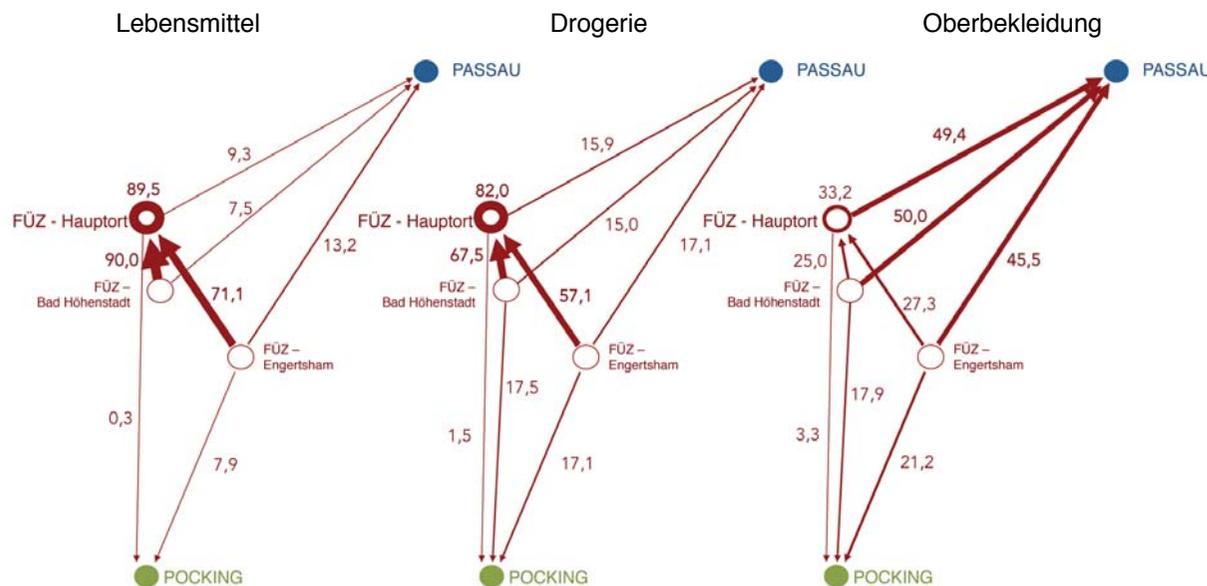


Abb. 2.22 Einkaufsorientierung Lebensmittel, Drogerieartikel, Oberbekleidung (v. links n. rechts) Angaben in Prozent der Nennungen. Salm & Stegen 2015

Lesebeispiel: 89,5 Prozent der Haushalte im Kernort gaben den Kernort als Ort des letzten größeren Lebensmitteleinkaufs an. Rund 8 Prozent der Haushalte im Ortsteil Engertsham haben ihren letzten größeren Lebensmitteleinkauf in Pocking getätigt.

2.12 Verkehr und Erschließung

Die Verkehrssituation im Ortszentrum, insbesondere in der Passauer Straße und dem Marktplatz ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklung von Sanierungsmaßnahmen.

Der von Gevas Humberger & Partner erarbeitete Fachbeitrag Verkehr begrenzt seinen Fokus jedoch nicht auf den Umgriff des Untersuchungsgebiets, sondern analysiert den gesamten Kernort, da mögliche Maßnahmen im Ortszentrum auch Rückwirkungen auf die anderen Bereiche Fürstenzells bzw. Maßnahmen außerhalb des Ortszentrums auch positive Wirkungen für dieses haben können.

Inbesondere werden dabei auch die verkehrlichen Auswirkungen einer Umgehungsstraße untersucht.

Der Fachbeitrag Verkehr gliedert sich in die verkehrliche Bestandsaufnahme, die Mängelanalyse, die Formulierung von Zielsetzungen, die Abschätzung der künftigen Entwicklungen sowie die Maßnahmenvorschläge.

Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse der verkehrlichen Bestandsaufnahme (Punkt 3 des Fachbeitrags Verkehr) sowie deren Beurteilung (Punkt 4) wiedergegeben:

- Widmung der Straßen
- Fließender Verkehr
- Ruhender Verkehr
- Fußgänger
- Radverkehr
- Öffentlicher Busverkehr (ÖPNV)
- Besonderheiten im Verkehrsablauf
- Beurteilung und Mängelanalyse

Das Kapitel schließt eine Untersuchung von Gevas Humberger & Partner zur Wirkung einer Umgehungsstraße ab (Punkt 7.1 des Fachbeitrags Verkehr):



Abb. 2.23 Widmung des Hauptstraßennetzes

Widmung der Straßen

Die im Kernort verlaufenden Hauptstraßen sind als Staats- bzw. Kreisstraßen gewidmet.

Abbildung 2.23 zeigt das Hauptstraßennetz mit jeweiliger Widmung bzw. Bezeichnung.

Somit befinden sich alle wesentlichen Verbindungsstraßen in der Baulast des Staatlichen Bauamtes Passau bzw. des Landkreises Passau.

Die Straßenquerschnitte (Fahrbahnbreite) liegen in der Regel zwischen 6,0 und 6,5 m.

Befragung und parallele Zählung des ortsauswärts fahrenden Kfz-Verkehrs an folgenden 6 Querschnitten:

1. St 2118 nördlich Irsham
2. St 2618 östlich Irsham
3. St 2119 bei Aspertscham
4. St 2118 westlich Edenweg
5. St 2119 westlich Fürstenzell
6. PA4 nördlich Fürstenzell



Abb. 2.24 Lage der Kordonerhebungsstellen

Fließender Verkehr

Die aktuellen Verkehrsmengen im Markt Fürstenzell wurden am Donnerstag, den 21.05.2015 erhoben.

Hierzu fanden am Marktplatz und seinen zuführenden Straßen (Bahnhofstraße, Holzbacher Straße, Kirchenweg) in den Zeiträumen 6.00 – 9.00 Uhr, 11.00 – 14.00 Uhr und 16.00 – 19.00 Uhr Verkehrszählungen statt.

Für den Knotenpunkt Griesbacher Straße / Ortenburger Straße / Erlenweg („Schlecker-Kreuzung“) liegt eine 24-Stunden-Zählung

vor, die verwendet werden konnte. Zur Feststellung des Durchgangs- sowie des Ziel-Quell-Verkehrs wurden an 6 Stellen Verkehrszählungen durchgeführt und parallel dazu die ausfahrenden Fahrzeuge befragt (nach Fahrtquelle und -ziel sowie Fahrtzweck) (Kordonerhebung). Dies geschah ebenfalls am 21.05.2015 in den Zeiträumen 6.00 – 9.00 Uhr, 12.00 – 14.00 Uhr und 16.00 – 19.00 Uhr.

Die Abbildung 2.24 zeigt die Lage der Erhebungsstellen.

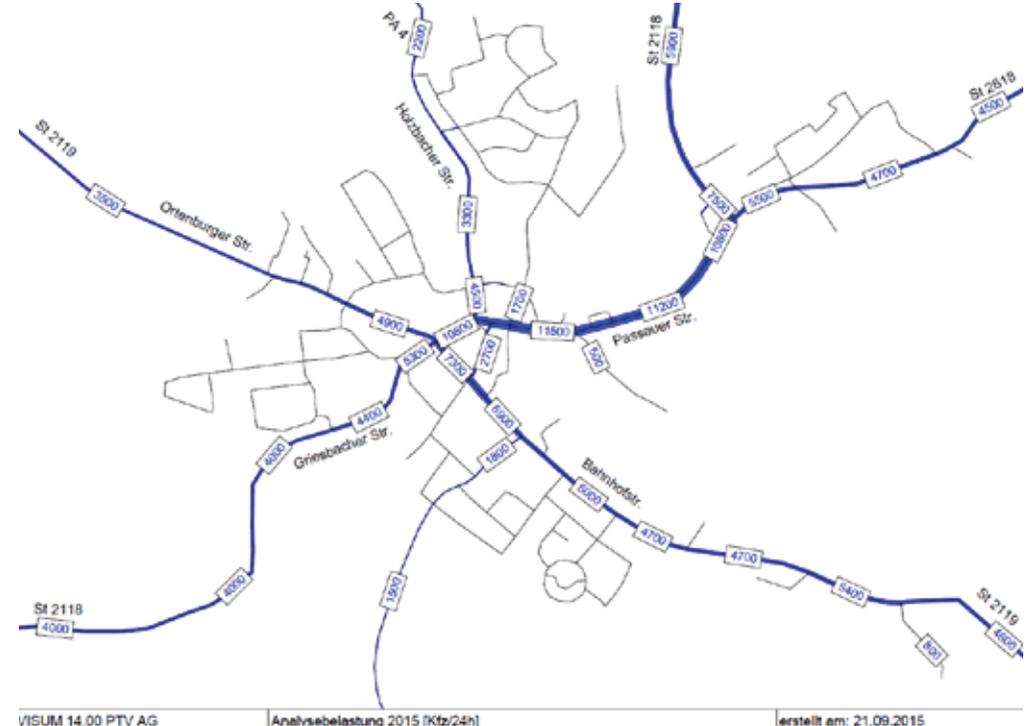


Abb. 2.25 Verkehrsmengen 2015 in Kfz/24h

An den Ortseingängen liegen die Verkehrsmengen zwischen ca. 2.200 Kfz/24h (PA 4, Holzbacher Straße) und ca. 5.900 Kfz/24h an der St 2118 in Höhe Abzweig Wimberg.

Durch die Überlagerung von Verkehrsströmen und dem Binnenverkehr der Fürstenzeller liegen im Ortskern deutlich höhere Verkehrsbelastungen vor: so werden in der Passauer Straße und am Marktplatz ca. 11.000 – 11.500 Kfz/24h erreicht, in der Ortenburger Straße und Griesbacher Straße jeweils ca. 5.000 Kfz/24h, in der Bahnhof-

straße bis zu knapp 7.000 Kfz/24h und in der Holzbacher Straße ca. 4.500 Kfz/24h. Die übrigen Straßen sind deutlich weniger belastet: die Wieningerstraße mit max. 1.800 Kfz/24h, die „innere“ Bahnhofstraße mit ca. 2.700 Kfz/24h und der Kirchenweg mit ca. 1.700 Kfz/24h.

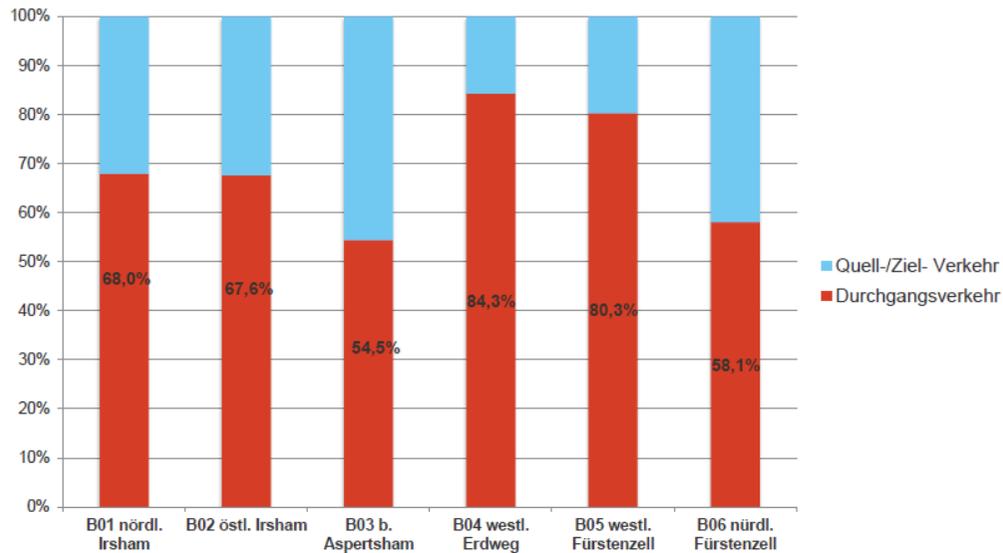


Abb. 2.26 Verteilung Durchgangsverkehr und Quell-/Ziel-Verkehr an den Kordonerhebungsstellen

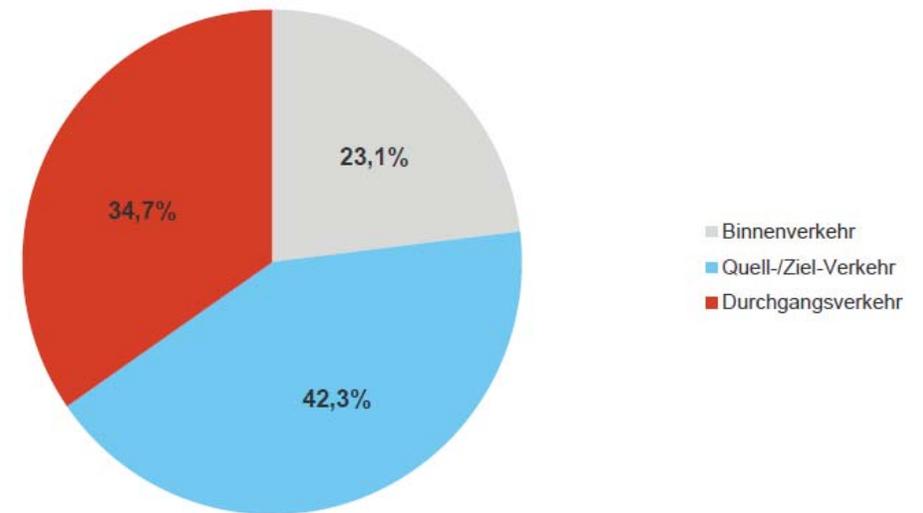


Abb. 2.27 Aufteilung Kfz-Verkehr im gesamten Untersuchungsraum

An den Kordonerhebungsstellen zeigen sich Anteile des Durchgangsverkehrs von ca. 55% (St 2119 bei Aspertscham) bis ca. 85% (St 2118 Griesbacher Straße) (siehe Abbildung 2.26).

Bezieht man den Binnenverkehr der Fürstenzeller mit ein und betrachtet man den gesamten Kfz-Verkehr im Untersuchungsraum, zeigt sich, dass der Durchgangsverkehr gut ein Drittel des Gesamtverkehrs ausmacht, der Binnenverkehr ein knappes Viertel und der Quell-Ziel-Verkehr mit gut 40% den höchsten Anteil aufweist (siehe Abb. 2.27).

Wichtig vor dem Hintergrund möglicher Zielsetzungen und Maßnahmen im Rahmen des ISEK ist auch die Betrachtung der tageszeitlichen Verteilung des Verkehrsaufkommens.

Da allerdings die Verkehrsmengen üblicherweise in 3 Zeitbereichen erhoben werden, ist eine Aufteilung auf 24 Stunden in der Regel nicht möglich. Daher kann ersatzweise eine sog. normierte Tagesganglinie aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen herangezogen werden. Nach dieser zeigt sich grundsätzlich folgendes Bild (siehe Abbildung 2.28).

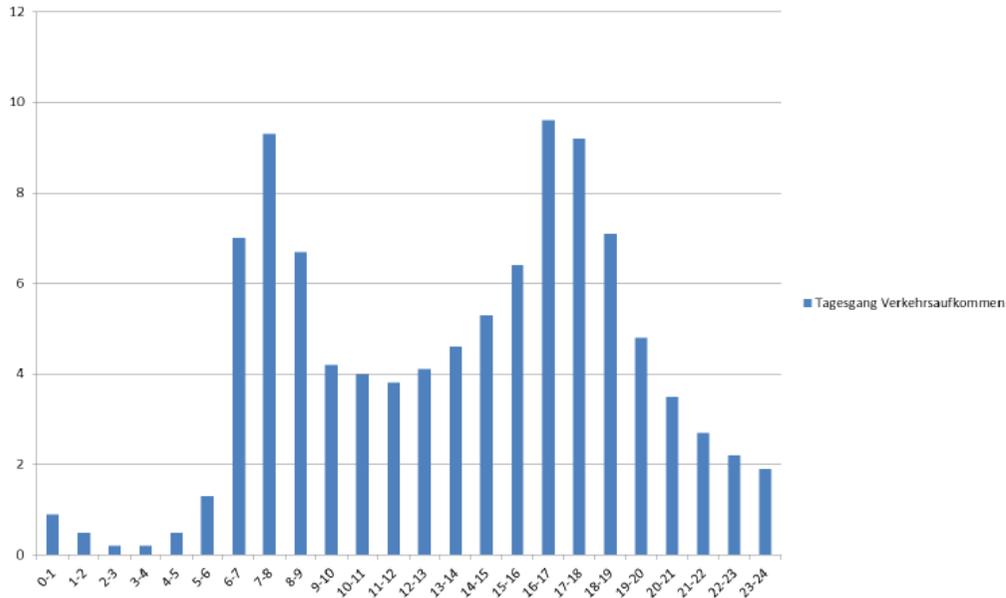


Abb. 2.28 Normierte Tagesganglinie des Verkehrsaufkommens

Üblicherweise liegen die Verkehrsspitzenstunden mit einer Größenordnung von jeweils ca. 9% des Tageswertes zwischen 7.00 und 8.00 Uhr bzw. 16.00 und 17.00 Uhr oder 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

In Fürstenzell liegen die Spitzenstunden morgens zwischen 7.00 und 8.00 Uhr bei ca. 8% und abends zwischen 17.00 und 18.00 Uhr bei ca. 10% und somit im Bereich der normierten Tagesganglinie. Mittags zwischen 12.30 und 13.30 Uhr allerdings tritt mit ca. 6% eine etwas höhere Mittagsspitze auf als in der Ganglinie. Dies ist typisch für kleinere Gemeinden, in denen beispielsweise Berufstätige in der Mittagspause nach Hause fahren, Läden ebenfalls mittags schließen und Bring-/Holverkehr zu Schulen, Kindergärten auftritt.

Im Bereich Passauer Straße / Marktplatz bedeuten diese Spitzenstundenfaktoren, dass von ca. 11.000 Kfz/24h ca. 800 Kfz/h morgens, ca. 730 Kfz/h mittags und ca. 850 Kfz/h abends auftreten.

Die Verkehrsabläufe im Straßennetz sind weitestgehend störungsfrei. Am Minikreisverkehr Griesbacher Straße / Ortenburger Straße / Erlenweg kann es zu kurzzeitigen Aufstauungen kommen, wenn Schwerfahrzeuge den Minikreisel befahren und ihn gelegentlich blockieren. Am Nachmittag müssen Linksabbieger in die Holzbacher Straße, vom Minikreisel kommend, teilweise länger warten auf Grund eines relativ konstanten Verkehrsflusses in Richtung Minikreisel. Hierdurch kann es zu Staus zurück bis zum Minikreisel kommen.

Unterbrechungen des fließenden Verkehrs im Bereich Marktplatz – Passauer Straße entstehen in der Regel nur bei Abbiegevorgängen, zum Beispiel in den Kirchenweg

oder zum Marienplatz oder bei Ein- und Ausparkvorgängen.

Die gefahrenen Geschwindigkeiten erscheinen in diesem Bereich nicht überhöht, im Gegensatz zu den Ortseingangsbereichen, bei denen auch auf Grund von Gefällstrecken (Griesbacher Straße, Ortenburger Straße, auch Passauer Straße am Krankenhausberg) häufig überhöhte Geschwindigkeiten beobachtet werden können.

Am Knotenpunkt Passauer Straße / Schulstraße kommt es regelmäßig zum mittäglichen Schulschluss zu Verkehrsbehinderungen und Rückstau auf Grund der schwierigen Befahrbarkeit für die Schulbusse in Verbindung mit einem erhöhten Pkw-Aufkommen durch Abholer.

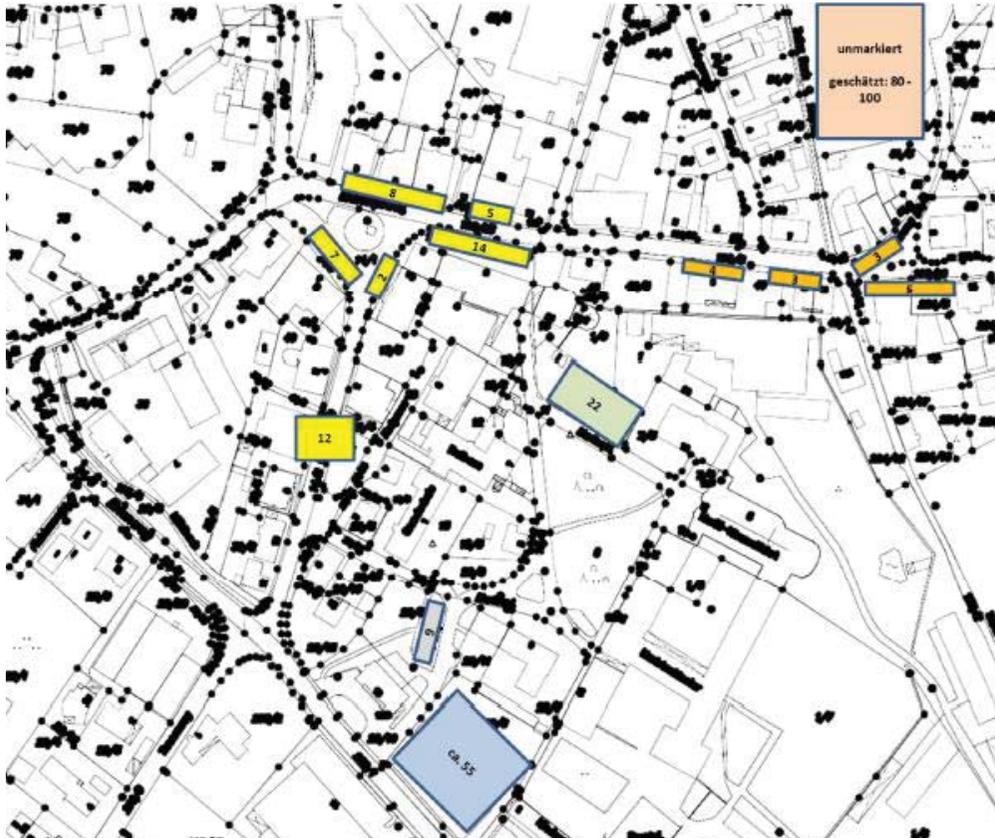


Abb. 2.29 Lage und Anzahl öffentlicher Stellplätze

Ruhender Verkehr

Im Ortskern stehen derzeit etwa 220 – 250 öffentliche Stellplätze zur Verfügung, darüber hinaus noch eine nennenswerte Anzahl von privaten Stellplätzen insbesondere bei Einzelhandelsunternehmen.

Für diese öffentlichen Stellplätze (siehe Abbildung 2.29) wurde am 25.03.2015 eine Auslastungszählung durchgeführt.

Von diesen Stellplätzen sind ca. 75 am Marktplatz, in der Passauer Straße, in der Bahnhofstraße und am Marienplatz als

Kurzzeitstellplätze mit einer max. Parkdauer von 2 Stunden ausgewiesen, während die ca. 150 – 170 Stellplätze am Weinhügelparkplatz (Schwimmbad), am Parkplatz Marienplatz / Bahnhofstraße und am Marienplatz zeitlich uneingeschränkt nutzbar sind. Da die Stellplätze am Weinhügelparkplatz und am Parkplatz Marienplatz / Bahnhofstraße nicht markiert sind, ist die Angabe einer genauen Anzahl allerdings nicht möglich.

Bereich / Parkplatz	Kapazität	Auslastung								
		07:00	08:15	09:00	11:30	13:15	14:45	16:45	17:30	20:00
Parkplatz Schwimmbad	80-100	12	20	26	30	24	15	12	12	2
Bereich Passauer Straße	15	2	1	5	10	6	4	7	11	1
Marktplatz	36	1	15	19	20	21	19	18	12	1
Bahnhofstraße	12	3	13	9	19	10	11	3	6	6
Parkplatz Marienplatz / Rathaus	22	11	19	20	20	16	12	5	5	4
Kurzzeitparker Marienplatz	9	0	1	3	7	7	3	3	1	2
Parkplatz Marienplatz / Bahnhofstraße	55	8	44	48	49	36	27	18	10	4
Summe	229 - 249	37	113	130	155	120	91	66	57	20
Summe ohne Parkplatz Schwimmbad	149	25	93	104	125	96	76	54	45	18

Abb. 2.30 Auslastung der öffentlichen Stellplätze

Die Erhebung der Stellplatzauslastung wurde in einem Zeitraster von ca. 1 bis ca. 2 Stunden durchgeführt und zeigt, dass eine Vollaustattung zu keinem Zeitpunkt auftrat, selbst wenn man den Weinhügelparkplatz (Schwimmbad) nicht mit einbezieht (siehe Abbildung 2.30).

Die Auslastung ist insgesamt am Vormittag deutlich höher als am Nachmittag. So ist am Parkplatz Marienplatz / Bahnhofstraße nahezu über den ganzen Vormittag eine

hohe Auslastung vorhanden. Den höchsten Parkdruck gibt es in der inneren Bahnhofstraße, in der auch immer wieder Kfz außerhalb der regulären Stellplätze abgestellt werden. Beobachtet werden konnte, dass auf Grund der Nichtauslastung der Stellplätze mehrere nahe beieinander liegende Stellplätze nacheinander angefahren werden (z. B. Parkplatz vor der St.-Josefs-Apotheke und sofort anschließend Stellplatz vor der V+R-Bank). Die folgenden Abbildungen zeigen exemplarisch die Parksituation.



Abb. 2.31 Parken im Bereich Passauer Straße - Marktplatz



Abb. 2.33 Parkplatz Marienplatz



Abb. 2.35 Passauer Straße – Stellplätze auf dem Gehweg



Abb. 2.32 Parken in der Passauer Straße auf dem Gehweg



Abb. 2.34 Parkplatz Marienplatz / Bahnhofstraße



Abb. 2.36 Parksituation in der (inneren) Bahnhofstraße

Fußgänger

Für die Fußgänger stellt sich die Situation im Kernort derzeit wie folgt dar:

- Die Gehwege längs der Hauptstraßen sind sehr häufig sehr schmal, teilweise auch nur einseitig vorhanden.
- Die Beläge sind oftmals sehr uneben und weisen zum Teil auch Beschädigungen auf.
- Die Barrierefreiheit durch meist fehlende Bordsteinabsenkungen ist in der Regel in den Kreuzungsbereichen nicht gegeben.
- Es gibt insgesamt derzeit nur 2 gesicherte Querungsmöglichkeiten, einmal am Marktplatz in Höhe Kirchenweg und in der Bahnhofstraße in Höhe Marienplatz jeweils in Form einer Fußgängerschutzanlage. Anmerkung: Durch die geplante Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Griesbacher Straße / Ortenburger Straße / Erlenweg („Schleckerkreuzung“) entstehen weitere gesicherte Querungsmöglichkeiten.
- In der Passauer Straße sind die Gehwegbreiten zum Teil durch Außengastronomie oder Pflanztröge eingeschränkt.
- Direkte Verbindungen aus den Wohngebieten zum Zentrum fehlen in der Regel; dies führt somit zu umwegigen und ungesicherten Wegeverläufen.

Diese Rahmenbedingungen werden im Folgenden durch eine Fotodokumentation veranschaulicht.

Diese infrastrukturellen Rahmenbedingungen in Verbindung mit günstigen Rahmenbedingungen im fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr führen daher offenbar dazu, dass sich nach Augenschein vergleichsweise wenig Fußgänger im öffentlichen Raum aufhalten. Insbesondere ist auffällig, dass nahezu keine Schüler zu Schulbeginn oder Schulende zu Fuß unterwegs sind.

Das größte Fußgängeraufkommen ist im Bereich des Marktplatzes und in der inneren Bahnhofstraße anzutreffen. Auch zwischen

REWE / Rossmann und dem Marktplatz findet sich Fußgängerverkehr. Längsverkehr längs der Passauer Straße ist eher nicht anzutreffen. Bei Nachmittagsunterricht laufen in der Mittagspause Schüler zu REWE oder anderen Versorgern. Es kommt dann zu Querungen der Passauer Straße im Bereich der Zufahrt zum Weinhügelparkplatz.

Die Querung der Passauer Straße bzw. des Marktplatzes erfolgt außerhalb der Verkehrsspitzenzeiten sehr häufig ungesichert und nicht an der vorhandenen Fußgängerschutzanlage. Diese wird eher von Personen mit Kinderwagen oder älteren Personen in Anspruch genommen. Am Nachmittag, wenn sich Einkaufen und die nachmittägliche Verkehrsspitzenstunde überlagern, sind die Zeitlücken zum Queren der Passauer Straße deutlich geringer als beispielsweise am späten Vormittag, so dass in diesem Zeitbereich häufiger sicher über die Fußgängerschutzanlage gequert wird.

Radverkehr

Für den Radverkehr sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden. Dies gilt entlang des Hauptstraßennetzes für Anlagen zur Radführung sowie für öffentliche Radabstellplätze. Allerdings sind gemäß der einschlägigen Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (ERA Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen) an Hand der vorhandenen Kfz-Verkehrsbelastungen keine derartigen Anlagen für die Radführung erforderlich.

Dennoch zeigt sich, wie in den Diskussionen im Arbeitskreis Verkehr, in der Lenkungsgruppe sowie in der Bürgerbeteiligung deutlich wurde, eine subjektive Unsicherheit, die das Radfahren hemmt. Dies ist auch im Straßenbild ablesbar, es sind kaum Radfahrer sichtbar, insbesondere auch nahezu keine Schüler.



Abb. 2.37 Einmündung Kirchenweg in den Marktplatz: sehr schmale Gehwege, keine Bordsteinabsenkungen



Abb. 2.38 Passauer Straße: Gehwegeinengung durch Pflanztröge und Außengastronomie



Abb. 2.39 Marktplatz: Beschädigter Gehwegbelag



Abb. 2.41 Griesbacher Straße nördlich Einmündung Pfandlweg: schmaler Gehweg auf der anbaufreien Seite



Abb. 2.43 Wimberger Straße: unbefestigter „Gehweg“ als Direktverbindung



Abb. 2.40 Gehweg Bahnhofstraße: Unebene Oberfläche



Abb. 2.42 Ortenburger Str. westlich Wolfgang-Marius-Weg: schmaler unebener Gehweg



Abb. 2.44 Durchgang Gabingerweg – Weinhügelparkplatz: nur eingeschränkt nutzbar und abends und nachts auf Grund fehlender Beleuchtung unsicher

Öffentlicher Busverkehr (ÖPNV)

Der Kernort wird derzeit durch 9 öffentliche Buslinien mit Halt am Marktplatz erschlossen. Das Fahrtenangebot auf den einzelnen Linien stellt sich stark unterschiedlich dar. Es reicht von wenigen Fahrten, die sehr stark oder ausschließlich auf den Schülerverkehr orientiert sind, hin bis zur Linie 6125, die die Marktgemeinde etwa im Stundentakt an Passau anbindet und auch an Samstagen und Sonntagen ein Fahrtenangebot bereit hält.

Neben der Haltestelle am Marktplatz gibt es lediglich 5 weitere Haltestellen: die Haltestelle Krankenhaus, die Haltestelle in der Griesbacher Straße in Höhe Pfandweg, die Haltestelle in der Holzbacher Straße in Höhe Bergstraße sowie die Haltestellen am Gymnasium und an der Heimvolksschule.

Für die wichtigste Verbindung, der Buslinie 6125 nach/von Passau stehen somit die Haltestellen Marktplatz und Krankenhaus und Pfandweg zur Verfügung. Die Haltestelle in Höhe Bergstraße wird kaum bedient.

Alle Haltestellen, mit Ausnahme der beiden Haltestellen an den Schulen, entsprechen hinsichtlich Ausstattung bzw. Gestaltung nicht den derzeitigen Standards. So gibt es ein Wartehäuschen nur an der Haltestelle Krankenhaus (in Richtung Passau). An der Haltestelle Marktplatz gibt es lediglich im Platzbereich eine Wartebank. Barrierefreier Zu- und Ausstieg ist nirgendwo möglich. Die Haltestellen Griesbacher Straße und Bergstraße sind lediglich am Haltestellenschild erkennbar, eine weitere Infrastruktur ist nicht vorhanden.

Die derzeitige Situation an den Haltestellen Marktplatz, Krankenhaus und Griesbacher Straße zeigen die folgenden Abbildungen.



Abb. 2.45 Haltestelle Marktplatz (Nordseite)



Abb. 2.47 Haltestelle Krankenhaus (Richtung Passau)



Abb. 2.46 Haltestelle Marktplatz (Platzseite)



Abb. 2.48 Haltestelle Griesbacher Straße (Richtung Bad Griesbach)

Besonderheiten im Verkehrsablauf

Im werktäglichen Kfz-Verkehr im Markt Fürstentzell finden sich einige Besonderheiten, die insbesondere den Binnenverkehr betreffen.

Einkaufsverkehr

Beim Einkaufsverkehr zeigt sich immer wieder, dass verschiedene nahe beieinander liegende Ziele jeweils mit dem Kfz angefahren werden, obwohl die fußläufigen Entfernungen vergleichsweise gering sind. Dies kann regelmäßig beobachtet werden zwischen den Stellplätzen im Bereich des Marktplatzes und der Bahnhofstraße und den Parkplätzen REWE oder Rossmann, aber auch zwischen Bahnhofstraße und Marktplatz sowie sogar zwischen den Stellplätzen am Marktplatz selbst.

Bring- und Holverkehr zu den Schulen

Sowohl morgens als auch mittags ist im Verkehrsgeschehen deutlich der Bring- und Holverkehr zu den Kindertagesstätten und insbesondere zu den Schulen (Gymnasium und Mittelschule) auffällig.

Die Abbildung 2.49 zeigt die Bestandsaufnahme des morgendlichen Schülerverkehrs über den Maristenweg zwischen 7.20 Uhr und 8.00 Uhr. Schüler mit Rad oder Mofa traten nahezu nicht auf. Es konnten ca. 25 Schüler erkannt werden, die zu Fuß kamen (nicht als Aussteiger aus Bussen). Dagegen wurden 55 Kfz gezählt, mit denen Kinder gebracht wurden.

Verkehrlich problematisch ist der Bring- und Holverkehr an dieser Stelle eher nicht, dafür umso mehr am Knotenpunkt Passauer Straße / Schulstraße, insbesondere nach dem mittäglichen Schulschluss.

Eine Kurzzeitzählung ergab in einer halben Stunde (von 12.35 Uhr – 13.05 Uhr) die

Zufahrt von 45 Pkw in die Schulstraße und die gleichzeitige Ausfahrt von 77 Pkw pro 30 Minuten. Hinzu kamen noch 18 Schulbusse (siehe Abbildung 2.50).

Diese Verkehrsmengen führen dann regelmäßig zu kurzzeitigen Staus in der Passauer Straße und der Schulstraße, insbesondere auch, weil die Knotenpunktgeometrie beim Ausfahren der Busse aus der Schulstraße in die Passauer Straße ein Überfahren der Gegenfahrbahn erforderlich macht (siehe Abbildung 2.51).

Bring- und Holverkehr zu den Schulbussen

Neben dem Bring- und Holverkehr zu den Schulen gibt es auch in abgeschwächter Form einen Bring- und Holdienst zu den Schulbussen am Marktplatz.

Hier ist insbesondere mittags bei Eintreffen der Schulbusse (beispielsweise Realschüler) erkennbar, dass Familienangehörige in ihren Pkws auf das Eintreffen der Busse und der Schüler warten (siehe Abbildung 2.52).



Abb. 2.49 Morgendlicher Bringverkehr über den Maristenweg

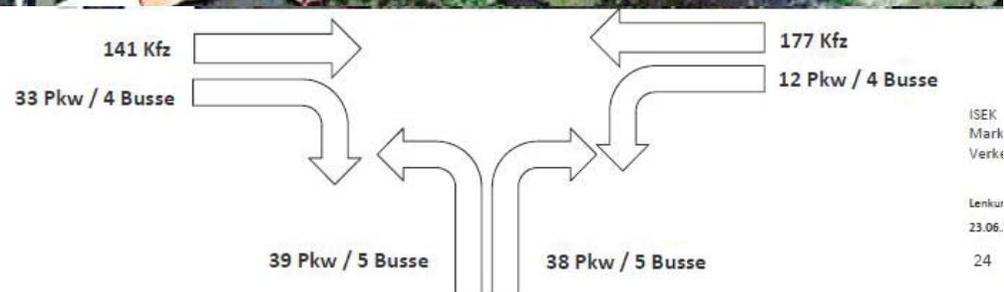


Abb. 2.50 Kurzzeitzählung Passauer Straße / Schulstraße



Abb. 2.51 Verkehrssituation Passauer Straße nach Schulschluss



Abb. 2.52 Abholverkehr am Mittag von den Schulbussen am Marktplatz

Beurteilung und Mängelanalyse

Die vorgefundene Situation lässt zusammenfassend wie folgt formulieren und zeigt somit auch die Mängelschwerpunkte auf:

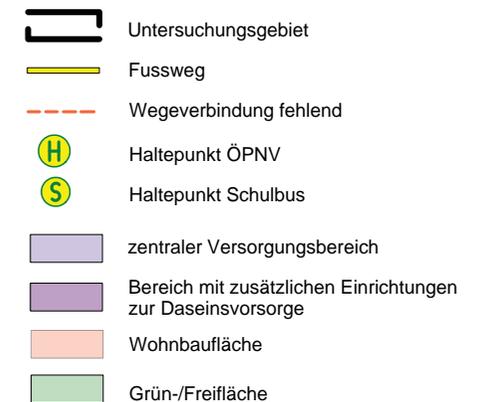
- Das Verkehrsgeschehen ist sehr deutlich durch den Kfz-Verkehr geprägt, dabei nicht nur durch Durchgangsverkehr oder Quell-Ziel-Verkehr, sondern auch durch Binnenverkehr bei Erledigungen, Holen und Bringen.
- Probleme im fließenden Verkehr gibt es nur zu bestimmten (kurzen) Zeiten (Schulschluss an der Schulstraße, nachmittags an der Einmündung der Holzbacher Straße).
- Zu schnell gefahren wird häufig an den Ortseingängen.
- Es sind ausreichend Parkplätze vorhanden. Dies verleitet zum Parken auf verschiedenen Stellplätzen bei Erledigungen.
- Die vorhandenen Verkehrsanlagen für Fußgänger und Busnutzer entsprechen nicht (immer) den derzeitigen Standards bzw. Anforderungen. Es gibt Lücken im Wegenetz.
- Für den Radverkehr ist keine eigene Infrastruktur vorhanden.

Wegenetz

Die Verkehrsanalyse zeigt ein deutliches Missverhältnis der infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Fußgänger und Kfz-Verkehr.

In Verbindung mit günstigen Rahmenbedingungen im fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr führen mangelhafte Verkehrsanlagen für Fußgänger sowie Lücken im Wegenetz dazu, dass sich vergleichsweise wenig Fußgänger im öffentlichen Raum aufhalten.

In der folgenden Karte (Abb. 2.53) sind wesentliche fehlende Verbindungen im Untersuchungsgebiet bzw. im direkten Umfeld zusammenfassend dargestellt.



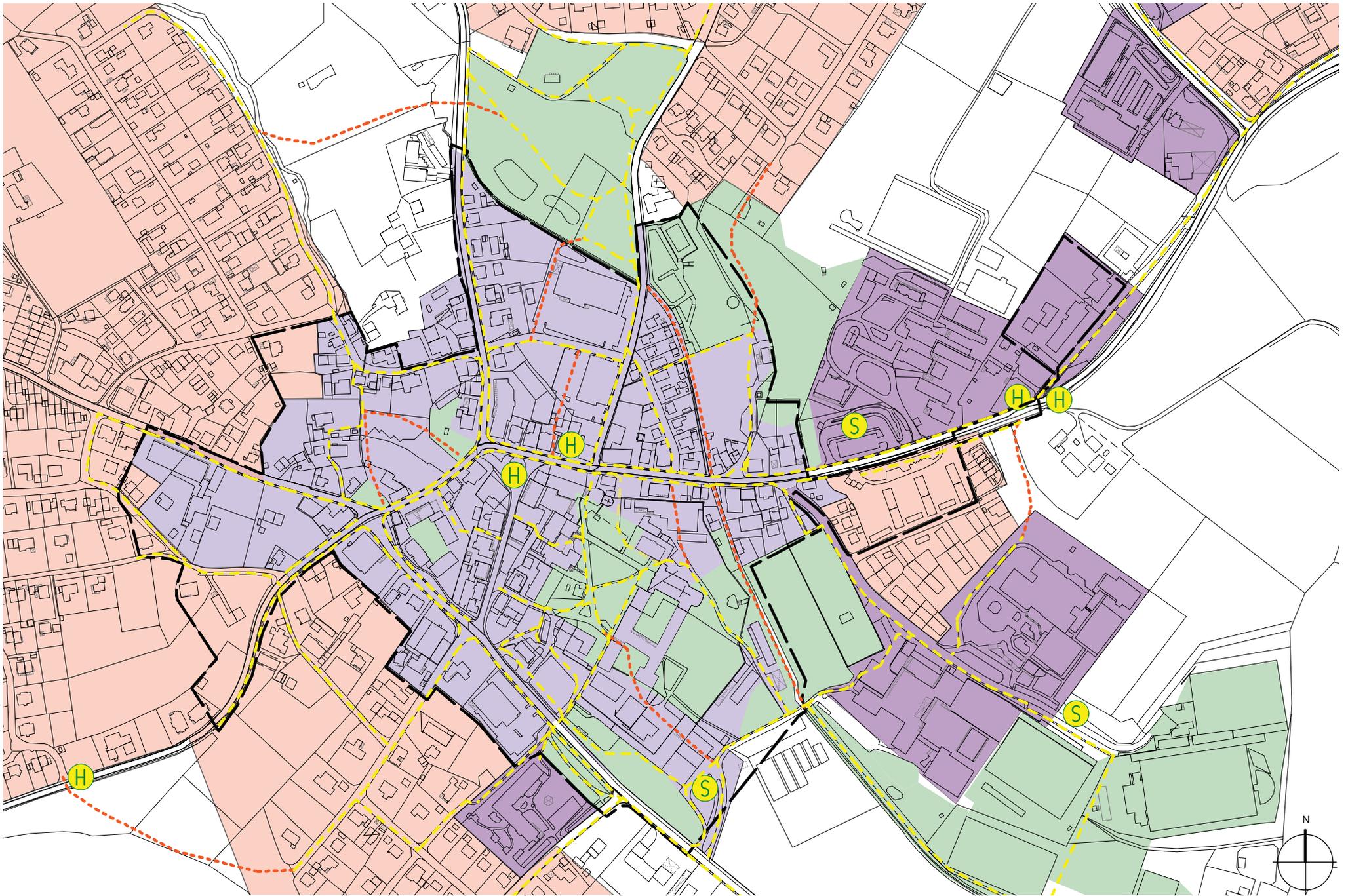


Abb. 2.53 Wegenetz M 1 / 5.000

2.13 Werte

Die in den vorhergehenden Bestandserhebungen festgestellten Werte werden in der folgenden Karten zusammenfassend dargestellt.

Strukturelle Werte

- Einzelhandels- und Dienstleistungs-dichte, hoher Verkaufsflächenanteil, umfassende Nahversorgungsfunktion in der Ortsmitte
- Gute Ausstattung an Einrichtungen für die Daseinsvorsorge im Ortskern oder unmittelbar angrenzend

Räumliche Werte

- 1 Klosteranlage: dominierende historische Baumasse, hoher identitätsstiftender Stellenwert, Kirchtürme als überörtliche Merkmale - Fernwirkung
- 2 Marienplatz: identitätsstiftender, begrünter Platz, Kontrast zu Marktplatz
- 3 Portenkirche/ Marienplatz 24: denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz/ Heiligenfiguren
- 4 Salettl: denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz
- 5 Marienplatz 5: historisches Gartenportal
- 6 Mühlsteg 11: historisches Wohnhaus
- 7 Ortenburger Straße 5: historischer Traidkasten
- 8 Ortenburger Straße 10: historisches Kleinbauernhaus
- 9 Passauer Straße 2: Gebäude mit wichtiger raumbildender Funktion
- 10 Marktplatz 13: hofartige Aufweitung des Straßenraums mit Gestaltungspotential
- 11 Marktplatz, westlicher Platzrand mit Begrünung, ausbaufähig
- 12 Gabingerweg: Straßenzug mit charakteristischem Gepräge
- 13 freie Talwiesen bis an den Ortskern - Blickbezug zum Kloster

- 14 Thurnerbauerwiese: erhaltenswerter Wiesengrund am Übergang zur freien Landschaft
- 15 Freischwimmbad: zentrale Ortslage, gute landschaftliche Einbindung
- 16 Weinhügelplatz: wertvolle Freifläche im Ortsbereich mit wichtiger Funktion (Fest-/ Parkplatz)
- 17 Weinhügel: markante Hangkante mit Großbäumen
- 18 Zeller Bach: offener Bachlauf
- 19 Südlicher Friedhof, Grünfläche mit Baumbestand
- 20 Klostergarten, Grünfläche mit Baumbestand
- 21 Fußweg Weinhügel - Gabingerweg: wichtige Fußwegeverbindung mit Ausbaubedarf
- 22 Mühlbachweg: wichtiger Fußweg mit Ausbaubedarf
- 23 Holzbacher Straße/ Zeller Bach: natürlicher Ortszugang
- 24 nördlicher Mühlbach: erhaltenswerte Begrünung

-  Untersuchungsgebiet
-  Grünzug von Zellerbach und Mühlbach (Siedlungsgliederung, Naherholung, Wege)
-  ortsbildprägender Gehölzbestand
-  Größere innerörtliche Freiflächen
-  zentraler Versorgungsbereich
-  zusätzliche Einrichtungen zur Daseinsvorsorge
-  Klosteranlage mit historischem Entstehungszusammenhang ortsbildprägend und identitätsstiftend
-  Platz-/ Straßenräume mit Entwicklungspotential
-  Bach
-  Zentrumsnahe größere Parkplätze
-  Fusswege oder Gehmöglichkeiten zur Vernetzung und Anbindung innerörtlicher Ziele an die Wohngebiete
-  Innerörtliches Entwicklungspotential
-  Baudenkmal
- z.B.  Potential mit Beschreibung im Text

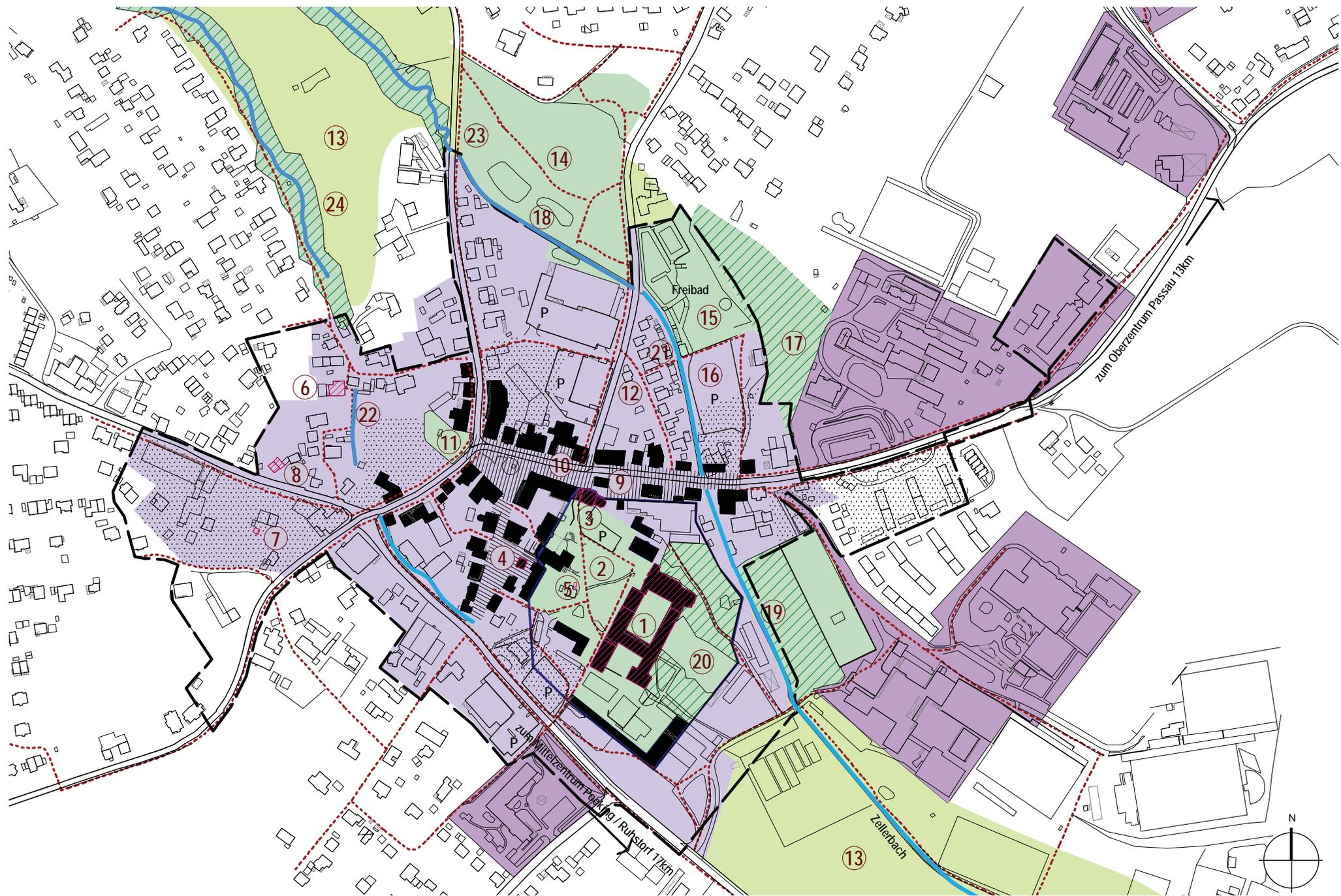


Abb. 2.60 Werte M 1 / 5.000

2.14 Defizite

Die in den vorhergehenden Bestandserhebungen festgestellten Defizite werden in der folgenden Karten zusammenfassend dargestellt.

Strukturelle Defizite

- keine schlagkräftige Organisationsstruktur der Privatwirtschaft
- Fachmarktzentrum Dr.-Schmück-Straße mit funktionalen und städtebaulichen Missständen; Beeinträchtigungspotenzial für die Ortsmitte
- fehlendes Angebot an barrierefreien Wohnungen, Kleinwohnungen
- mangelhafte bauliche Ausbildung der ÖPNV-Haltestellen
- fehlende Anlagen zur Radführung und Radabstellung
- fehlende Anlagen für E-Mobilität

Räumliche Defizite

- 1 Ortseinfahrten: fehlende bauliche Ausbildung, mangelnde Bremswirkung
- 2 Passauer Straße/ Marktplatz/ Griesbacher Straße/ Holzbacher Straße: zentrale Straßen- und Platzräume mit mangelhafter Gestaltung, fehlender Aufenthaltsqualität, übermäßiger Dominanz des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs, fehlender Fußwegevernetzung und sicherer Querungsmöglichkeiten
- 3 mangelhafte städtebauliche Anbindung des Standortes Doktorweg/ Kirchenweg an Marktplatz und Passauer Straße
- 4 Passauer Straße - Weinhügelplatz: mangelhafte Sicht-/ Wegebeziehung
- 5 Weinhügelplatz-/ parkplatz: wichtiger Platzraum mit mangelhafter Gestaltung und Anbindung an die Ortsmitte
- 6 Wegeverbindungen: fehlende oder mangelhafte, straßenunabhängige Fußwege

- 7 Rathausplatz: fehlende barrierefreie Verbindung zum Marienplatz
- 8 Parkplatz Bahnhofstraße: wichtiger Parkplatz mit provisorischer Wirkung
- 9 Marienplatz: wichtiger Platzraum mit unzureichender Gestaltung
- 10 ehemalige Grundschule: Gebäude in überaltetem Zustand, Trennung historischer Bezug Kloster - Salettl
- 11 Marienplatz 5: Gebäude hinsichtlich historischem Bezug störend,
- 12 historisches Gartenportal baufällig, Umfeld mangelhaft
- 13 Kloster Fürstenzell: Festsaal und Bibliothek unzugänglich, nicht erlebbar
- 14 Klostergarten: identitätstiftender Freiraum mit verbesserungsfähiger Nutzung, tw. unzugänglich
- 15 östliches Klostervorfeld: wichtiger Freiraum mit ungeordneter Bebauung und mangelhafter Gestaltung
- 16 Zeller Bach: künstliche Bachbettform, mangelhafte, nicht standortgerechte Eingrünungen, großteils unzugänglich
- 17 Mühlbach: tw. verrohrt, wenig erlebbar
- 18 Friedhofsvorplatz: mangelhafte Gestaltung
- 19 Weinhügel: überalteter Baumbestand, historische Eiskeller unzugänglich
- 20 Marktplatz 6/ 6a: Gebäude mit gestalterischen Defiziten
- 21 Griesbacher Straße: B-Plan mit städtebaulichen Defiziten
- 22 Marktplatz 1/ Rückgebäude: fehlendes städtebauliches Konzept
- 23 Areal an der Eichendorffstraße: fehlendes städtebauliches Konzept
- 24 Areal an der Ortenburger Straße: fehlendes städtebauliches Konzept

-  Untersuchungsgebiet
-  zentrale Platz- und Straßenräume mit Defiziten
-  fehlendes städtebauliches Entwicklungskonzept
-  Freifläche / Grünfläche mit Defiziten bzw. unzugänglich
-  Blickbeziehung fehlend oder beeinträchtigt
-  Sichere Fahrbahnquerung fehlt
-  Bach nicht erlebbar
-  Wegeverbindung fehlt
-  ÖPNV Haltepunkt mit gestalterischen und Ausstattungs-Defiziten
- z.B.  Nummer mit Bezug zu textlicher Beschreibung

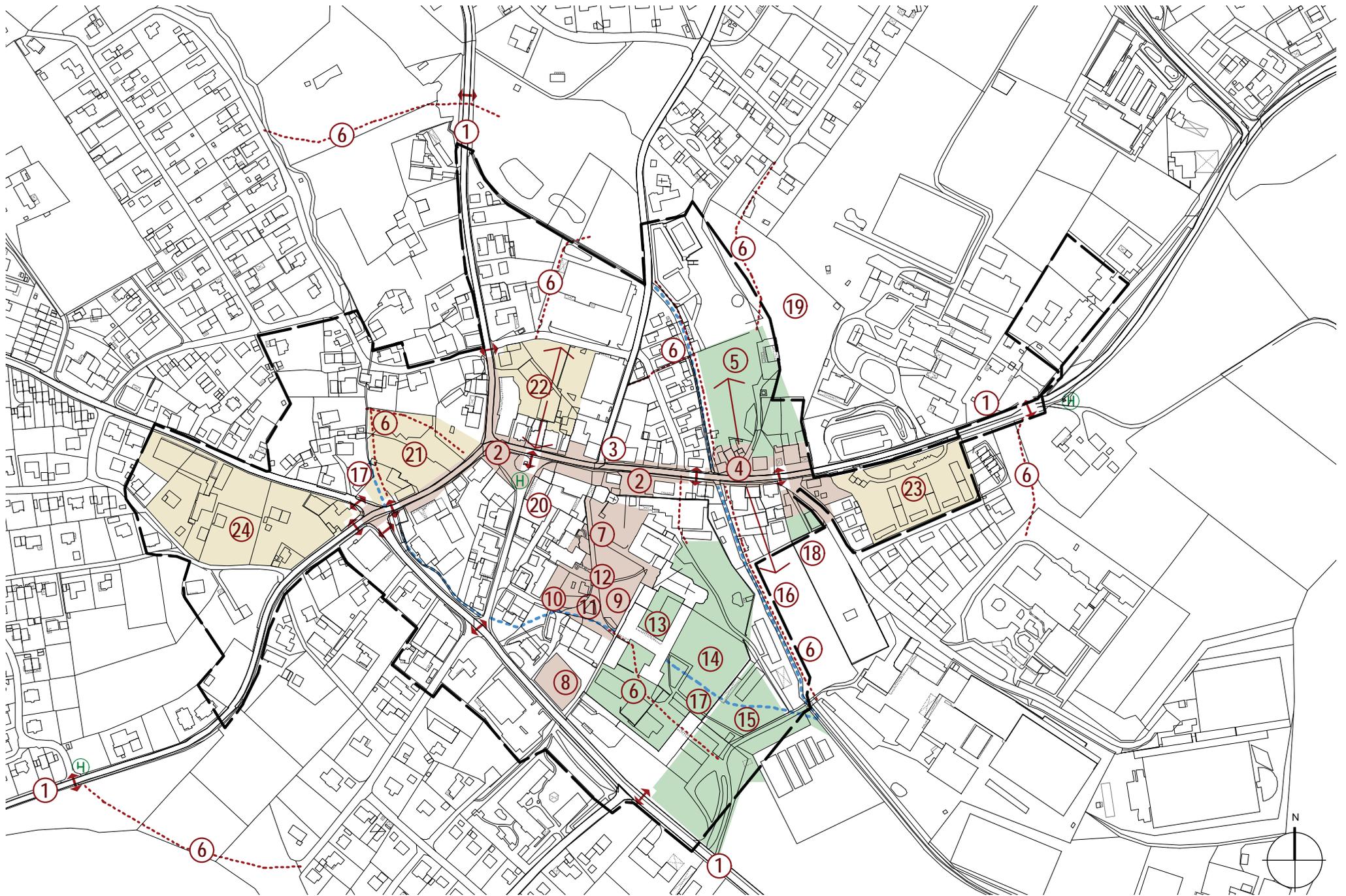


Abb. 2.61 Defizite M 1 / 5.000

Ziele

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Aus dem Beteiligungsprozess mit der Lenkungsgruppe, den Arbeitskreisen und den Bürgern leiten sich als zentrale Wünsche die im Folgenden beschriebenen Zielsetzungen ab. Diese lassen sich ebenso stringent aus der Bestandsaufnahme und Analyse sowie aus der fachlichen Diskussion mit allen Beteiligten des ISEK ableiten und dienen als Grundlage für die unter 4. beschriebenen Maßnahmenvorschläge.

3.1.1 Städtebauliches Leitbild

Fürstenzell ist als Klosteransiedlung entstanden. Der Klosterkomplex bildete mit seinen kirchlichen und weltlichen Teilen den Kern und war Ausgangspunkt für kleinbäuerlich-gewerbliche Ansiedlungen außerhalb der Klostermauern. Aufgrund seiner Entstehungsgeschichte weist Fürstenzell anders als traditionelle Märkte nicht die für diese typischen Merkmale wie beispielsweise langgezogene rechteckige Straßenzüge und gleichmäßig ausgerichtete Gebäude mit geschlossenen Straßenfronten auf. Die Heterogenität der teilweise dörflich anmutenden Bebauung ist ein spezifisches Merkmal, das bei der Ortssanierung zu beachten ist, um die Identität des Ortes nicht zu gefährden.

In Fürstenzell sollte nicht versucht werden, Lösungen aus anderen Orten schematisch zu übertragen, sondern Ziel bleibt, mit zukünftigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen an den zweipoligen Ursprung und damit an das ehemalige Klosterdorf als Leitbild anzuknüpfen. Auf diese Weise kann das Bewusstsein für die lokale Eigenart mit ihrer traditionellen Bausubstanz wachgehalten werden.

Die Zielsetzung der Bewahrung und Aufwertung ortsbildprägender Elemente sollte sich dabei nicht nur auf Bauwerke, Straßen und Plätze beschränken. Fürstenzell liegt im Talraum des Zeller Bachs, der im Süden von einem sanft aufsteigenden Höhenrücken begrenzt ist. Die Hügelkette, die das Tal im Norden säumt, tritt im Steilhang des Weinhügels in besonderer Weise in Erscheinung. Zusammen mit dem 1475 von den Zisterziensermönchen angelegten Mühlbach begrenzt der Zeller Bach den engeren Ortskern und stellt eine naturräumliche Besonderheit Fürstenzells dar.

Der Bachraum des Zeller Bachs durchzieht den Ort mit einem weitgehend durchlaufenden Grünzug und versorgt diesen mit Frischluft. Die bis fast an den Weinhügel heranreichende Thurnerbauerwiese ermöglicht bis heute inmitten des Ortes das Erleben der ursprünglichen Auenlandschaft. Die für den Ort typischen freien Talwiesen, die unmittelbar an den Ortskern heranreichen, sollen als eine Besonderheit des Ortes weiterhin freigehalten werden. Die breite Weidefläche im Süden lässt bis heute einen unverbauten Blick auf die eindrucksvolle Klosteranlage zu.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Bewahrung des Leitbilds Klosterdorf**
- **Bewahrung ortsbildprägender Bauwerke, Straßen und Plätze**
- **Bewahrung naturräumlicher Besonderheiten**

3.1.2 Stärkung des Ortskerns

Vor dem Hintergrund der räumlichen Auswirkungen eines wirtschaftlichen Strukturwandels und der prognostizierten demographischen Entwicklung kommt einer zukunftsorientierten kommunalen Bodenpolitik eine hohe Bedeutung zu. Aufgrund ökologischer und ökonomischer Vorteile sollten daher die vorhandenen Potenziale im Ortszentrum aktiviert werden und der Innenentwicklung Vorrang gegeben werden.

Aufgrund der Zunahme älterer, hochbetagter und pflegebedürftiger Menschen sowie des derzeit im Ortsgebiet fehlenden Wohnungsangebots für junge Familien und Einzelhaushalte ist ein Ziel der Ortsplanung die Sicherung und Förderung von Wohnraum im Ortskern insbesondere für die genannten Zielgruppen.

Der Ortskern Fürstenzells erfüllt eine zentrale Versorgungsfunktion im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister. Neben diesen hat insbesondere der Einzelhandel eine wichtige zentrenbildende Funktion für den Ortskern. Daher sollte zur Sicherung und Förderung der Versorgungsfunktionen im Ortskern für Planungs- und Investitionssicherheit für Eigentümer und Betreiber gesorgt werden.

Der Entwicklung der im Sinne der genannten Ziele genutzten und nutzbaren innerörtlichen Flächen sollte in der Bauleitplanung Vorrang gegenüber den Außenbereichen gegeben werden. Mit frühzeitiger informeller Planungsunterstützung (Rahmenplanungen) kann Einfluss auf zukünftige Entwicklungen genommen, rechtzeitig planungsrechtliche Anforderungen definiert und so eine Abstimmung zukünftiger Entwicklungen mit den Zielen der Ortsplanung erreicht werden.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Förderung und Sicherung von Wohnraum im Ortskern**
- **Förderung und Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns**

3.1.3 Aufwertung der öffentlichen Räume

Die Aufwertung der öffentlichen Räume durch eine planmäßige Erhaltung und Fortentwicklung der baulichen Substanz und der Verkehrsbereiche ist Voraussetzung für die Steigerung der Attraktivität des Ortskerns und der Aufenthaltsqualität.

Grundsätzlich ist bei allen Sanierungsmaßnahmen davon auszugehen, dass Freiräume und Gebäude in ihrer Wechselwirkung gleichermaßen bestimmend für die funktionale und gestalterische Qualität des Ortes sind. Straßen und Plätze sollten abgestuft nach ihrer Bedeutung unterschiedlich behandelt werden. Dabei ist immer der gesamte Bereich von Hauswand über Vorgarten, Gehweg, Park- und Fahrbereich bis zur gegenüberliegenden Hauswand zu betrachten. So entsteht eine im Einzelfall differenzierte, überkommene Elemente berücksichtigende, aber doch einheitliche Gestaltung.

Auch im Falle einer Umgehungslösung ist laut Fachbeitrag Verkehr mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen, das eine grundlegende Veränderung der Fahrbahnbreiten der sich im Ortskern kreuzenden Staatsstraßen ausschließt. Raum für eine Sanierung der zentralen Straßen- und Platzräume in der Passauer Straße und am Marktplatz zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertungen kann daher im Wesentlichen nur durch den Wegfall von Parkplätzen gewonnen werden.

Neben funktionalen Zielen wie der Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung und der Schaffung einer durchgängigen Barrierefreiheit sind ökologische Ziele wie die Förderung der Elektro-Mobilität, die Renaturierung und Entsiegelung von Flächen sowie die Aufwertung der Bäche und Grünflächen, die die Siedlungsstruktur gliedern, weitere wesentliche Ziele der Ortssanierung.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Sanierung zentraler Straßen und Plätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten**
- **Bereitstellung, Aufwertung, Verbesserung der Anbindung von Parkplätzen in erreichbarer, nicht störender Lage**
- **Schaffung von Anreizen für Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbilds**
- **Verbesserung der Vernetzung**
- **Abbau von Barrieren**
- **Förderung der E-Mobilität**
- **Renaturierungen/ Entsiegelungen**
- **Aufwertung von Bächen und Grünflächen**

3.1.4 Verkehrsberuhigung

Eine grundlegende Voraussetzung für die Aufwertung der öffentlichen Räume im gesamten Ortsbereich ist eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs.

Weitere wesentliche Ziele sind die Reduzierung der Geschwindigkeiten, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel.

Aus diesen Zielsetzungen leiten sich als Handlungsfelder ab:

- **Verlagerung von Kfz-Verkehr auf andere vorhandene oder neue Straßen oder auf andere Parkplätze**
- **Vermeidung von Kfz-Verkehr durch Verbesserung der Angebote für Fußgänger und Radfahrer und ggf. restriktive Maßnahmen im fließenden oder ruhenden Verkehr**
- **Bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung**
- **Verbesserung der Wegeverbindungen und der Infrastruktur für Fußgänger, Radfahrer und Busnutzer**

Die genannten Ziele sind in den nachfolgenden Karten (Abb. 3.1, 3.2) zeichnerisch dargestellt.

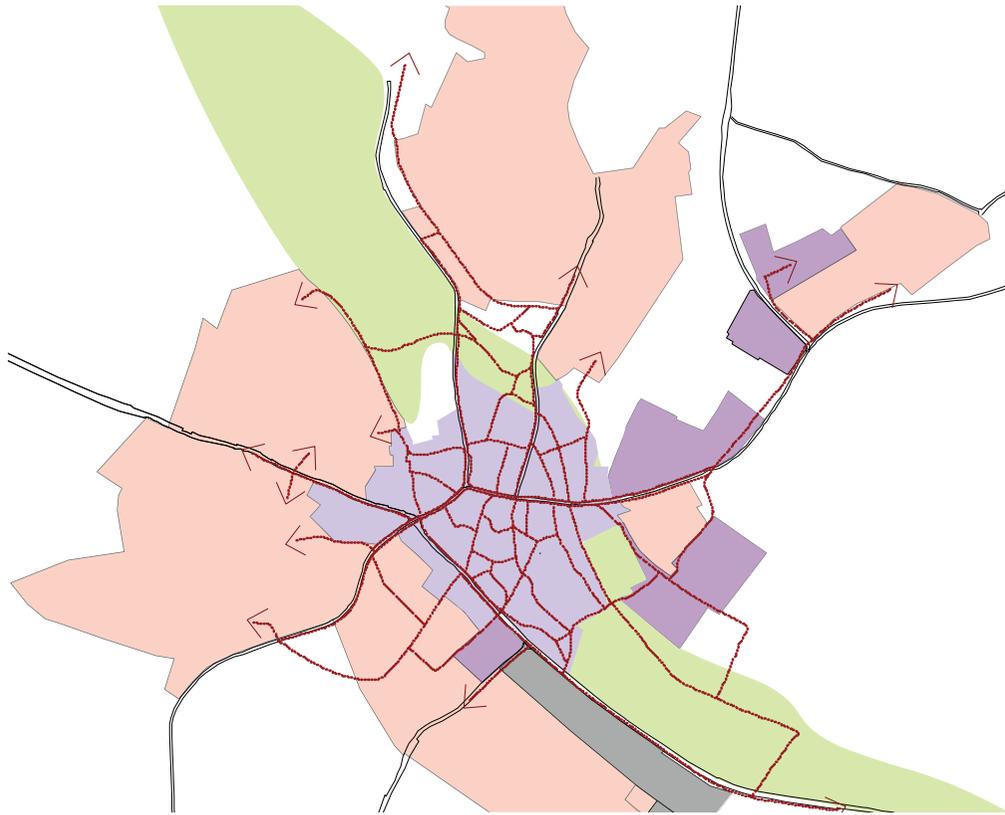


Abb. 3.1 Konzept Fußwegenetz im Ortszusammenhang

- Zentraler Versorgungsbereich
- Bereich mit zusätzlichen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge
- Wohnbaufläche
- Gewerbe
- Grünzüge
- Grünfläche innerörtlich
- Straße überörtlich
- Wegeverbindung best./gepl.

- Gestaltung von Straßen-/Platzräumen mit Aufenthaltsqualität und beruhigtem Verkehr
- Neuordnung Verkehr
- P Errichtung bzw. Verbesserung von "Auffang-Parkplätzen" zur Entlastung des Ortskerns
- Städtebauliche Neuordnung/ Rahmenplanung
- Gestaltung von Aufenthalts-/ Bewegungsflächen
- Grünzug im Talraum
- Parkanlagen, Grünflächen
- Wald
- Erlebbarer Bachlauf als prägendes Landschaftselement
- Ergänzung von Fuß- und Radwegen zur Vernetzung innerörtlicher Ziele
- Errichtung von Querungshilfen
- Markierung der Ortseingänge durch Fahrbahnteiler
- Markierung des Innerortsbereichs durch wechselnde Belagsgestaltung
- Stärkung des Standortes Facharztzentrum
- E Errichtung von Aufladestationen für E-Kfz und E-Bike
- H Verbesserung der Haltepunkte ÖPNV

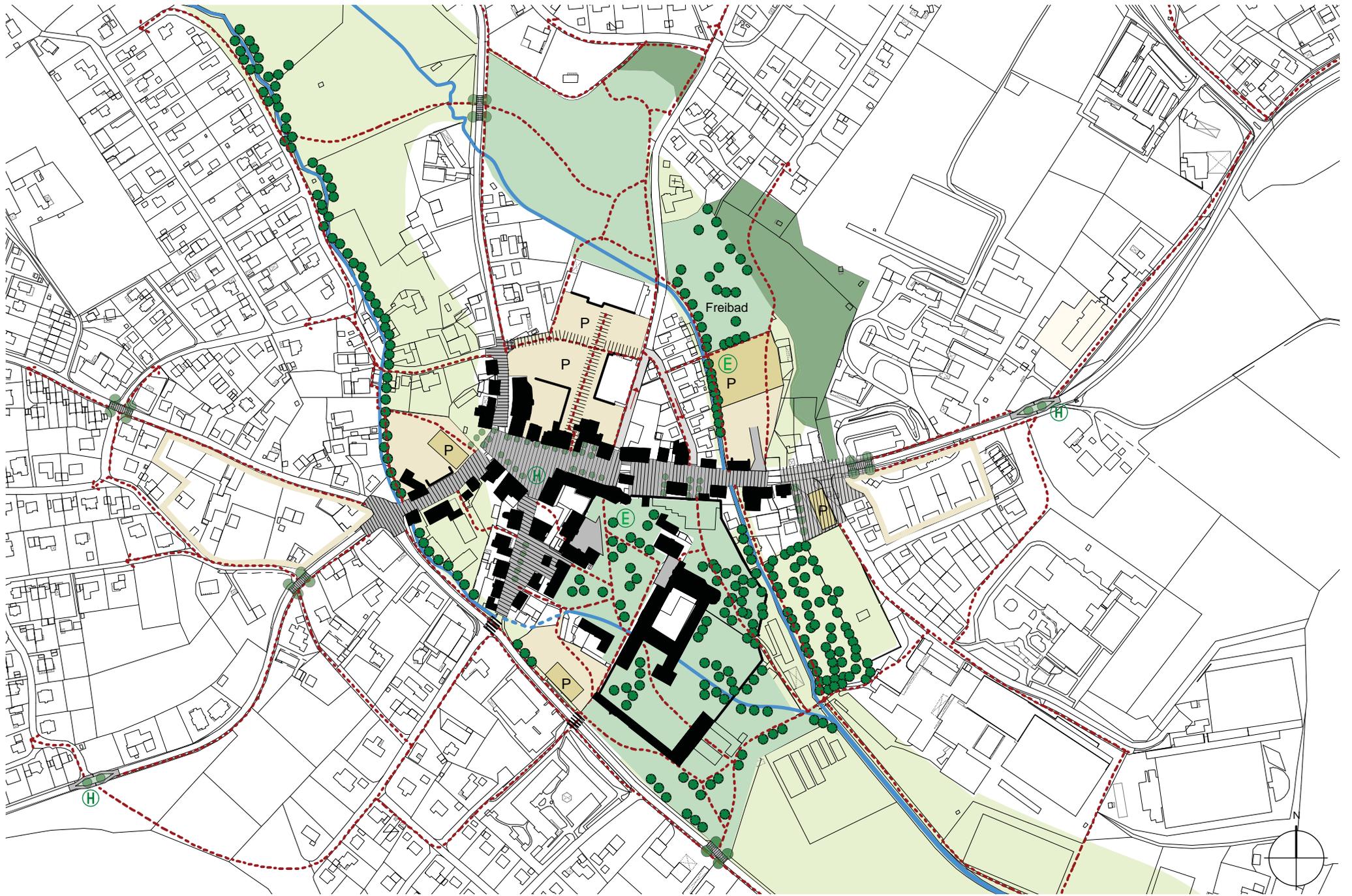


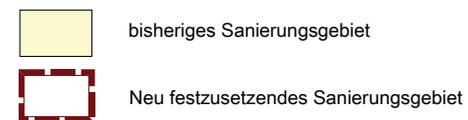
Abb. 3.2 Zielkonzept M 1 / 5.000

3.2 Sanierungsgebiet

Die nebenstehende Karte (Abb. 3.3) zeigt das mit der Marktgemeinde und der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 34 abgestimmte neue Sanierungsgebiet.

Der Verlauf der Abgrenzung ist durch eine gestrichelte Linie dargestellt.

Das Sanierungsgebiet umfasst ein Gebiet von ca. 26 ha.



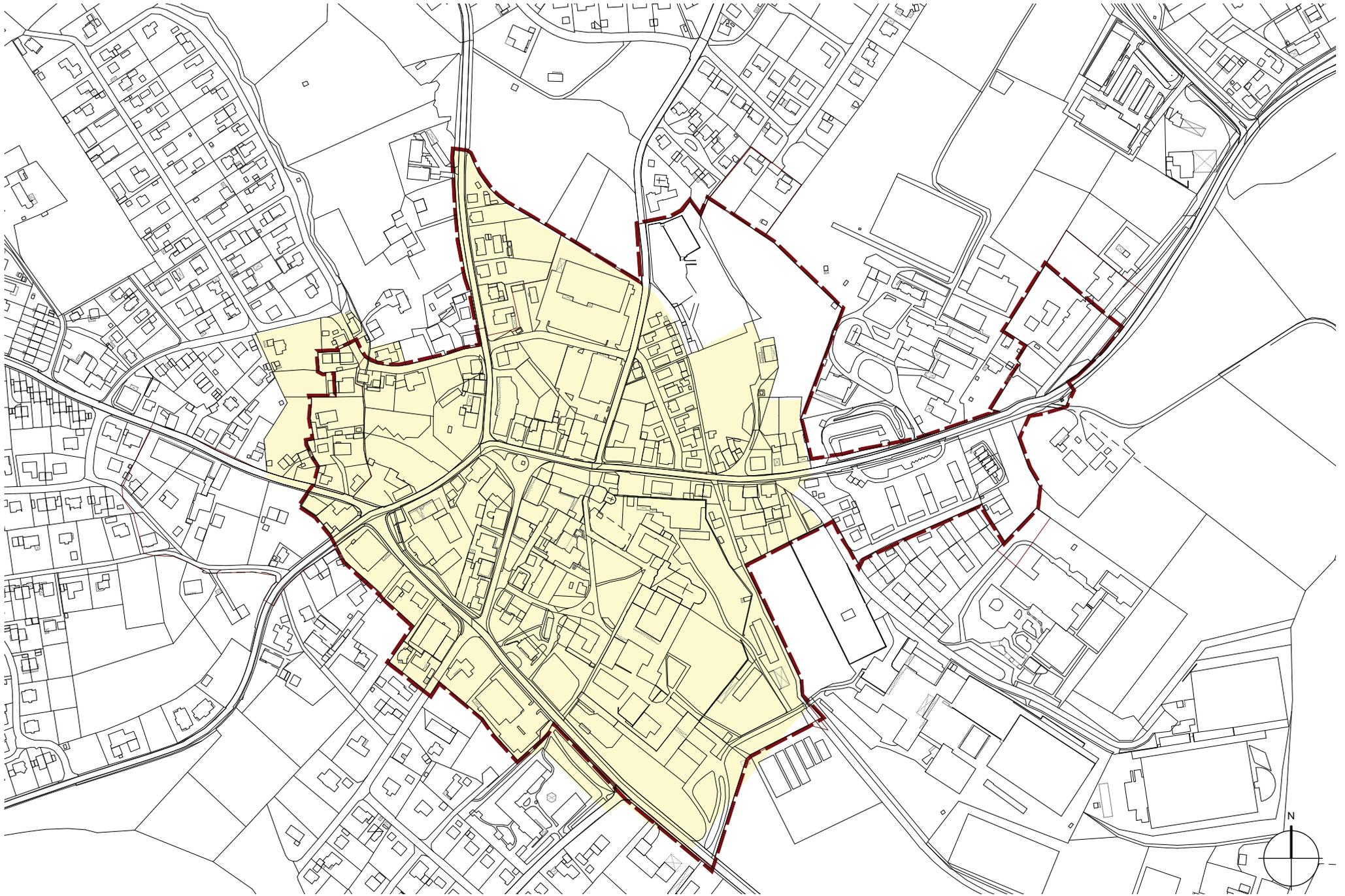


Abb. 3.3 Sanierungsgebiet M 1 / 5.000

3.3 Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel

Ein Zentren- und Sortimentskonzept dient der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Es ist als besonderer öffentlicher Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Voraussetzung dafür ist, dass das Zentren- und Sortimentskonzept zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Marktgemeinderates gemacht wird.

Definition eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“

Erster Schritt in der Aufstellung des Zentren- und Sortimentskonzeptes für den Markt Fürstzell ist die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte Fürstzell“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie sozialer und kultureller Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Kommune zukommt.

Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Anderenfalls liefe der angestrebte Schutz zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche). Das BauGB recurriert vor allem in den folgenden Paragraphen auf den Begriff zentraler Versorgungsbereiche:

- § 1 (6) Nr. 4 BauGB: „...Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**,“
- § 34 (3) BauGB: „...von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein...“.
- § 11 (3) BauNVO: „...Auswirkungen... auf die Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden...“.

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist zunächst die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte hinsichtlich seiner konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich muss die ihm zugedachte Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können.

Die planerische Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches des Typs Ortsmitte für die Marktgemeinde Fürstzell baut auf dem faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich auf und verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Erhalt und Stärkung der Qualität einer kompakten und funktionsfähigen Ortsmitte
- Erhalt und Stärkung eines dichten und konzentrierten Handels- und Dienstleistungsbesatzes zur Aufrechterhaltung fußläufiger Kopplungsbeziehungen sowie einer guten Frequentierung in der Ortsmitte
- Vermeidung von Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich durch zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Wahrung von Entwicklungschancen im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte

- Beachtung der Ziele des Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Der zentrale Versorgungsbereich soll in seiner Funktionalität durch eine Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie durch eine darauf abgestimmte gesamtörtliche Politik gestärkt werden. Die Abgrenzung des planerisch festzulegenden zentralen Versorgungsbereiches empfiehlt sich gemäß dem Vorschlag in der nachstehenden Abbildung vorzunehmen.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist immer parzellenscharf abzugrenzen.

Die Abgrenzung des planerisch festzulegenden zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Fürstzell lehnt sich an die Abgrenzungen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bzw. des Untersuchungsraumes für das ISEK an (vgl. Kapitel 1.3) und umfasst den faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich vollständig. Der planerisch festzulegende zentrale Versorgungsbereich umfasst zusätzlich auch Potenzialflächen, die heute noch nicht durch Einzelhandel genutzt werden und dafür nach heutigem Kenntnisstand auch auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen (bspw. Freibad und dazu gehörige Stellplätze). Maßgeblich für die Eignung als Potenzialfläche ist die Möglichkeit, diese städtebaulich in das Gesamtgefüge zentraler Versorgungsbereich einbinden zu können und dadurch potenzielle Nutzungen in ein synergetisches Verhältnis zu den vorhandenen Nutzungen stellen zu können. Zudem wird das Wesen eines zentralen Versorgungsbereiches nicht nur durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt, sondern auch durch ergänzende soziale und kulturelle Nutzungen sowie öffentliche Infrastruktur.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Fürstzell soll langfristig in seiner Versorgungsfunktion gestärkt werden. Dazu zählen vor allem Einzelhandelsangebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie ergänzende öffentliche und private Dienstleistungen. Die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte soll erhalten und durch ergänzende Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung zusätzlich gestärkt werden. Insbesondere soll die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Kunden in der Ortsmitte erhöht werden. Das Zentren- und Sortimentskonzept bietet dabei den privaten Akteuren Planungs- und Investitionssicherheit. Es ist eine wesentliche Rahmenbedingung für private Folgeinvestitionen in die Standortaufwertung.

Das Zentren- und Sortimentskonzept soll eine funktionale Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und den sonstigen Standortlagen gewährleisten.

Das Zentren- und Sortimentskonzept greift selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisungen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen einfachen oder erweiterten Bestandschutz.



Nutzung Erdgeschoss

mit Nahversorgungsradien des
 Lebensmitteleinzelhandels über
 400m² Verkaufsfläche

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Service/Handwerk
- Banken/Post
- Gesundheitswesen
- Körperpflege
- Freizeit/Unterhaltung
- Leerstand
- Nahversorgungsradius 400 m
- Sanierungsgebiet
- zentraler Versorgungsbereich
- LEITBETRIEB Leitbetriebe



Abb. 3.4 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Basis des Zentrenkonzeptes ist eine Einstufung der Einzelhandelsortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Es handelt sich hierbei laut BauGB und der dazu gehörigen höchstrichterlichen Rechtsprechung um „festsetzungsfähige Anlagentypen“, u. a.

- § 1 Abs. 5 BauNVO: Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten in den Baugebieten (Einzelhandel zulässig oder nicht zulässig)
- § 1 Abs. 9 BauNVO: Zulässigkeit bestimmter Anlagentypen (Nutzungsarten des Einzelhandels = Feinsteuerung)

Die so genannten Anlagentypen müssen hinreichend bestimmt sein. Grundlage ist die Erstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen jene Sortimente, die zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs regelmäßig nachgefragt werden und deshalb möglichst in fußläufiger Entfernung zur Wohnbevölkerung angeboten werden sollten.

Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Sortimente deklariert, die

- zur Belegung der Ortsmitte beitragen, weil sie viel Publikum anziehen (Kundenfrequenz),
- häufig in Verbindung mit anderen Angeboten im Ortskern besucht werden (Kopplungsaffinität),
- aufgrund ihrer relativ geringen spezifischen Flächenansprüche städtebaulich integrierbar sind (Integrationsmöglichkeit) und
- leicht transportierbar sind (Handlichkeit),
- in der Ortsmitte aktuell noch angeboten werden (faktisch) oder
- in der Ortsmitte künftig angeboten werden sollen und können (perspektivisch).

In die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden jene Sortimente aufgenommen, die aufgrund ihres Platzbedarfes,

ihrer geringen Flächenproduktivitäten sowie einer möglicherweise schwierigen Transportierbarkeit nicht (mehr) in der Ortsmitte angeboten werden können.

Dieses Sortimentskonzept kann bei einer entsprechenden Gestaltung der Bauleitplanung rechtsverbindlich festgeschrieben werden.

In Anbetracht der kartierten Verkaufsflächen im Markt Fürstentzell unterbreiten wir der Marktgemeinde einen Vorschlag für eine „Fürstentzeller Liste“. In der Nomenklatur lehnen wir uns an die WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes an.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel allgemein
- Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
- Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse
- Back- und Süßwaren
- Obst, Gemüse und Kartoffeln
- Getränke
- Tabakwaren
- Zeitschriften und Zeitungen
- Blumen (Schnittblumen)

Zentrenrelevante Sortimente

- medizinische und orthopädische Artikel
- Arzneimittel (Sichtwahl und frei verkäuflich)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Drogerieartikel (Wasch- und Putzmittel)
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck
- Bücher
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Spielwaren
- Sport und Campingartikel

- bespielte Ton- und Bildträger
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Textilien
- Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken,
- Münzen und Geschenkartikel
- Antiquariat
- Babyartikel und Kinderwagen
- Gartenmöbel und Gartengeräte
- Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- elektrische Haushaltsgeräte

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Datenverarbeitungsgeräte, Bürotechnik, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
- Wohnmöbel (inkl. Küchen und Betten)
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Antiquitäten
- Second Hand und Gebrauchtwaren
- Erotikartikel
- Waffen und Pokale
- Elektrozubehör (Kabel, Schalter, Stecker etc.)
- Kfz-Zubehör

Ergänzende Erläuterungen zur Fürstentzeller Liste:

- Da der Leitbetrieb (> Systemrelevanz für den zentralen Versorgungsbereich) Zöls in einem größeren Umfang (> vorhandene Sortimentskompetenz) Sortimente des Bau- und Heimwerkerbedarfes sowie Gartenmöbel und Gartengeräte führt, werden diese klassischerweise als nicht zentrenrelevant einzustufenden Sortimente

in der Fürstentzeller Liste als zentrenrelevant geführt. Sollten diese Sortimente einmal nicht mehr in nennenswertem Umfang im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte angeboten werden, bietet sich eine Änderung der Liste und Einstufung dieser Sortimente als nicht zentrenrelevant an.

- Sortimente der Haushalts- und Unterhaltungselektronik werden aktuell nur von einem Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte geführt. Jedoch kann dieser Anbieter aufgrund der begrenzten Fläche keine ausreichende Sortimentskompetenz entfalten. Zudem liegt dieser Betrieb zwar im zentralen Versorgungsbereich, dort jedoch in einer Randlage. Eine Einstufung dieser Sortimente als zentrenrelevant ist deshalb perspektivisch zu verstehen (bspw. im Kontext einer städtebaulichen Neuordnung des Areals Zöls oder durch Sortimentsumstellungen vorhandener Anbieter). Die Einstufung dieses Sortimentes als zentrenrelevant sollte regelmäßig überprüft werden. Gelingt kein Ausbau dieses Sortimentes im zentralen Versorgungsbereich, ist eine Einstufung als nicht zentrenrelevant zu überprüfen.
- Drogerie- und Körperpflegeartikel werden analog zur landesplanerischen Einstufung als zentrenrelevant eingestuft. Der im zentralen Versorgungsbereich ansässige Drogeriemarkt erfüllt dort eine wichtige Funktion als frequenzerzeugender Leitbetrieb und ist in seiner Funktionsfähigkeit zu stärken. Drogerie- und Körperpflegeartikel können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Randsortimente (bspw. innerhalb eines Lebensmitteldiscounters) geführt werden. Die Ausbildung einer Sortimentskompetenz außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist zu vermeiden (deshalb Beschränkung der Randsortimente).

**Zentren- und Sortimentskonzept
Übersicht**

	zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	integrierte Nahversorgungsstandorte (v. a. nennenswerter fußläufiger Einzugsbereich)	sonstige integrierte Standorte	nicht integrierte Standorte
nahversorgungsrelevante Sortimente	<i>zulässig</i>	<i>zulässig, aber Einzelfallprüfung notwendig</i>	<i>nur als Randsortimente bis maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens zulässig</i>	<i>Einzelhandel nicht zulässig</i>
zentrenrelevante Sortimente	<i>zulässig</i>	<i>nur als Randsortimente bis maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens zulässig</i>	<i>zulässig</i>	
nicht zentrenrelevante Sortimente	<i>zulässig</i>	<i>zulässig</i>	<i>zulässig</i>	
<i>→ abnehmender Zulässigkeitsrahmen →</i>				

Abb. 3.5 Tabelle: Zentren- und Sortimentskonzept

Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte sind grundsätzlich alle Sortimente zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll nur an städtebaulich integrierten Standorten mit wesentlichem fußläufigem Einzugsbereich stattfinden. Aktuell sehen wir keinen Bedarf, zusätzliche Nahversorgungsstandorte auszuweisen. Deshalb sind Neuansiedlungen einer sorgfältigen Einzelfallprüfung zu unterziehen.

In den Nahversorgungsbetrieben sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 Prozent der Verkaufsfläche zu begrenzen, sofern sie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ist grundsätzlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb der Nahversorgungsstandorte, jedoch nur in städtebaulich integrierter Lage oder Ortsrandlage zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf insgesamt 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen (nur im SO-Gebiet möglich).

Die Ziele und Grundsätze des Zentren- und Sortimentskonzeptes sind in der Bauleitplanung umzusetzen. In Frage kommen insbesondere folgende Instrumente des Städtebaurechts:

- § 14 BauGB Veränderungssperre
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt: der einfache Bebauungsplan setzt dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest und schließt bspw. Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten aus.

- Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, bspw. gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder Unterarten in Rückgriff auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
- Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und Ausweisung als SO-Gebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen möglich.

Erweiterter Bestandsschutz

Bei der Anwendung des erweiterten Bestandsschutzes gilt eine besondere Sorgfaltspflicht. Grundsätzlich bieten auch beschlossene Einzelhandelskonzepte den Kommunen eine gewisse Flexibilität. Einzelhandelskonzepte müssen nicht zwingend „Eins zu Eins“ umgesetzt werden. Eine Kommune darf das Konzept im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung auch mit Abstrichen verfolgen (Urteil BVerwG 4 CN 6.11). Entscheidend ist, dass die grundlegenden Konzeptziele nicht konterkariert werden und Planfestsetzungen einen Beitrag zur Förderung des Plankonzeptes leisten.

Im Umgang mit Bestandsimmobilien mit vorhandenen oder ehemaligen Einzelhandelsnutzungen sind in die Abwägung zusätzlich die berechtigten Interessen der Eigentümer und Betreiber an einer Weiterentwicklung der Nutzungen einzustellen. Die Gemeinde wiederum hat ein Interesse an der Vermeidung oder Beseitigung städtebaulicher Missstände. Umstrukturierungen und bauliche Anpassungen im Bestand sollen ermöglicht werden, auch wenn diese nicht „Eins zu Eins“ dem Zentren- und Sortimentskonzept entsprechen.

In der Anwendung des erweiterten Bestands-

schutzes ist zunächst der aktuelle Zulässigkeitsrahmen für bestimmte Einzelhandelsnutzungen und Anlagentypen zu ermitteln. Umstrukturierungen, die dem Zentren- und Sortimentskonzept widersprechen, sind nur ausnahmsweise und nicht regelmäßig zulässig. Die Ausnahme ist an folgende Bedingungen zu knüpfen:

- das umzustrukturierende Vorhaben ist in seinem jetzigen bzw. zu erwartenden Zustand als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen und durch die Umstrukturierung ergeben sich besondere Möglichkeiten der städtebaulichen Aufwertung bzw. sind die städtebaulichen Missstände nicht anderweitig zu beheben
- der Vorhabenträger ist bereit, die Umstrukturierung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens umzusetzen und zusätzliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen
- die Umstrukturierung ist unter Berücksichtigung der Bestandslage städtebaulich vertretbar

Ziel ist es, nach dem „Do-ut-Des-Prinzip“ zwar Umstrukturierungen zuzulassen, aber im Dialog mit dem Vorhabenträger bauplanungsrechtlich eindeutige Zustände herbeizuführen (Eliminierung nicht rechtssicherer Festsetzungen, Ergänzung fehlender notwendiger Festsetzungen, aussagekräftige Begründungen, Vermeiden von Befreiungen und Ausnahmeregelungen) und städtebauliche Aufwertungen zu erwirken. Dazu zählen vor allem die Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche (§ 34 BauGB) sowie die rechtssichere Anpassung bestehender Bebauungspläne an den aktuellen Stand des Bauplanungsrechtes (v.a. Anwendung des Instrumentes vorhabenbezogener Bebauungspläne). Die Festsetzungen der aufzustellenden Bebauungspläne sollen so getroffen werden, dass künftige Nutzungsänderungen

im Rahmen der getroffenen Vereinbarung keine Anpassung oder Neuaufstellung der Bebauungspläne notwendig werden lassen (bspw. in dem nur der Durchführungsvertrag zu ändern ist / Flexibilität innerhalb des Zulässigkeitsrahmens).

Planungsrechtlicher Umgang mit dem Fachmarktzentrum Dr.-Schmück-Straße

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sondergebiet Einzelhandel entsprechen in Teilen nicht dem Zentren- und Sortimentskonzept. Der Einsatz planungssichernder Instrumente, ggf. Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB, ist juristisch zu prüfen. Mit der Vorlage des ISEK verfügt die Marktgemeinde über hinreichend konkrete und positive Planungsziele (Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte). Eine Voraussetzung zur Anwendung des § 14 BauGB ist damit erfüllt. Zu prüfen sind vor allem etwaige Schadenersatzansprüche der Eigentümerin aus § 39 und § 42 BauGB. Parallel dazu ist im Dialog mit der Eigentümerin nach möglichen Lösungen für eine zentrenverträgliche Umstrukturierung zu suchen, die in einem späteren Bauleitplanverfahren umgesetzt werden soll.

Bedeutung des Zentren- und Sortimentskonzeptes für die Einzelhandelsentwicklung in den Ortsteilen

Als informelle Planung besitzt das Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Marktgemeinde Gültigkeit. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur der Marktgemeinde mit ihren 124 Ortsteilen kann ein solches Konzept nicht in allen Fällen eine geeignete Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsentwicklungen in den Ortsteilen beinhalten. Sofern sich in den Ortsteilen

überhaupt genehmigungspflichtige Einzelhandelsentwicklungen ergeben, dürften diese in der Mehrzahl auf der Basis von

- § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
- § 35 BauGB (Außenbereich)
- §§ 2 - 5 BauNVO (Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Dorfgebiete)

zu beurteilen sein.

Zentrenschädliche Einzelhandelsentwicklungen sind in den Ortsteilen aufgrund dieses eingeschränkten Zulässigkeitsrahmens kaum zu erwarten.

Hier kann nur auf eine Einzelfallprüfung verwiesen werden, die sofern städtebaulich vertretbar, auch Abweichungen vom Zentren- und Sortimentskonzept erlaubt. Maßgeblich zielt das Zentren- und Sortimentskonzept auf eine Steuerungswirkung für den Kernort ab.

3.4 Aufbau einer öffentlich-privaten Partnerschaft

Standortaufwertung ist nicht mehr nur Aufgabe der öffentlichen Hand, sondern kann umfassend nur im Zusammenspiel öffentlicher und privater Initiativen gelingen. Ziel ist es, eine dauerhafte öffentlich-private Partnerschaft zur Begleitung des Ortsentwicklungsprozesses aufzubauen.

Die Einrichtung eines öffentlich-privaten Projektfonds zur Umsetzung erster kleiner Impulsprojekte kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Wichtig ist aber vor allem der die Umsetzung begleitende Dialog zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft bzw. Bürgern. Dazu bietet sich die Bildung eines öffentlich-privaten Begleitgremiums (Lenkungsgruppe, Projektgruppe o.ä.) an.

Zum Aufbau dieser öffentlich-privaten Partnerschaft wurde am 13. April 2016 mit ausgewählten Akteuren der Privatwirtschaft eine erste Informationsveranstaltung durchgeführt. Seitens einiger größerer Unternehmen sowie der Banken und Sparkassen bestand ein großes Interesse an einem Aufbau dieser öffentlich-privaten Partnerschaft. Eine finanzielle Beteiligung am Projektfonds wurde in Aussicht gestellt. Unklar war zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung noch die Mitwirkungsbereitschaft des Werbekreises Fürstentzell.

Unterstützt werden kann die öffentlich-private Partnerschaft durch den Einsatz eines Projektmanagements (förderfähige Maßnahme im Rahmen der StBauF). Vor allem in der Moderation der Gremiensitzungen und in der Begleitung der Umsetzung von ISEK-Maßnahmen kann das Projektmanagement öffentliche Hand und Privatwirtschaft wirkungsvoll unterstützen.

Maßnahmen

4.1 Maßnahmenübersicht

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in zwei Maßnahmenkarten dargestellt.

Die Karte im Maßstab 1 / 10.000 (Abb. 4.1) zeigt die geplanten Maßnahmen für den Ausbau der Ortseinfahrten/ Querungshilfen (2f) sowie Wegeergänzungen für Fußgänger/ Radfahrer (2g), die außerhalb des Sanierungsgebiets liegen, aber wesentlichen Einfluss auf das Erreichen der Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzepts haben:

- die Anbindung des Wohngebiets nördlich der Griesbacher Straße an die Wohngebiete südlich der Bahnhofstraße und Ausbildung eines Ortseingangs auf der Griesbacher Straße,
- die Ausbildung einer Querungshilfe auf der Griesbacher Straße, Höhe Pfalsauer Weg
- die Ausbildung eines Ortseingangs auf der Ortenburger Straße,
- die Ausbildung einer Querungshilfe auf der Ortenburger Straße, Höhe Abt-Walter-Straße/ Imbacher Straße,
- die Anbindung des Wohngebiets Wimberger Höhe an das Wimberger Feld an der Holzbacher Straße und die Ausbildung eines Ortseingangs auf der Holzbacher Straße, Höhe Aivoglweg,
- die Verbindung Mühlbachweg - Thurnerbauerwiese und die Ausbildung einer Querungshilfe auf der Holzbacher Straße, Höhe Zeller Bachs,
- die Ausbildung eines Ortseingangs auf der Bahnhofstraße in Höhe des Bauhofs,
- die Ausbildung einer Querungshilfe auf der Bahnhofstraße, Höhe Maristenweg.

In der folgenden Karte im Maßstab 1 / 5.000 (Abb. 4.2) sind die Maßnahmen im Sanierungsgebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen dargestellt.



vorgeschlagenes Sanierungsgebiet

z.B. 2f

Maßnahmen-Nummer



Übergeordnete Wege im Talzug Zellerbach inkl. Siedlungsanbindung, mit Alternativen



Radverkehr-Schutzstreifen entlang Hauptverkehrsstraßen



Markierung der Ortseingänge durch Fahrbahnteiler



Markierung des Siedlungsbereichs durch wechselnde Belagsgestaltung in der Hauptverkehrsstraße



Abb. 4.1 Maßnahmenplan 1 M 1 / 10.000

1 Vorbereitende Maßnahmen

- a Zentren-/ Sortimentskonzept
- b VU zu Wegeverbindung zwischen Thurnerbauerwiese - Maristenweg, Verbesserung Anbindung Weinhügelplatz an Passauer Straße und Ortsmitte
- c Städtebauliche Studien für wichtige öffentliche/ private Flächen im Ortskern:
 - 1 Griesbacher Straße (ehem. Mayer/ Kirschner Areal)
 - 2 Areal zwischen Passauer Straße/ Eichendorffstraße (Kreiswohnbau Areal)
 - 3 Marktplatz 1/ Rückgebäude (Fa. Zöls)
 - 4 Areal zwischen Passauer Straße/ Weinhügelplatz
- d Auslobung VOF-Verfahren/ Wettbewerb für Umgestaltung Passauer Straße/ Marktplatzes/ inneren Griesbacher Straße/ inneren Holzbacher Straße

2 Ordnungs- und Baumaßnahmen

- a Sanierung Rathausplatz/ Vorbereich historischer Torbogen am Marienplatz
- b Neuordnung Verkehr und Umgestaltung Kirchenweg/ Gabingerweg
- c Umgestaltung Passauer Straße/ Marktplatzes/ inneren Griesbacher Straße/ inneren Holzbacher Straße
- d Neuordnung und Umgestaltung ehem. Molkereigelände/ Ausbau Parkplatz Bahnhofstraße (Parkdeck)
- e Wegeverbindung zwischen Thurnerbauerwiese/ Maristenweg und Verbesserung Anbindung Weinhügelplatz an Passauer Straße und Ortsmitte
- f Ausbau Ortseinfahrten/ Querungshilfen
- g Wegeergänzungen für Fußgänger/ Radstreifen
- h Aufwertung Weinhügelfest-/ parkplatz
- i Erhalt Freischwimmbad
- j Aufwertung Bäche
- k Sanierung Marienplatz
- l Aufwertung östliches Klostervorfeld

3 Kommunale Programme

- a Fassadenprogramm
- b Geschäftsflächenprogramm
- c Öffentlich-privater Projektfonds
- d Einsatz Projektmanagement
- e Sanierungsberatung



vorgeschlagenes Sanierungsgebiet

z. B. 2f



Maßnahmen-Nummer

Übergeordnete Wege im Talzug Zellerbach mit Alternativen



Fusswege zur Siedlungs- und Parkplatzanbindung



Markierung der Ortseingänge durch Fahrbahnteiler



Markierung des Siedlungsbereichs durch wechselnde Belagsgestaltung in der Hauptverkehrsstraße



Neugestaltung von Straßen-/Platzräumen



Anordnung von "Auffang-Parkplätzen" zur Entlastung des Ortskerns



Errichtung von Querungshilfen inkl. Standortuntersuchung



Verkehrskonzept Kirchenweg / Gabingerweg hinsichtlich Einbahnverkehr, Wegen, Parken



Städtebauliche Studien zur Ortsentwicklung



Weiterführende städtebauliche Maßnahmen

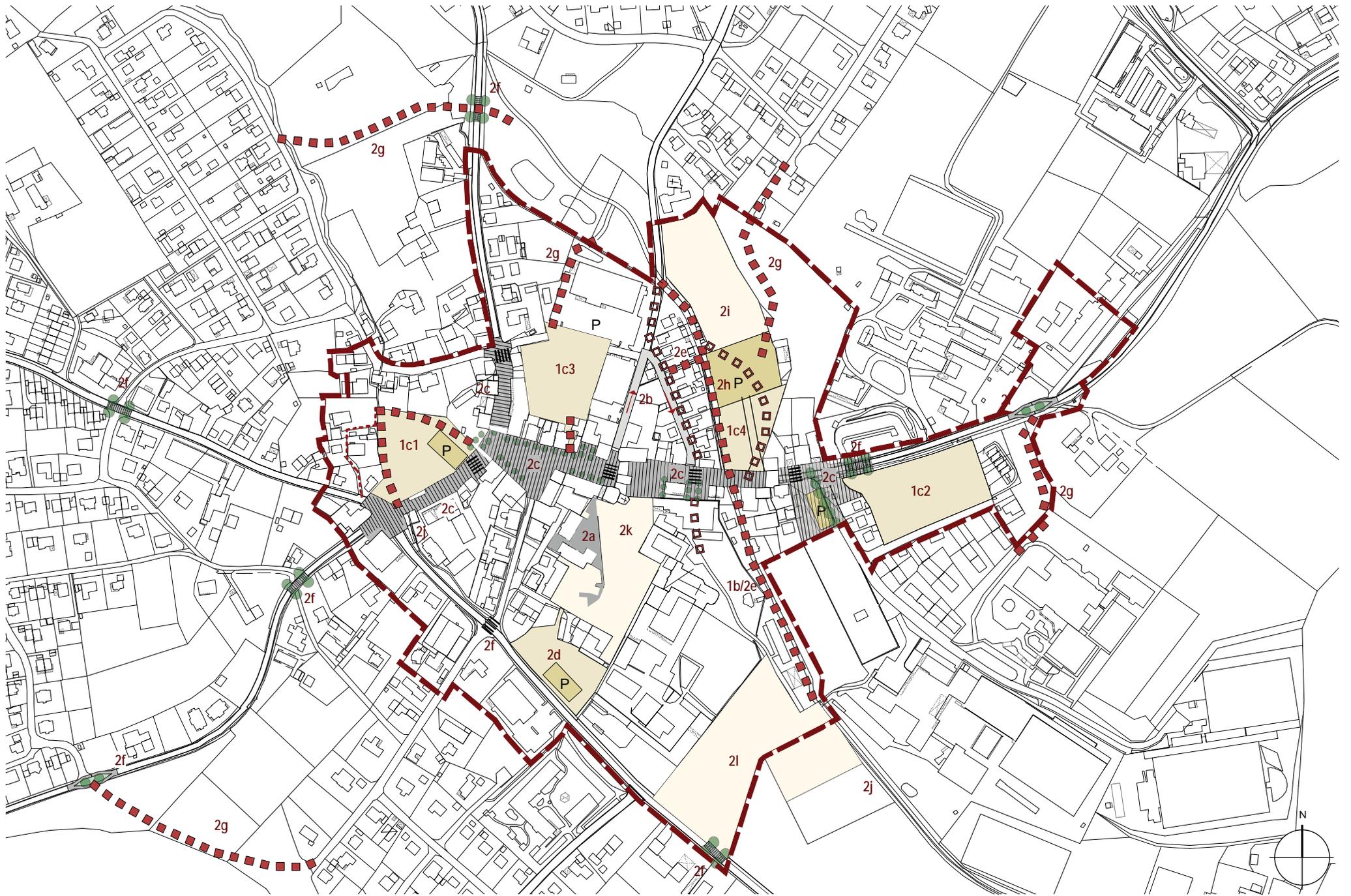


Abb. 4.2 Maßnahmenplan 2 M 1 / 5.000

4.2 Maßnahmenbeschreibung

4.2.1 Vorbereitende Maßnahmen

zu 1a Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel

Die funktionale Stärkung der Ortsmitte war erfolgreich. Zentrenschädliche Einzelhandelsansiedlungen oder Nutzungsänderungen sollten vermieden werden. Der Marktgemeinde ist deshalb der Beschluss im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie eine konsequente Umsetzung des Zentren- und Sortimentskonzeptes für den Einzelhandel (s. 3.3) mit den Mitteln des Städtebaurechts zu empfehlen (Anpassung der Bauleitplanung).

zu 1b Wegeverbindung Thurnerbauerwiese - Maristenweg/ Anbindung Weinhügelplatz

Der Bachraum des Zeller Baches als durchgängiger natürlicher Freiraum entlang des Freibads und des Weinhügelplatzes zwischen Kirchenweg und Passauer Straße würde sich im Sinne der Zielsetzung einer Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung für eine neue Fußwegverbindung eignen. Mit einem bachbegleitenden oder ggf. teilweise überbauenden Weg könnte in diesem Bereich eine wichtige Geh- und Sichtverbindung geschaffen und zugleich der Grünzug des Zeller Baches in seiner ortsbildprägenden Bedeutung erlebbar gemacht werden. Eine Wegeführung entlang des Baches würde zudem die Anbindung des Weinhügelplatzes verbessern und diesen an seiner Westseite deutlich aufwerten. Zu beachten ist, dass das Überschwemmungsgebiet entlang des Zeller Baches vorläufig gesichert ist und damit Schutzvorschriften unterliegt. Der Bach ist Bestandteil eines Gewässerentwicklungskonzepts sowie des hydromorphologischen Umsetzungskonzepts für den Flußwasserkörper 1_F517. Planungen sind daher frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Diese Maßnahme stellt in Verbindung mit einer möglichen Fortsetzung des Wegs entlang des Bachlaufs südlich der Passauer Straße eine wichtige Alternative für eine anzustrebende übergeordnete Nord-Süd-Verbindung (Thurnerbauerwiese - Maristenweg) für Fußgänger und Radfahrer zu einer Wegeführung auf dem Gabingerweg und durch den inneren Klosterbereich/ Klostergarten dar.

Eine Voruntersuchung zu den Alternativen einer Nord-Süd-Verbindung wird im Vorfeld der Planungen für die Passauer Straße empfohlen.



Abb. 4.3

zu 1c
Städtebauliche Voruntersuchungen



Abb. 4.4

Fürstenzell weist im Ortskern und unmittelbar daran angrenzend eine Reihe von Entwicklungsflächen mit Potentialen auf:

- Areal an der Griesbacher Straße (ehem. Mayer/ Kirschner Areal)
- Areal zwischen Passauer Straße/ Eichendorffstraße (Kreiswohnbau Areal)
- Marktplatz 1/ Rückgebäude (Fa. Zöls)
- Areal zwischen Passauer Straße/ Weinhügelplatz

Ziel einer Neuordnung der bestehenden Situation im Bereich des Rückgebäudes der Fa. Zöls ist die bessere Anbindung der frequenzstarken Einzelhandelsbetriebe Rewe und Rossmann an den Marktplatz und die Passauer Straße. Das Areal Zöls kann dabei die Funktion eines städtebaulichen Scharniers zwischen Marktplatz und Doktor- bzw. Kirchenweg erfüllen. Möglichkeiten für eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Kaufhauses Zöls sollten gemeinsam zwischen Eigentümer, Gemeinde und Fachplanern erörtert werden.

Das Areal zwischen der Passauer Straße und Eichendorffstraße (Kreiswohnbaugelände) stellt eine geeignete Fläche für zentrumsnahe Wohnnutzungen dar.

Das Areal zwischen Passauer Straße und Weinhügelplatz sollte insbesondere hinsichtlich der Möglichkeiten einer besseren Anbindung des Weinhügelplatzes an die Passauer Straße überprüft werden.

Um die mögliche zukünftige bauliche Entwicklung auf diesen Flächen mit den Zielen der Ortsplanung in Einklang zu bringen, wird empfohlen, mit Hilfe von Rahmenplanungen

im Zuge der Sanierungsberatung zukünftige planungsrechtliche Festlegungen vorzubereiten.

Im Bereich des derzeit brachliegenden Areals an der inneren Griesbacher Straße (ehem. Mayer-Kirschner-Areal) besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser sollte nach Möglichkeit hinsichtlich seiner Auswirkungen auf das Ortsbild und übergeordneter Zielsetzungen wie der Verlagerung von öffentlichen Parkplätzen aus dem Marktplatz und der Passauer Straße sowie der Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung überarbeitet werden.

zu 1d

Passauer Straße/ Marktplatz/ innere Griesbacher Straße/ innere Holzbacher Straße



Abb. 4.5

Gestalterische Aufwertung der Ortsmitte

Ortskerne können bezüglich der Erreichbarkeit nicht mit peripheren Standorten oder dem Online-Handel konkurrieren. Für den Einzelhandel in den Ortskernen sind deshalb besondere Betriebs- oder Umfeldqualitäten wichtige Positionierungsmerkmale.

Für den dauerhaften Erhalt der Einzelhandelsnutzungen in der Ortsmitte Fürstenzells sind daher die Sanierung der öffentlichen Räume und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten von entscheidender Bedeutung. Ziele sind eine Erhöhung der Verweildauer von Kunden und Besuchern in der Ortsmitte sowie eine Erhöhung der Passantenfrequenzen durch attraktive Fußwegeverbindungen. Eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs würde zusätzlich zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte beitragen. Die Beeinträchtigungen durch den Verkehr sind höher einzuschätzen, als der wirtschaftliche Nutzen für den Einzelhandel (Kaufkraft der Durchfahrenden).

Die Erreichbarkeit der Ortsmitte für PKW-Kunden sollte auch nach einer Umgestaltung und Sanierung erhalten bleiben. Bei der Umgestaltung sollte es weniger darum gehen, die Zahl der Stellplätze zu reduzieren. Vielmehr geht es um eine geschickte Neuordnung und Konzentration der Stellplätze, um auch Freiräume für Aufenthaltsflächen zu schaffen. Sofern zu diesem Zweck Stellplätze im zentralen Bereich (Marktplatz, Passauer Straße) reduziert werden müssen, sind in fußläufiger Entfernung Alternativen zu schaffen (bspw. durch ein Parkdeck am bisherigen Parkplatz an der Bahnhofstraße). Es ist ganz im Sinne der anrainenden Einzelhändler und Dienstleister, dass Besucher der Ortsmitte zu kleineren (zumutbaren) Fußwegen zwischen Stellplatzanlagen und Geschäften animiert werden.

Verbesserung Fußgängerinfrastruktur

Für die Passauer Straße und den Marktplatz ist eine Verbesserung der vorhandenen Fußgängerinfrastruktur dringend erforderlich.

In der Passauer Straße wird angeregt, den Gehweg auf der nördlichen Seite zu verbreitern, dafür den auf der südlichen Seite in Verbindung mit dem Wegfall der Parkplätze zu verschmälern. Hierdurch entstehen auf beiden Seiten ausreichend breite Gehwege. An Außengastronomiebereichen ist ein besseres Vorbeigehen möglich. Im Zuge dieser Maßnahme kann mit Bordsteinabsenkungen auch die Barrierefreiheit erreicht werden. Durch eine Reduzierung von Stellplätzen am Marktplatz entstehen auch dort mehr Flächen für die Fußgänger und eine Stärkung der Aufenthaltsqualität.

Weiterhin sollte in Verbindung mit der vorgeschlagenen Einbahnregelung im Kirchenweg die Querung der Passauer Straße in Richtung Marktplatz verlegt werden. Der Kfz-Verkehr soll durch die Einbahnregelung im Kirchenweg (in Verbindung mit der Umdrehung der Einbahnstraße im Gabingerweg) reduziert werden.

Neben der Verbesserung der Situation längs der Passauer Straße sollten auch die Querungsbedingungen verbessert werden. So sollten zusätzliche Querungsmöglichkeiten geschaffen werden, mindestens im Bereich der Zufahrt zum Weinhügelparkplatz auf Grund des dort auftretenden Schülerverkehrsaufkommens. Durch Verbesserung der Querungsbedingungen am Marktplatz und in der Passauer Straße sollen zusätzliche Anreize geschaffen werden, die Kraftfahrzeuge randlich zu parken und zu Fuß zu gehen.

Durch eine Anordnung von 30 km/h soll die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit weiter erhöht werden.

Planung und Sanierungsabschnitte

Grundlage für die Sanierung sollte eine Gesamtplanung sein, in deren Rahmen die Auswirkungen der Maßnahmen mit den Anliegern und dem Straßenbauamt abgestimmt werden.

In diese Planung sollten die Ergebnisse der unter 1b beschriebenen vorbereitenden Maßnahme einfließen.

Weitere Bestandteile der Planung sind die Neuordnung des Verkehrs im Bereich der *Schlecker-Kreuzung* (Kreis- oder Ampellösung) sowie im Bereich der Einmündung der Schulstraße. Dort könnte eine Parkierungsfläche für Schulbusse die Schulstraße in ihrem weiteren Verlauf entlasten. Zudem sollte im Rahmen der Maßnahmenplanung Aussagen zu den Möglichkeiten für eine Verbesserung der Anbindung des Weinhügelparkplatzes an die Passauer Straße sowie des Marktplatzes an die Verbrauchermärkte am Doktorweg getroffen werden. Desweiteren ist der Ausbau der ÖPNV-Haltestelle auf dem Marktplatz Bestandteil der Maßnahme.

Aufgrund der Größe der Maßnahme ist der Objektplanung ein öffentliches Vergabeverfahren vorzuschalten.

Die Sanierungsmaßnahme könnte in folgenden Abschnitte gegliedert werden:

- 1 Neuordnung Einmündung Schulstraße
- 2 Umbau Passauer Straße zwischen Schulstraße und Passauer Straße 2
- 3 Umbau Passauer Straße 2/ Marktplatz
- 4 Umbau innere Griesbacher Straße einschließlich Kreuzung mit Ortenburger Straße/ Erlenweg
- 5 Umbau innere Holzbacher Straße bis Maierhofweg



Abb. 4.6 Vorschlag für Veränderungen Fahrbahnbelag (Fachbeitrag Verkehr)



Abb. 4.7 Verkehrliche Maßnahmen Marktplatz/ Passauer Str. (Fachbeitrag Verkehr)

4.2.2 Ordnungs- und Baumaßnahmen

zu 2a Rathausplatz/ Vorbereich Torbogen



Abb. 4.8



Abb. 4.9 Barockzaun um 1933

Das 1983 am westlichen Platzrand des Marienplatzes erbaute Rathaus befindet sich in städtebaulich bedeutsamer Lage an der Schnittstelle zwischen dem klösterlichen und weltlichen Teil Fürstentzells. Der Platz vor dem Haupteingang des Gebäudes ist von zwei Seiten erreichbar: durch eine ebenerdige Verbindung aus Richtung des Marktplatzes und über eine Treppenanlage vom Marienplatz aus. Die Beläge der mittlerweile über 30 Jahre alten Außenanlagen weisen Verschiebungen und Setzungen auf. Zwischen Marienplatz und Rathaus fehlt eine barrierefreie Verbindung.

Der barocke Torbogen befindet sich südlich des Rathauses auf einem Privatgrundstück (Fl.-Nr. 15/3) als Relikt der ehemaligen Einzäunung des Klosters. Die Fläche vor dem Torbogen wird derzeit als privater PKW-Stellplatz genutzt. Der Torbogen markiert eine historische Geh- und Sichtverbindung zwischen Kloster und Salettl, dem ehemaligen Sommerpavillon der Äbte, die durch den Bau der ehemaligen Grundschule in den fünfziger Jahren getrennt wurde. Er soll mit Mitteln des LfDs (Landesamts für Denkmalpflege) gesichert und saniert werden.

Ziel der städtebaulichen Maßnahme ist es, die Oberflächen auf dem Rathausplatz und der zugehörigen Treppenanlage zu sanieren sowie eine barrierefreie Verbindung zwischen Rathaus und Marienplatz herzustellen. Mit einer Aufwertung des Vorbereichs des barocken Torbogens in Verbindung mit dessen Sanierung soll zudem eine für die Identität des Ortes wichtige historische Bausubstanz gesichert und gewürdigt werden. Voraussetzung dafür ist eine Neuordnung der Zufahrts- und Parkplatzsituation auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15/3.

zu 2b
Kirchen-/ Gabingerweg



Abb. 4.10

Der Kirchenweg und der ‚Kurzschluss‘ Gabingerweg stellen die einzige Verbindung der Wohnsiedlungen nördlich der Passauer Straße mit dem Ortskern dar.

Der Kirchenweg mündet schräg gegenüber des Gebäudes Passauer Straße 2 an deren engsten Stelle in diese ein. Der Straßenraum des Kirchenwegs ist im Einmündungsbereich zwischen den Gebäuden Marktplatz 15 und Passauer Straße 1 an der schmalsten Stelle nur knapp 6,5 m breit. Auf der östlichen Seite des Kirchenwegs existiert lediglich ein sehr schmaler Gehweg, auf der westlichen Seite fehlt dieser. Zusammen mit der Zufahrt zum Marienplatz ergibt sich im Einmündungsbereich des Kirchenwegs eine Straßenkreuzung, die aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse für alle Arten des Verkehrs problematisch ist.

Der Gabingerweg verläuft durch eine Grundstücksreihe getrennt in etwa parallel zum Zeller Bach und verbindet mit einer Länge von ca. 130 m den Kirchenweg und die Passauer Straße. Der Verkehr ist einspurig in Richtung Norden geregelt. Aufgrund der bestehenden Einbahnregelung sowie einer fehlenden Querungshilfe an der Einmündung des Gabingerwegs ist die Benutzung für Fußgänger und Radfahrer nur eingeschränkt möglich.

Das Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist eine Neuordnung des Verkehrs auf dem Kirchen- und Gabingerweg zwischen Passauer Straße und Doktorweg zur Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. zur Verlagerung bestehender Pkw-Stellplätze aus der Passauer Straße. Geplant ist eine Einbahnregelung in Richtung Norden auf dem Kirchenweg und in Richtung Süden auf dem Gabingerweg.

Die Änderung der Richtung der bestehenden Einbahnregelung auf dem Gabingerweg ermöglicht so einen Ringschluss mit dem Kirchenweg und der Passauer Straße. Die Einbahnregelung auf dem Kirchenweg reduziert Rückstaus in der Passauer Straße und ermöglicht eine Nutzung des nicht mehr für den Pkw-Verkehr benötigten Fahrbahnbereichs für einen ausreichend dimensionierten Fußweg und ggf. für Pkw-Stellplätze. Durch Belagswechsel und eine geordnete Begrünung ist zudem eine gestalterische Aufwertung dieses innörtlichen Bereichs geplant. Das Markieren von Fahrradspuren auf beiden Straßenabschnitten ermöglicht deren sichere Benutzung durch Radfahrer. An der Einmündung des Gabingerwegs in die Passauer Straße ist der Ausbau einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer empfehlenswert.

Die beschriebene Neuordnung des Verkehrs auf dem Gabingerweg stellt in Verbindung mit einer möglichen Fortsetzung eines Fuß- und Radwegs durch den inneren Klosterbereich/ Klostergarten eine Alternative für die anzustrebende übergeordnete Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu einer Wegführung entlang des Zeller Bachs dar. In diesem Fall sollte der Bereich der derzeit auf dem Gabingerweg ausgewiesenen Pkw-Stellplätze für einen zusätzlichen Radweg entgegen der Richtung der Einbahnstraße genutzt werden.

zu 2c
Passauer Straße/ Marktplatz/ innere Griesbacher Straße/ innere Holzbacher Straße

s. Beschreibung unter 1d.

zu 2d
Molkereigelände/ Parkplatz Bahnhofstraße



Abb. 4.11



Abb. 4.12 Luftbild 1957

Der Notwendigkeit einer Aufwertung bzw. eines Ausbaus zentrumsnaher Parkplätze als Ersatz für die im Zuge der Sanierung der Passauer Straße und des Marktplatzes entfallenden Parkplätze kann für den südlichen Ortsbereich mit einem Ausbau des derzeit provisorisch angelegten Parkplatzes an der Bahnhofstraße in Form eines Parkdecks wirksam entsprochen werden.

Zudem sollte der Netto-Lebensmitteldiscounter im südlichen Abschluss des zentralen Geschäftsbereiches in der Ortsmitte in Ergänzung zum Rewe-Vollsortimenter als wichtiger Leitbetrieb und Frequenzbringer in der Ortsmitte gehalten werden. Möglichen Erweiterungsabsichten sollte die Marktgemeinde positiv gegenüber stehen und diese im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ermöglichen (Ausweisung SO-Gebiet, landesplanerisch bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig). Planungs- und Investitionssicherheit für eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung der Geschäftsräume bietet die Umsetzung des Zentren- und Sortimentskonzeptes.

Durch den Bau eines Parkdecks auf dem gegenüberliegenden ehemaligen Molkereiareal würde der südliche Abschluss des Geschäftsbereiches zusätzlich gestärkt werden.

Vor Aufnahme konkretisierender Planungen sollte zunächst die Zielsetzung für das ehemalige Molkereigebäude geklärt werden. Bei der Ausbildung des Parkdecks und ggf. darüber hinausgehender baulicher Entwicklungen (ggf. Wohnungen und/ oder Handel/ Dienstleistungen) sind in unmittelbarer Nähe der Klosteranlage historische Bezüge zu berücksichtigen.

zu 2e
Wegeverbindung Thurnerbauerwiese -
Maristenweg/ Anbindung Weinhügelplatz

s. Beschreibung unter 1b.

zu 2f
Ortseinfahrten/ Querungshilfen

Fürstenzell liegt am Schnittpunkt der Staatsstraßen 2118 und 2119 sowie der Kreisstraße PA 4. Diese Straßen weisen ein Verkehrsaufkommen von mehreren Tausenden von Fahrzeugen pro Tag auf, zerschneiden den Ort in Segmente und beeinträchtigen die innerörtliche Vernetzung erheblich.

Besonders deutlich wird dieser Umstand im Ortskern, dessen südlicher und nördlicher Bereich derzeit für Fußgänger lediglich durch eine Ampelanlage an der Passauer Straße sicher verbunden sind.

Neben einer weiteren Ampelanlage auf der Bahnhofstraße gibt es derzeit im gesamten Ortsgebiet keine Querungshilfen. Dies hat einen erhöhten innerörtlichen Quell- und Zielverkehr sowie Bring- und Holverkehr zu den Schulen zur Folge, wodurch sich das Problem selbst weiter verstärkt.

Um diesem Prozess entgegen zu wirken, ist ein maßgebliches Ziel der Städtebausanierung die Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer durch Wegeergänzungen und Querungshilfen sowie eine Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs durch die Ausbildung von Ortseinfahrten.

In Form von Verkehrsinseln stellen diese für einfahrende PKWs sichtbare Merkmale für die Ortseingänge dar und bieten zudem sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.

Die Ausbildung von Ortseinfahrten werden an folgenden Stellen vorgeschlagen:

- Passauer Straße, auf Höhe Zufahrt Zentrum für Gesundheit in Verbindung mit einem Ausbau der ÖPNV-Haltestelle,

- Holzbacher Straße, auf Höhe Aivoglweg,
- Ortenburger Straße, beim Ortseingang,
- Griesbacher Straße, auf Höhe Pfandlweg in Verbindung mit einem Ausbau der ÖPNV-Haltestelle,
- Bahnhofstraße, auf Höhe des Bauhofs.

Zur Verdeutlichung der Annäherung an den Ortskern und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten ist zudem der Einbau von kurzen Bereichen mit geänderten Fahrbahnbelägen an folgenden Stellen empfehlenswert:

- Passauer Straße, östlich der Einmündung Schulstraße,
- Holzbacher Straße, auf Höhe Doktorweg,
- Ortenburger Straße, auf Höhe Abt-Walter-Straße/ Imbacher Straße,
- Griesbacher Straße, auf Höhe Pfalsauer Weg in Verbindung mit einem Ausbau der ÖPNV-Haltestelle,
- Bahnhofstraße, auf Höhe der bestehenden Ampelanlage.

Weitere Querungshilfen sind an folgenden Stellen erforderlich:

- Kreuzung Griesbacher Straße/ Ortenburger Straße/ Erlenweg,
- Bahnhofstraße auf Höhe Tannenweg.

Im Rahmen der Sanierung der inneren Passauer Straße, des Marktplatzes, der inneren Griesbacher Straße und Holzbacher Straße sollen je nach Konzept an geeigneten Stellen weitere Querungsbereiche herausgearbeitet werden.

Bei wechselnden Belagsgestaltungen ist grundsätzlich auf schalltechnisch verträgliche Lösungen zu achten.

zu 2g
Wegeergänzungen/ Radstreifen

Zu Stärkung des Fuß- und Radverkehrs wird empfohlen, innerhalb der Ortseingänge auf den Hauptstraßen Fahrradsuren zu markieren sowie eine Reihe derzeit fehlender, straßenunabhängiger Wegeverbindungen herzustellen, um so die Wohnsiedlungen untereinander und mit dem Ortskern besser zu vernetzen:

- Pfandlweg – Tannenweg,
- Wimberger Höhe – Alfred-Kubin-Straße,
- Am Mühlbach – Thurnerbauerwiese,
- Mozartstraße – Weinhügelplatz,
- Passauer Straße – Schulzentrum,
- Kirchenweg/ Gabingerweg – Maristenweg,
- Maierhofweg – Griesbacher Straße,
- Doktorweg – Marktplatz,
- Marienplatz – Maristenweg.



Abb. 4.13

Die Besonderheit des Platzes begründet sich durch seine Lage zwischen Zeller Bach und der Erhebung des Weinhügels. Der Platz hat in seiner Doppelfunktion als Parkplatz und Festwiese eine wichtige Bedeutung für den Markt Fürstenzell, der er derzeit weder in gestalterischer, noch funktionaler Hinsicht vollständig gerecht wird.

Für die Funktion als Parkplatz ist insbesondere die unbefriedigende Zufahrtssituation aus der Passauer Straße, die mangelhafte Anbindung für Fußgänger an die Passauer Straße und den Gabingerweg, das Fehlen einer ausreichenden Beleuchtung und aus gestalterischer Sicht die weitläufige unstrukturierte Fläche problematisch. Desweiteren wären Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge wünschenswert.

Für die Funktion als Festplatz wäre darüber hinaus eine gestalterische Aufwertung des gesamten Areals einschließlich des Weinhügels selbst wünschenswert. In diesem Zusammenhang sollte außerdem eine zukünftige bauliche oder landschaftsbauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen Fruchtverwertung in Verbindung mit einer Öffnung der ehemaligen Eiskeller ebenso wie eine geordnete Begrünung unter Berücksichtigung des Weinhügels als ortsbildprägendes Element mit bedacht werden.

Das Areal bildet zudem das Standortumfeld des NKD-Textildiscounters und den östlichen Abschluss/ Auftakt des zentralen Geschäftsbereiches. Ziel ist eine gestalterische Aufwertung als Zugangssituation zum zentralen Geschäftsbereich. Die Anlage von Auffangparkplätzen im Bereich Weinhügel würde diesen Standortbereich zusätzlich funktional stärken.

zu 2i Freibad



Abb. 4.14



4.15 Aufnahme aus Nordwesten 1936

zu 2j Bäche

Im Bereich des Freibadgeländes werden die topographischen und naturräumlichen Besonderheiten Fürstenzells in eindrucksvoller Weise deutlich.

Mitte des vergangenen Jahrhunderts auf dem Gelände mehrerer Weiher zwischen Zeller Bach und dem Anstieg des Weinhügels angelegt bietet es angrenzend an die Thurnerbauerwiese eine ortsspezifische Freizeit- und Erholungsmöglichkeit in zentraler Ortslage.

Um dieses Angebot für die Zukunft zu sichern, sollte die Anlage durch rechtzeitige Sanierungsmaßnahmen betriebsfähig gehalten oder ggf. mit alternativer Betriebstechnik – beispielsweise als Naturbad – an dieser Stelle erhalten werden.

Zusammen mit dem 1475 von den Zisterziensermönchen angelegten Mühlbach begrenzt der Zeller Bach den engeren Ortskern und stellt eine naturräumliche Besonderheit Fürstenzells dar.

Der Bachraum des Zeller Bachs blieb dabei im Laufe der Geschichte bis auf kurze Abschnitte frei von Bebauungen, durchzieht den Ort mit einem weitgehend durchlaufenden Grünzug und versorgt diesen mit Frischluft. Der innerhalb des Ortes begradigte Bachlauf erhielt zwischen Holzbacher Straße und Kirchenweg ein mäandrierendes Hochwasser-Zweitbett, im Abschnitt zwischen Kirchenweg und der Einmündung des Mühlbachs am Maristenweg ist er wie auch der größtenteils sogar verrohrte Mühlbach im Marktgebiet aber nicht erlebbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist mittel- bis langfristig eine teilweise Renaturierung und standortgerechte Begleitbepflanzung an beiden Bachläufen geplant, um diese wieder stärker im Ortsbild sichtbar zu machen. Zudem stellen die Bachläufe durchgängige natürliche Freiräume dar, die sich für den Ausbau der innerörtlichen Vernetzung mittels neuer Fuß- und Radwegverbindungen eignen.

Auf die Sicherstellung ausreichender Retentionsflächen ist zu achten. Das Überschwemmungsgebiet entlang des Zeller Bachs ist vorläufig gesichert und unterliegt damit Schutzvorschriften des § 78 WHG. Der Zeller Bach ist Bestandteil eines Gewässerentwicklungskonzepts sowie des hydromorphologischen Umsetzungskonzepts für den Flusswasserkörper 1_F517. Planungen sind daher frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

zu 2k Marienplatz

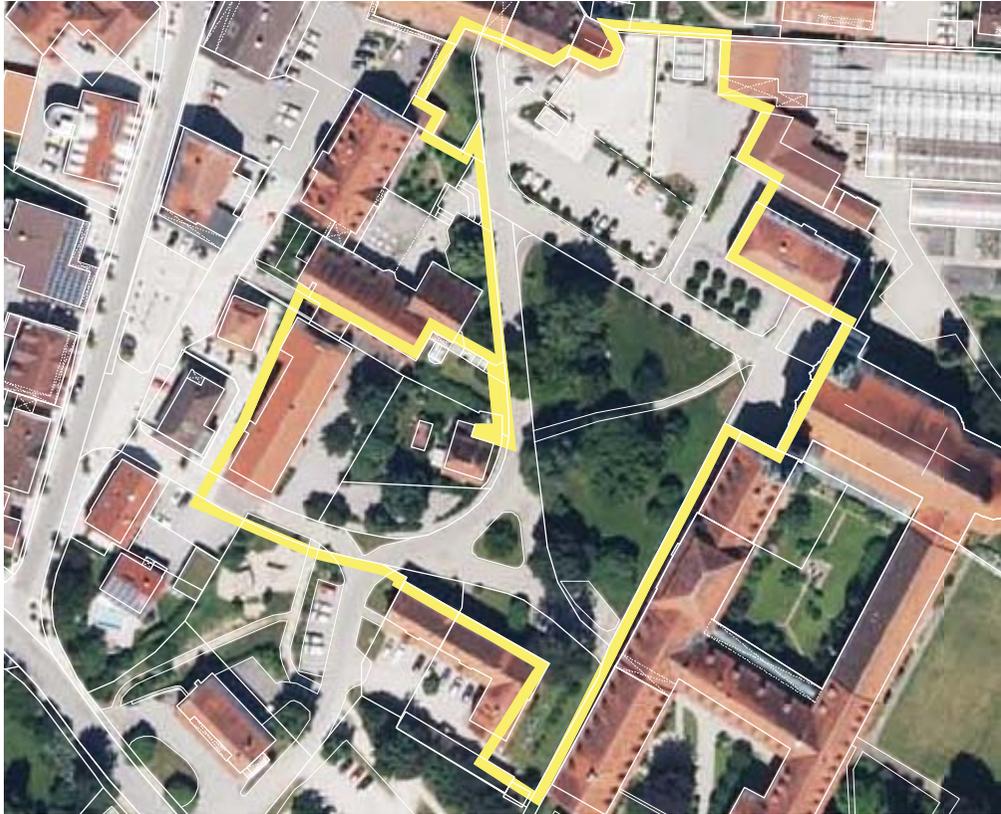


Abb. 4.16



Abb. 4.17 Idealplan 1770

Das 1274 gegründete Zisterzienserkloster ist der Ursprung des heutigen Marktes Fürstentzell. Baumaßnahmen um 1775 anlässlich des 500-jährigen Bestehens gaben dem Kloster das im Wesentlichen bis heute bestehende Aussehen: die stattliche Höhe mit drei Geschossen und den akzentuierten, als Risalit hervorgehobenen Mittelteil, der den Festsaal aufnimmt. In etwa in diesem Zeitraum wurde auch die heutige Pfarrkirche *Mariä Himmelfahrt*, der sog. *Dom des Rottals* eingeweiht (1748). Seit 1951 besetzt das ehemalige Rathaus die Stelle der ehemaligen Klosterbrauerei an der Südseite des Marienplatzes. Inmitten des ehemaligen Klostersgartens entstand etwas zurückgesetzt 1957 die ehemalige Grundschule, 1983 folgte in unmittelbarer Nachbarschaft das neue Rathaus. Auf der Nordseite wird der Marienplatz durch die kürzlich sanierte Portenkirche, einem Teil der Klostermauer und dem in den 1990er Jahren an Stelle des alten Schulhauses errichteten heutigen Pfarrhofs begrenzt.

Der Idealplan von 1770 zeigt den symmetrisch im Mittelteil platzierten Hauptzugang des Klosters, den unter 2a beschriebenen Torbogen und das Salettl in einer Achse angeordnet. Der Klostersvorplatz war als Grünanlage angelegt und in etwa im Bereich des heutigen Gehwegs an der Westseite des Marienplatzes vom Klostersgarten durch eine Einzäunung abgetrennt. Diese wurde im Zuge der Errichtung des neuen Rathauses bedauerlicherweise bis auf den Torbogen abgebrochen. Der historische Zusammenhang wird zudem durch das Gebäude Marienplatz 5 gestört.

Der Marienplatz stellt in seiner heutigen Erscheinung als baumbestandene Grünanlage einen Gegenpol zum verkehrsgeplagten, betriebsamen Markt dar. Dieser Charakter sollte bei einer zukünftigen Sanierung

bewahrt bleiben, zudem sollten aber auch eine Freilegung der imposanten Klosterfassade an der Ostseite des Platzes sowie die Zugänglichmachung der sich in Privatbesitz befindlichen, derzeit verschlossenen Prunkräume der Klosteranlage Ziele sein. Eine möglichst starke Zurücknahme des motorisierten Verkehrs bis hin zur Schließung der Durchfahrtsmöglichkeit ist erstrebenswert.

Aufgrund der herausragenden Bedeutung des Klosters und seines Vorplatzes für die Identität und das Ortsbild Fürstentzells sollte zunächst ein gestalterisches Gesamtkonzept in Form einer Freiflächenplanung für den gesamten Marienplatz erfolgen. Vor Aufnahme der Planungen sollte die Zielsetzung für das ehemalige Grundschulgebäude geklärt werden.

Im Maßnahmenbereich befinden sich untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (qualifizierte Bodendenkmäler).

Wochenmarkt

Mittwochvormittags findet in der Hofgasse vor dem Salettl der Wochenmarkt statt. Dieser ergänzt das Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte und ist ein belebendes Element. Eine Qualifizierung des Wochenmarktes sollte deshalb angestrebt werden, um diesen nachhaltig in seinem Bestand zu sichern. Zur Qualifizierung gehören eine professionelle Bewerbung des Marktes (Fürstentzeller Klostermarkt, Flyer o.ä.), eine Betreuung und Management der Fieranten, eine gezielte Ansprache neuer Fieranten und ein saisonales Rahmenprogramm mit ergänzenden Aktionen und Events (Show-Kochen, Probieraktionen, Themenwochen, Gesundheitsberatungen etc.). Eine Option ist die Organisation des Marktes durch die Marktgilde (siehe www.marktgilde.de).

zu 21
Östliches Klostervorfeld



Abb. 4.18 Luftbild 1940

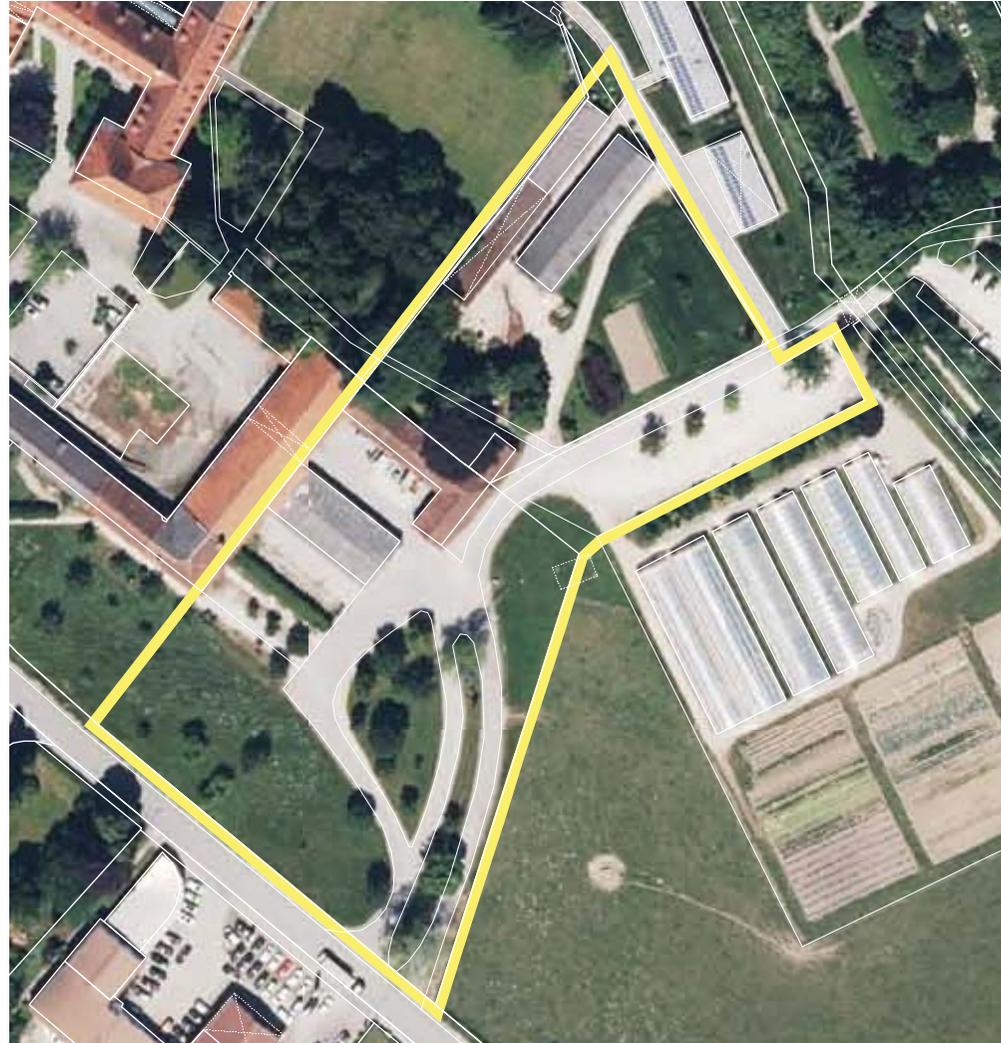


Abb. 4.19

Die für den Ort typischen freien Talwiesen, die im Nordwesten und Südosten unmittelbar bis an den Ortskern heranführen, verleihen der Klosteranlage gerade aus südöstlicher Richtung eine imposante Fernwirkung. Die dominierende, historische Baumasse tritt hier in besonderer Weise in Erscheinung.

Ungeordnete, ursprünglich landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte, mittlerweile teilweise ungenutzte Anbauten im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsgebäude und der östlichen Klostermauer stellen in diesem Zusammenhang einen gestalterischen Mangel hinsichtlich der Wirkung der ursprünglich klar abgegrenzten Klosteranlage dar.

Aufgrund der herausragenden Bedeutung der Klosteranlage sollte ein Rückbau der Anbauten in Verbindung mit einem gestalterischen Gesamtkonzept in Form einer Freiflächenplanung für das gesamte östliche Klostervorfeld erfolgen. Die Freilegung und Aufwertung des östlichen Klostervorfelds ist dabei Teil der wünschenswerten Eingrünung des gesamten Klosterumfelds.

4.2.3 Kommunale Programme

zu 3a Fassadenprogramm

Das kommunale Förderprogramm soll der Erhaltung und Förderung des eigenständigen Charakters im engeren Marktgebiet dienen. Die angestrebte Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbilds und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

Im Rahmen des Förderprogramms können folgende Maßnahmen mit öffentlicher Wirkung gefördert werden:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter, insbesondere Maßnahmen an Fassaden und Dächern einschließlich Fenster und Türen, Hoftore, Einfriedungen und Treppen.
- Anlagen bzw. Neugestaltung von Vor- und Hofräumen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbilds, wie z. B. durch Begrünung und Entsiegelung.
- Ortstypische Werbeanlagen auf der Grundlage einer örtlichen Werbeanlagensatzung.

zu 3b Geschäftsflächenprogramm

Investitionen privater Eigentümer oder Gewerbetreibender in die bauliche Ertüchtigung von Ladenlokalen im zentralen Geschäftsbe- reich können durch die Marktgemeinde und die StBauF finanziell unterstützt werden.

Ein solches kommunales Geschäftsflächen- programm ist ggf. gemeinsam mit einem kommunalen Fassadenprogramm als Sat- zung zu formulieren.

Förderfähig sind in der Regel bauliche Verbesserungen der Eingangssituation, der Schaufensterfronten und des Außenauftrittes insgesamt, sofern die Umgestaltung positiv in den öffentlichen Raum hinein wirkt. Auch die Herstellung barrierefreier Ladeneingänge ist eine denkbare förderfähige Maßnahme.

In der Formulierung einer entsprechenden Satzung sind Maßnahmen und Kriterien der Förderung in Abstimmung mit der Förder- behörde zu definieren, genauso wie ein Geltungsbereich, Fördersätze und maximale Förderhöhen.

zu 3c Öffentlich-privater Projektfonds

Aus der Lenkungsgruppe und den Arbeitskreisen kamen im Verlauf der ISEK-Bearbeitung eine Reihe von konkreten Vorschlägen für Maßnahmen und Aktionen zur Belebung und Aufwertung des Marktes Fürstenzell wie beispielsweise:

- Entwicklung eines Logos/ Slogans für die Ortssanierung,
- gemeinsamer Marktauftritt von Gemeinde und Gewerbetreibenden (Stadt- und Einkaufsführer, CI, Internetauftritt etc.)
- Realisierung eines einheitlichen Beschilderungssystems,
- Realisierung einer durchgängigen Weihnachtsbeleuchtung, Beflaggung,
- Aufwertung des Zunftbaums,
- Realisierung eines *Edutainment-Pfads* als GPS-Tour,
- Erstellung von Informationstafeln,
- Realisierung eines Events *Fürstenzell leuchtet*,
- Einrichtung eines Bild- und Textarchivs,
- Einrichtung eines multimedialen Informationszentrums.

Die Umsetzung dieser und ähnlicher Maßnahmen können im Rahmen eines öffentlich-privaten Projektfonds gefördert werden.

Der öffentlich-private Projektfond als Instrument der Städtebauförderung dient der Umsetzung von Impulsprojekten zur Standortaufwertung. Neben der Umsetzung erster sichtbarer Projekte trägt die gemeinsame Budgetverantwortung von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft zur Verstetigung des Dialoges zur Ortsentwicklung bei. Die notwendigen privaten Finanzmittel können ggf. bei Banken, Sparkassen, dem Werbekreis, Vereinen und größeren Gewerbebetrieben akquiriert werden.

zu 3d Einsatz Projektmanagement

Das Projektmanagement unterstützt die Marktgemeinde Fürstenzell in der Umsetzung des ISEK-Maßnahmenkonzeptes und sollte ebenso wie das ISEK selbst, als integrierte und interdisziplinäre Aufgabe verstanden werden. Das Projektmanagement steht den privaten Akteuren und der Marktgemeinde als erfahrener Ansprechpartner zur Verfügung. Es strukturiert und steuert den Umsetzungsprozess in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde und den Förderbehörden. Das Projektmanagement begleitet und qualifiziert privates und bürgerschaftliches Engagement in der Standortaufwertung.

Zu den Aufgaben eines Projektmanagements können die Moderation des weiteren Beteiligungsprozesses (Lenkungsgruppe, Bürgerbeteiligung, Workshops, Arbeitskreise), fachliche Stellungnahmen und ergänzende kleinere Erhebungen und Untersuchungen sein. Die Leistungen des Projektmanagements stellen in der Regel eine förderfähige Maßnahme dar. Ein konkretes Leistungsbild ist auf der Basis der konkreten Aufgaben in Abstimmung mit der Marktgemeinde und den Förderbehörden abzustimmen.

zu 3e Sanierungsberatung

Die begleitende städtebauliche und hochbauliche Beratung ist ein wesentliches Instrument zur fachlichen Unterstützung öffentlicher Verwaltungen und politischer Gremien sowie zur Privatberatung im Rahmen von Städtebauförderungsprozessen.

4.3 Termin- und Kostenübersicht

Die Tabelle auf der nebenstehenden Seite zeigt die beschriebenen Maßnahmen mit vorläufigen Kostenansätzen in der geplanten Reihenfolge ihrer Umsetzung.

Die mit Abstand größte Maßnahme stellt dabei der Umbau der zentralen Straßen- und Platzräume entlang der inneren Passauer Straße, des Marktplatzes, der inneren Griesbacher und Holzbacher Straße dar. In dieser Maßnahme ist auch die Neuordnung der Schulstraßeneinmündung und der Kreuzung der Griesbacher Straße mit der Ortenburger Straße und dem Erlenweg enthalten.

Die Umsetzung könnte in folgenden Bauabschnitten erfolgen:

- 1 Neuordnung Einmündung Schulstraße
- 2 Umbau Passauer Straße zwischen Schulstraße und Passauer Straße 2
- 3 Umbau Passauer Straße 2/ Marktplatz
- 4 Umbau innere Griesbacher Straße einschließlich Kreuzung mit Ortenburger Straße/ Erlenweg
- 5 Umbau innere Holzbacher Straße bis Maierhofweg

Aufgrund des Umfangs der Maßnahme ist für die Planungsleistungen ein öffentliches Vergabeverfahren in Form eines VOF-Verfahrens oder eines Wettbewerbs erforderlich.

Um die Auswirkungen einer weiteren wichtigen Zielsetzung - nämlich die Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Thurnerbauerwiese und Maristenweg - auf die Planung des Umbaus der Passauer Straße berücksichtigen zu können, wird vorgeschlagen, frühzeitig Grundlagen in Form städtebaulicher Voruntersuchungen für die Variante entlang des Zeller Bachs und die Alternativvariante Kirchenweg - Gabingerweg - Klostergarten zu schaffen.

Ebenso steht die geplante Neuordnung des Verkehrs am Kirchenweg und Gabingerweg in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Umbau der Passauer Straße.

Wie die vorhergehenden Untersuchungen gezeigt haben, ist eine Aufwertung der zentralen Straßen- und Platzräume mit einer Reduzierung der Parkplätze in diesen Bereichen verbunden. Aus diesem Grund ist vor Umsetzung des Bauabschnitts 3 ein Ausbau des für den südlichen Ortsbereich wichtigen Parkplatzes an der Bahnhofstraße vorgesehen.

Als Impulsmaßnahme ist aufgrund der zeitnahen Umsetzbarkeit eine Neugestaltung des Rathausplatzes in Verbindung mit der Schaffung einer barrierefreien Anbindung an den Marienplatz geplant.

Der Ausbau von Ortseinfahrten, Querungshilfen, Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des Radverkehrs sowie Wegeergänzungen sind abschnittsweise als fortlaufende Maßnahmen vorgesehen.

Nr.	Maßnahme	Kosten/ €	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		10.900.000 €	107.500 €	1.913.500 €	2.596.500 €	2.497.500 €	2.031.000 €	1.754.000 €
1	Vorbereitende Maßnahmen							
1	a Zentren- / Sortimentskonzept	0 €	fertig					
1	b VU zu Weg Thurnerbauerwiese - Maristenweg, Anbindung Weinhügelplatz	25.000 €	12.500 €	12.500 €				
1	c1 Städtebauliche Studie Areal Griesbacher Str.	6.000 €	6.000 €					
1	c2 Städtebauliche Studie Areal Eichendorffstr.	6.000 €	6.000 €					
1	c3 Städtebauliche Studie Marktplatz 1 Rückgebäude	6.000 €		6.000 €				
1	c4 Städtebauliche Studie Areal Weinhügelplatz	6.000 €		6.000 €				
1	d Auslobung VOF-Verfahren / Wettbewerb Umgestaltung Straßen + Plätze	120.000 €		120.000 €				
2	Ordnungs- und Baumaßnahmen							
2	a Sanierung Rathausplatz / Vorbereich	580.000 €	58.000 €	522.000 €				
2	b Neuordnung Verkehr, Umgestaltung Kirchen-/Gabingerweg	530.000 €		530.000 €				
2	c Umgestaltung Passauer Str., Marktplatz, Griesbacher-/ Holzbacher Str. BA 1	1.500.000 €		225.000 €	1.275.000 €			
2	c Umgestaltung Passauer Str., Marktplatz, Griesbacher-/ Holzbacher Str. BA 2	1.400.000 €			210.000 €	1.190.000 €		
2	c Umgestaltung Passauer Str., Marktplatz, Griesbacher-/ Holzbacher Str. BA 3	1.800.000 €				270.000 €	1.530.000 €	
2	c Umgestaltung Passauer Str., Marktplatz, Griesbacher-/ Holzbacher Str. BA 4	1.050.000 €					157.500 €	892.500 €
2	c Umgestaltung Passauer Str., Marktplatz, Griesbacher-/ Holzbacher Str. BA 5	540.000 €					81.000 €	459.000 €
2	d Neuordnung + Umgestaltung Molkereigelände / Parkplatz /-deck	1.600.000 €			720.000 €	880.000 €		
2	e Wege Thurnerbauerwiese - Maristenweg, Anbindung Weinhügelplatz	350.000 €					105.000 €	245.000 €
2	f Ausbau Ortseinfahrten / Querungshilfen	600.000 €		120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
2	g1 Wegeergänzungen für Fußgänger	450.000 €		225.000 €	225.000 €			
2	g2 Radwegstreifen	110.000 €		110.000 €				
2	h Aufwertung Weinhügelfest-/parkplatz							
2	i Erhalt Freischwimmbad							
2	j Aufwertung Bäche							
2	k Sanierung Marienplatz							
2	l Aufwertung östliches Klostervorfeld							
3	Kommunale Programme							
3	a Fassadenprogramm	70.000 €		10.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
3	b Geschäftsflächenprogramm	45.000 €		5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
3	c Öffentlich-private Projektfonds	50.000 €	10.000 €	10.000 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €
3	d Einsatz Projektmanagement	30.000 €	12.000 €	9.000 €	9.000 €			
3	e Sanierungsberatung/ allg. Beratung	26.000 €	3.000 €	3.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €

Abb. 4.20 Tabelle: Termin- und Kostenübersicht

Abbildungen

- Abb. 2.1, S. 8, G2S
Abb. 2.2, S. 9, G2S
Abb. 2.3, S. 10, Bayern Atlas
Abb. 2.4 - 2.6, S. 11, VU 1990 AB Wagmann
Abb. 2.7, S. 12, Bayern Atlas
Abb. 2.8, S. 13, G2S
Abb. 2.9, S. 15, Archiv Josef Sagmeister
Abb. 2.10, S. 15, Heiko Lodes
Abb. 2.11, S. 16, G2S
Abb. 2.12, S. 19, G2S
Abb. 2.13, S. 20, G2S
Abb. 2.14, S. 21, G2S
Abb. 2.15, S. 23, G2S
Abb. 2.16, S. 25, G2S
Abb. 2.17, S. 27, G2S
Abb. 2.18, S. 29, Salm & Stegen
Abb. 2.19, S. 30, Salm & Stegen
Abb. 2.20, S. 31, Salm & Stegen
Abb. 2.21, S. 32, Salm & Stegen
Abb. 2.22, S. 33, Salm & Stegen
Abb. 2.23, S. 34, GH&P
Abb. 2.24, 2.25, S. 35, GH&P
Abb. 2.26, 2.27, S. 36, GH&P
Abb. 2.28, S. 37, GH&P
Abb. 2.29, 2.30, S. 38, GH&P
Abb. 2.31 - 2.36, S. 39, GH&P
Abb. 2.37, 2.38, S. 40, GH&P
Abb. 2.39 - 2.44, S. 41, GH&P
Abb. 2.45 - 2.48, S. 42, GH&P
Abb. 2.49, 2.50, S. 43, GH&P
Abb. 2.51, 2.52, S. 44, GH&P
Abb. 2.53, S. 45, G2S
Abb. 2.54, S. 46, GH&P
Abb. 2.55, 2.56, S. 47, GH&P
Abb. 2.57, 2.58, S. 48, GH&P
Abb. 2.59, S. 49, GH&P
Abb. 2.60, S. 51, G2S
Abb. 2.61, S. 53, G2S
Abb. 3.1, S. 56, G2S
Abb. 3.2, S. 57, G2S
Abb. 3.3, S. 59, G2S
Abb. 3.4, S. 61, Salm & Stegen
Abb. 3.5, S. 63, Salm & Stegen
Abb. 4.1, S. 67, G2S
Abb. 4.2, S. 69, G2S
Abb. 4.3, S. 70, G2S
Abb. 4.4, S. 71, G2S
Abb. 4.5, S. 72, G2S
Abb. 4.6, 4.7, S. 73, GH&P
Abb. 4.8, S. 74, G2S
Abb. 4.9, S. 74, P. Willy Neufeld
Abb. 4.10, S. 75, G2S
Abb. 4.11, S. 76, G2S
Abb. 4.12, S. 76, Archiv Josef Sagmeister
Abb. 4.13, S. 78, G2S
Abb. 4.14, S. 79, G2S
Abb. 4.15, S. 79, Archiv Josef Sagmeister
Abb. 4.16, S. 80, G2S
Abb. 4.17, S. 80, BHStA Klosterliteralien
Fürstenzell Fasc. 244 Nr. 19
Abb. 4.18, S. 81, Archiv Josef Sagmeister
Abb. 4.19, S. 81, G2S
Abb. 4.20, S. 85, G2S

