

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Stadt Neumarkt-Sankt Veit

Juli 2017

**Gefördert von Bund und Freistaat Bayern
im Städtebauförderungsprogramm
Städtebaulicher Denkmalschutz**



Impressum

**Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz
Stadt Neumarkt-Sankt Veit**

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Juli 2017

Auftraggeberin:

Stadt Neumarkt-Sankt Veit
Johannesstraße 9
84494 Neumarkt-Sankt Veit

Verfasser:

PLANKREIS Architekten Stadtplaner
Dipl.-Ing. Jochen Gronle
Linprunstraße 54
80335 München

SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner
Dr. Volker Salm
Dr. Rafael Stegen
Linprunstraße 54
80335 München

Inhaltsverzeichnis

1	Das ISEK für Neumarkt-Sankt Veit	4
2	Städtebaulicher Denkmalschutz - Programmumsetzung	5
2.1	Das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“	5
2.2	Projektstruktur und Beteiligungsprozess vor Ort	6
3	Vorhandene Planungsgrundlagen	8
3.1	Sanierungsgebiet Ortskern - bisheriger Sanierungsprozess	8
3.2	Das Kommunale Denkmalkonzept	12
3.3	Bauleitplanung - Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	13
4	Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	16
4.1	Städtebauliche Struktur	16
4.2	Bevölkerungsstruktur	22
4.3	Soziale Infrastruktur	28
4.4	Einzelhandelsstruktur	32
5	Ableitung der Handlungsfelder	40
5.1	Zusammenfassung der Werte	40
5.2	Zusammenfassung der Defizite	45
6	Übergeordnete Ziele und Konzepte	47
6.1	Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele	47
6.2	Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel	55
7	Leitgedanken zu den Handlungsfeldern	64
8	Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept	80
9	Anhang	88
9.1	Beschlussvorschlag	88
9.2	Weiteres Vorgehen	89
9.3	Pressespiegel	90

1

Ein ISEK für Neumarkt-Sankt Veit

Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit erhält seit vielen Jahren Zuwendungen aus der Städtebauförderung. Ortsbildprägende Gebäude wie der Kultur-Bahnhof, das Schloss Adlstein oder auch der Herzogliche Kasten sind Beispiele für erfolgreich durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in kommunaler Trägerschaft.

In der weiteren Stadtentwicklung soll der Fokus von den Einzelmaßnahmen noch stärker auf eine Gesamtmaßnahme bzw. gebietsbezogene Maßnahmen gelenkt werden. In Fortführung des seit 1985 laufenden Sanierungsprozesses werden die Schwerpunkte der städtebaulichen Sanierung eine Funktionsschwächensanierung im Stadtzentrum, die Aufwertung öffentlicher Räume, aber auch die Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen sein.

Grundlage der Stadtentwicklung in Neumarkt-Sankt Veit soll dabei das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept - kurz ISEK - sein. Es verfolgt eine mittel- bis langfristige Perspektive für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Das ISEK für Neumarkt-Sankt Veit baut auf den bestehenden Planungen und Sanierungszielen auf, ergänzt und vertieft diese wo immer erforderlich und schreibt diese fort. Das ISEK bietet unter Einbezug demographischer, sozialer und ökonomischer Aspekte neue Perspektiven auf die städtebauliche Sanierung.

Stadtentwicklung und Standortaufwertung müssen dabei als gemeinsame Aufgabe der öffentlichen Hand, der Privatwirtschaft und eines bürgerschaftlichen Engagements verstanden werden. Das ISEK ist in diesem Sinne nicht nur Konzeptpapier der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, sondern auch Aufhänger für einen Prozess unter Beteiligung der lokalen Akteure.



2

Städtebaulicher Denkmalschutz - die Programmumsetzung

2.1 Das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN

Viele Städte und Gemeinden zählen historisch bedeutsame Innenstädte und Ortszentren zu ihrem baukulturellen Erbe. Ziel des Städtebauförderungsprogramms Städtebaulicher Denkmalschutzes ist es, diese städtebaulichen Qualitäten zu bewahren und ggf. an veränderte Nutzungsansprüche anzupassen.

In der Umsetzung des Programms stehen derzeit verschiedene Handlungsfelder im Vordergrund:

- Ein attraktives Ortszentrum lebt von seiner Nutzungsvielfalt. Die meist vorherrschende Kleinteiligkeit im historischen Bestand kann bspw. als Alleinstellungsmerkmal für mittelständisches Gewerbe genutzt werden. Ein wesentlicher Parameter zum Erhalt lebendiger Zentren ist das Wohnen. Lange fehlte dafür die notwendige Wertschätzung. Doch die Nachfrage nach Wohnungen in historischen Ortskernen steigt zunehmend. Der bauliche Bestand in den Zentren bietet mit seinen besonderen Qualitäten und der Nähe zur Infrastruktur sowohl für Familien mit Kindern als auch für Senioren wieder eine echte Alternative zum Ortsrand.
- Charakteristische Merkmale der Altstädte und Ortszentren sind auch die Qualitäten der öffentlichen Räume. Attraktive und für alle Bevölkerungsgruppen erlebbare öffentliche Räume tragen wesentlich zur Lebensqualität eines Ortes bei. Ziel ist es, die Straßen und Plätze als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens zu erhalten und zu stärken. Belange der Barrierefreiheit und Belange des Denkmalschutzes müssen dabei oftmals in Übereinstimmung gebracht werden.
- Als weitere Handlungsfelder benennt das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz die energetische Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Gebäude sowie eine klimaschutzorientierte Energieversorgung historischer Quartiere. Damit lenkt die Städtebauförderung auch in den historischen Altstädten den Blick auf die Energiewende und unterstützt die Kommunen bei der Umsetzung von Lösungen im Spannungsfeld von Energieeinsparung und baukultureller Verantwortung.

SPEZIFISCHE ZIELE DER PROGRAMMUMSETZUNG

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen 1988 bzw. 1993 erfolgte die städtebauliche Sanierung in Neumarkt-Sankt Veit überwiegend in Form von (erfolgreich umgesetzten) Einzelmaßnahmen. Nun wird der aktuelle Blick im ISEK noch stärker auf über die Altstadt hinausgehende Themen gerichtet. Der integrierte Stadtentwicklungsprozess soll zum Anlass genommen werden, verstärkt private Akteure in die Stadtentwicklung einzubinden. Städtebauförderung verfolgt das Ziel, durch öffentliche Investitionen private Folgeinvestitionen anzustoßen. Wichtige Akteursgruppen sind hierbei die Immobilieneigentümer und die Gewerbetreibenden. Beide Gruppen leisten einen wichtigen Beitrag zur Standortaufwertung. Im Zusammenspiel von öffentlicher Hand als „public leader“, Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bürgern der Stadt, soll die „Gute Stube Stadtplatz“ aufgewertet werden. Grundsätzlich besteht eine große Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bür-

ger sowie der Gewerbetreibenden mit „ihrem“ Stadtplatz. Im Detail ist er jedoch in die Jahre gekommen. Bauliche Anpassungen an aktuelle Nutzungsansprüche sind in einem noch zu ermittelnden Umfang notwendig.

Für den Erfolg und die Akzeptanz dieser Maßnahme wird es entscheidend sein, die Anrainer und Bürger in diesen Prozess einzubinden und ggf. zu Investitionen anzuregen. Entsprechende Anreizinstrumente sind im Rahmen des Förderprogramms zu entwickeln.

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes zielt das Förderprogramm in Neumarkt-Sankt Veit auf den Erhalt der Nutzungsvielfalt ab. Traditionelle Nutzungen brechen weg, adäquate Nachfolgenutzungen müssen gefunden werden. Substanzschwächensanierung und Funktionsschwächensanierung müssen Hand in Hand gehen. Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen geeignete Standortbedingungen am Stadtplatz vorfinden. Die Anpassung denkmalgeschützter Immobilien an moderne Nutzungsansprüche stellt eine große Herausforderung dar. Kreative Lösungen und Kompromisse unter den Beteiligten müssen gefunden werden.

2.2 Projektstruktur und Beteiligungsprozess vor Ort

PROZESSABLAUF

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept fasst als Bericht die wesentlichen Grundlagen, Entwicklungsvorstellungen und Strategien der Stadtentwicklung zusammen. Die integrierte Handlungs- und Maßnahmenagenda benennt konkrete Projekte, Prioritäten, Zuständigkeiten, Zeitabläufe, Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten.

Stadtentwicklung ist kein statischer Zustand, sondern ein dynamischer Prozess. Die Herausforderung besteht darin, Pflichtaufgaben der öffentlichen Hand und die Interessen Dritter im Dialog zusammenzuführen.

Die Erstellung des ISEK wurde durch eine kontinuierliche Abstimmung mit der Verwaltung begleitet. Die Politik wurde im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung eingebunden. Vertreter des Handels und des Gewerbes sowie Verantwortungsträger aus ausgewählten sozialen Einrichtungen wurden im Rahmen von Workshops beteiligt.

KLAUSURTAGUNG MIT DEM STADTRAT

Am 26. und 27. Februar 2016 fanden sich alle (!) Stadträte der Stadt Neumarkt-Sankt Veit im Rahmen einer Klausurtagung im Tagungs- und Weiterbildungszentrum Schloss Hohenkammern ein. Die Klausurtagung wurde von den für das ISEK verantwortlichen Büros PLANKREIS sowie Salm & Stegen vorbereitet, moderiert und dokumentiert. Inhalte der Klausur waren die Ergebnisse der abgeschlossenen Bestandserhebungen. Neben konkreten Einzelthemen blieb aber auch Zeit, grundsätzliche Entwicklungsvorstellungen und –strategien zu diskutieren.

Im Fokus des 2. Klausurtages stand der Umgang mit dem Stadtplatz. Als ein Ergebnis der Klausur wurde inzwischen ein Vorentwurf zur Umgestaltung des Stadtplatzes in Auftrag gegeben. Dieser soll Aspekte der Barrierefreiheit der Oberflächen, der Beleuchtung, der Möblierung, der Bepflanzung sowie der Aufenthaltsqualität berücksichtigen.

LENKUNGSGRUPPE UND ÖFFENTLICH-PRIVATER PROJEKTFONDS

Am 28. September 2016 fand die konstituierende Sitzung einer öffentlich-privaten Lenkungsgruppe zur Begleitung des Stadtentwicklungsprozesses statt. Die Lenkungsgruppe setzt sich aus Vertretern des Stadtrates (je Fraktion eine Person), der Verwaltung und Vertretern der freien Wirtschaft zusammen. Auf der einen Seite verwaltet diese Gruppe den Projektfonds zur öffentlich-privaten Zusammenarbeit, der zunächst für zwei Jahre mit einem Budget von rund 20.000 Euro pro Jahr aufgelegt wurde. Auf der anderen Seite soll es Aufgabe des Gremiums sein, wichtige Themen der Stadtentwicklung offen, konstruktiv und in einem geschützten Raum diskutieren zu können. Der Projektfonds wird zu gleichen Teilen von der öffentlichen Hand und durch Einlagen aus der Privatwirtschaft gespeist. Mit diesen Mitteln sollen kleinere Impulsprojekte umgesetzt werden. Die Impulsprojekte sollen der Standortstärkung dienen und den Stadtentwicklungsprozess sichtbar machen. Umfassende Sanierungsmaßnahmen, wie bspw. die Aufwertung des Stadtplatzes, benötigen Zeit. Daher ist es wichtig, mit Hilfe des Projektfonds erste Impulsprojekte umzusetzen.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Zuge der bereits erwähnten Workshops wurde ein ausgewählter Teil der Öffentlichkeit beteiligt. Eine kontinuierliche Berichterstattung in den einschlägigen Medien hat über den ISEK- Prozess informiert. In einer Bürgerinformationsveranstaltung am 11.05.2017 wurden die Bürgerinnen und Bürger über die Inhalte des ISEK informiert und die Planungsbüros standen Rede und Antwort.

Impressionen von der Klausurtagung

Fotos:
Plankreis 2016



3

Vorhandene Planungsgrundlagen

3.1 Sanierungsgebiet Ortskern - bisheriger Sanierungsprozess

Mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Jahr 1988 und redaktionellen Ergänzungen im Jahr 1993, wurden städtebauliche Missstände erfasst und u.a. folgende Planungsanlässe definiert:

- ▶ Gefährdung stadtbildprägender Bausubstanz durch z.T. schlechten Bauzustand bzw. unangemessene Nutzung
- ▶ unbefriedigende Gestaltung von Teilen des öffentlichen Raums
- ▶ unzumutbare Belastung in Teilbereichen durch den fließenden Verkehr
- ▶ fehlende bzw. ungünstige Fuß- und Radwegebeziehungen

Als Basis des daraus abgeleiteten Neuordnungskonzepts wurden u.a. folgende Grobziele formuliert, die eine „Richtschnur“ der Altstadtsanierung darstellen:

- ▶ Stärkung des Stadtplatzes als Stadtmittelpunkt durch Verbesserung der Funktionsfähigkeit und des Erscheinungsbildes, durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- ▶ Stärkung der Wirtschaftskraft u.a. durch Verbesserung der Bedingungen für ortsansässige Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- ▶ Entlastung des Stadtplatzes vom hohen Parkdruck, z.B. durch Neu- und Ausbau von Parkplätzen
- ▶ Erhalt bzw. Attraktivierung des altstadtnahen Grün- und Freiflächengürtels
- ▶ Verflechtung der Altstadt mit der Landschaft, u.a. durch Ergänzung und Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes
- ▶ sinnvolle, angemessene Nutzung der städtischen Gebäude, z.B. Aktivierung Fruhmann-Anwesen, Schloss Adlstein, Herzoglicher Kasten, Bahnhof
- ▶ Unterstützung privater Vorhaben

Zur Durchführung gezielter Maßnahmen zur Beseitigen o.g. Missstände wurde ein großflächiges Gebiet, deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet, als Sanierungsgebiet „Neumarkt-Sankt Veit - Ortskern I“ im Jahre 1995 förmlich festgelegt.

Die Maßnahmen im 29,5 ha umfassenden Sanierungsgebiet werden im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 und 156 BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

In Ergänzung dazu hat die Stadt im Jahre 1990 eine Vorkaufsrechtsatzung zur Einhaltung der Sanierungsziele erlassen. Diese wurde im Jahr 2014 aktualisiert.

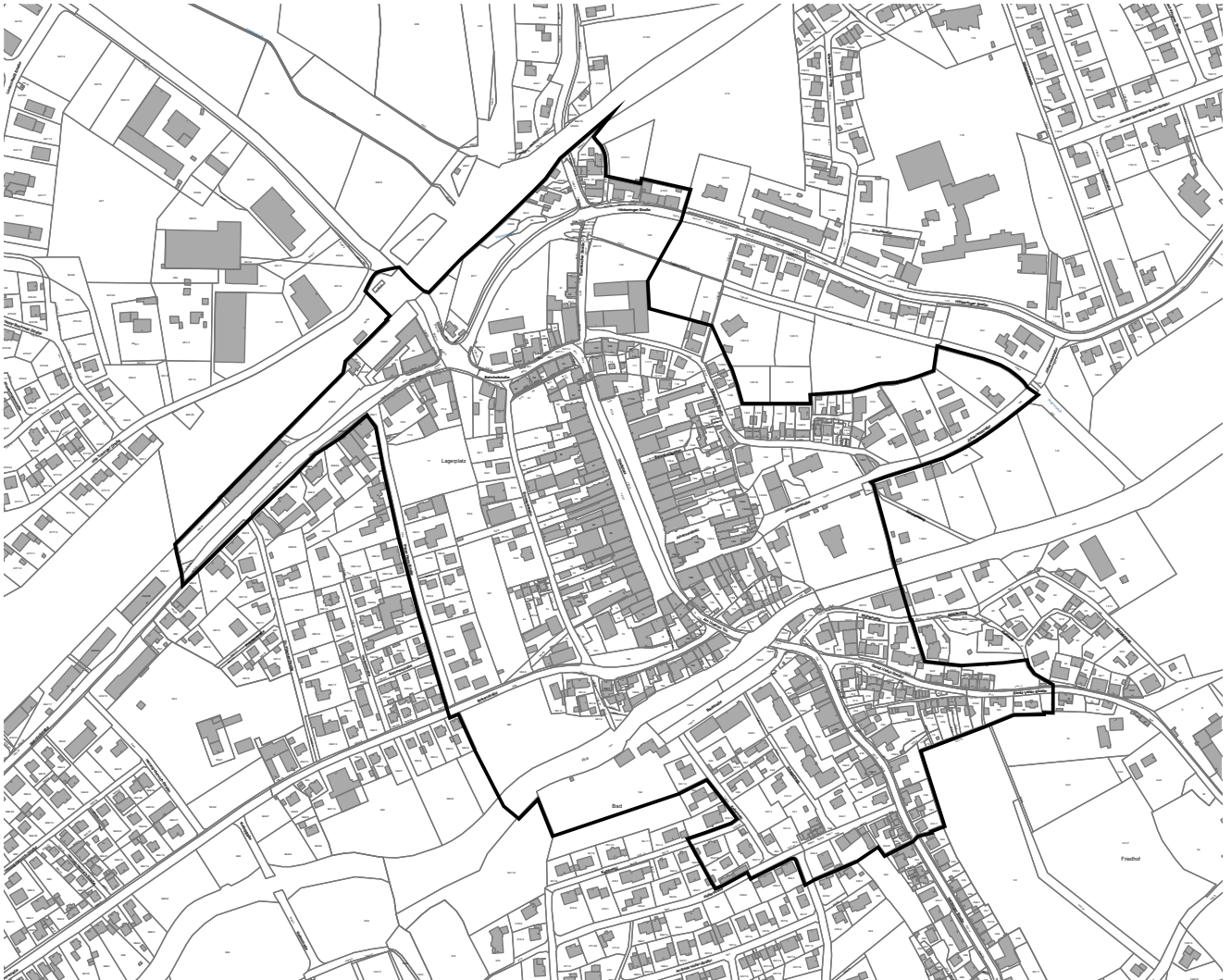


Abbildung:
**Förmlich festgelegtes
 Sanierungsgebiet, 03.02.1995,
 M 1:7000**

Darstellung:
 Plankreis 2016

Folgende Maßnahmen wurden daraufhin durchgeführt:

- ▶ Bereits 1990 wurde das erste große Sanierungsvorhaben, der Aus- und Umbau des Herzoglichen Kastens zur Stadtbibliothek abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurden die Ordnungsmaßnahmen im Umgriff des Gebäudes mit durchgeführt.
- ▶ 1992-1994: Sanierung des Fruhmannhauses, Errichtung von Ladeneinheiten, Gaststätte mit Veranstaltungssaal und Wohnnutzungen, Ordnungsmaßnahme, Passage im Umgriff des Gebäudes
- ▶ 1999-2001: Aus- und Umbau des Schloss Adlstein inklusive Freiflächengestaltung. Das Schloss wird Sitz des Rathauses. Zudem findet sich hier das Stadtarchiv sowie das Heimatmuseum.
- ▶ Bereich ehemaliges Rathaus: Neunutzung des Gebäudes, Neuordnung des Bereichs mit Schaffung von Parkmöglichkeiten bei vorhandener Passage zwischen Adlsteiner Straße und Stadtplatz, heute Ärztehaus
- ▶ 2003-2005, 2008-2010: Sanierung und Umbau des Bahnhofgebäudes zum Kulturbahnhof Neumarkt-Sankt Veit. Mit der Fertigstellung der Maßnahme entsteht an der Nahtstelle zwischen Stadtkern und Stadterweiterung ein neu-

er lebendiger Treffpunkt, der das kommunale Angebot der Stadt um zusätzliche Einrichtungen erweitert.

Im Rahmen des sog. Schnittstellenprogramms wurde der Bahnhof zudem zu einem attraktiven und modernen Ankunfts- und Umsteigebahnhof mit allen notwendigen Serviceeinrichtungen ausgebaut (Park & Ride, Bike & Ride, Bushaltestellen, ...).

- Auch im Bereich privater Immobilien haben Anreize wie das kommunale Förderprogramm zu sichtbaren Erfolgen geführt. Missstände im Zusammenhang mit dem fließenden Verkehr konnten größtenteils durch die Ortsumfahrung behoben werden.

Links oben:

Blick vom Kirchturm über Fruhmannhaus und Herzoglicher Kasten

Rechts oben:

Fruhmannhaus mit Gastgarten

Unten:

Schloss Adlstein

Fotos:

G.Standl



Neue strukturelle Voraussetzungen, wie z.B. der Bau der Ortsumgehungsstraße B299 aber auch der gesellschaftliche, demographische und wirtschaftliche Strukturwandel der letzten Jahre haben die Stadt dazu veranlasst, den Stadtentwicklungsprozess wieder aufzunehmen.

Dabei wird auf den vorhandenen Sanierungszielen aufgebaut. Maßnahmen, die damals definiert und bis heute nicht durchgeführt wurden, werden soweit noch aktuell und erforderlich, in die neue Maßnahmenliste aufgenommen.

Waren es bisher „klassische“ bauliche Themen, die die Stadtsanierung prägen, so werden diese in Zukunft durch Maßnahmen aus öffentlich-privaten Kooperationen sowie durch Handlungsfelder zur Stärkung des öffentlichen Raums und des Wirtschaftsstandorts Innenstadt/ Stadtplatz ergänzt. Dabei gilt es mit allen Beteiligten eine Organisationsstruktur aufzubauen, die letztendlich die Umsetzung trägt und vorantreibt.

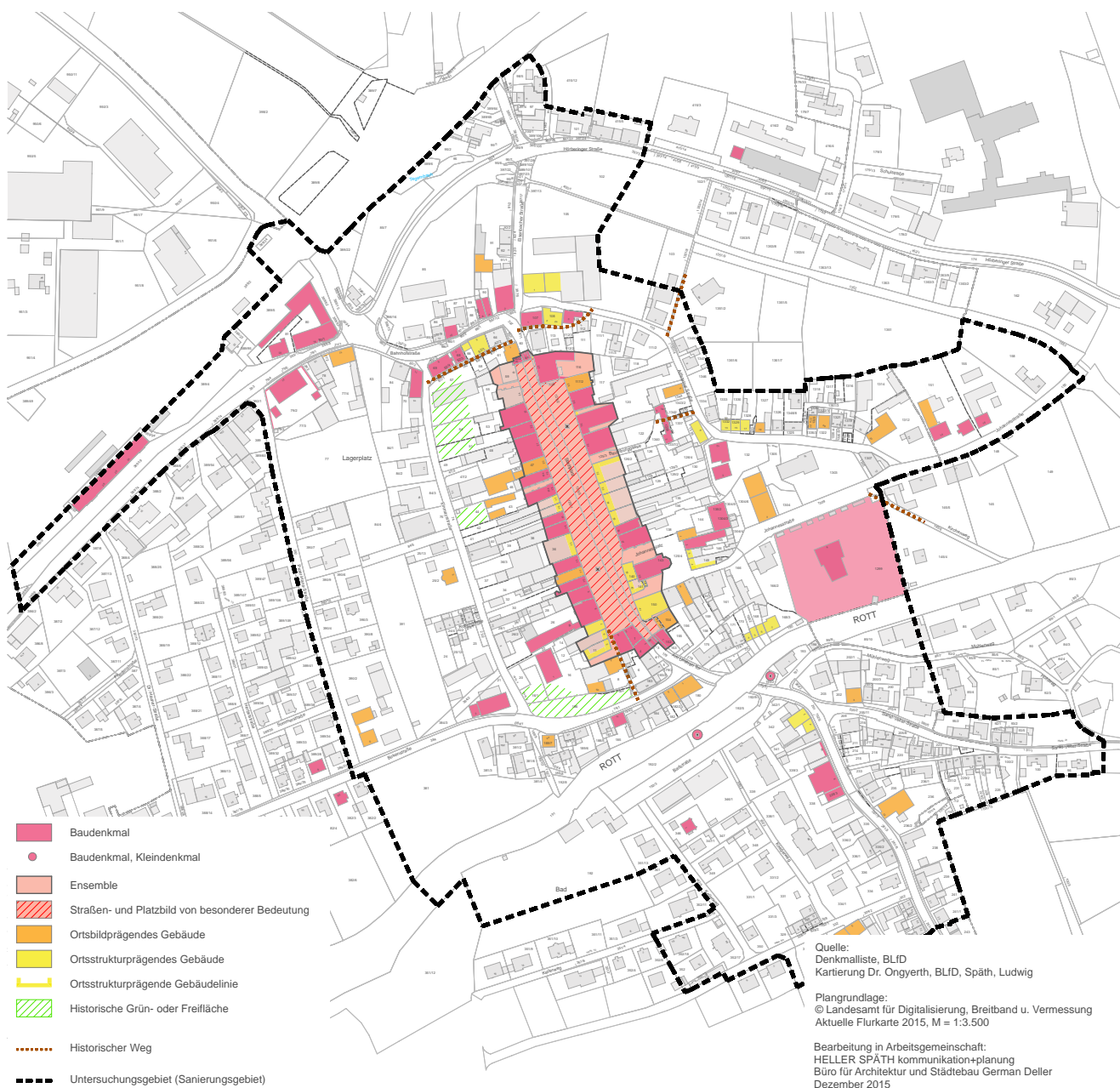
Mit Hinweis auf die in den folgenden Kapiteln dargestellten Untersuchungsergebnisse der Bestandsanalysen sowie der daraus abgeleiteten konzeptionellen Zielaussagen zeigt sich, dass das bestehende Sanierungsgebiet in seiner Abgrenzung nach wie vor seine Berechtigung hat.

3.2 Kommunales Denkmalkonzept

Der Fachbereich Städtebauliche Denkmalforschung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) unterstützt die Stadt Neumarkt-Sankt Veit bei ihrem ISEK-Vorhaben mit einer vertieften städtebaulich-denkmalflegerischen Untersuchung (Teil 1 Kommunales Denkmalkonzept KDK). Der vorliegende Fachbeitrag bereitet die baulichen, siedlungsstrukturellen und kulturhistorischen Qualitäten (Denkmalwerte) im Bereich des historischen Stadtkerns von Neumarkt-Sankt Veit systematisch und anschaulich mit Texten, Fotos und Karten auf.

Die Bearbeitung des KDK erfolgt durch das Büro HELLER SPÄTH kommunikation + planung, München, in Zusammenarbeit mit dem Büro für Architektur und Stadtplanung, German Deller, Karlsfeld.

Abbildung:
Denkmalpflegerische Interessen



3.3 Bauleitplanung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Seit November 2010 besitzt die Stadt Neumarkt-Sankt Veit einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Bei der Neuaufstellung wurde u.a. darauf geachtet,

- ▶ die Bauflächen nur im Bereich bereits bebauter Gebiete darzustellen,
- ▶ die Abrundungen von Bauflächen nur an ortsplanerisch sinnvollen Stellen zu ermöglichen,
- ▶ Flächen, die im alten FNP dargestellt und noch nicht bebaut waren, kritisch zu überprüfen und ggf. nicht wieder darzustellen sowie
- ▶ neue Bauflächen vorrangig für Familien darzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wurden schließlich auf zwei Seiten Leitbilder und Ziele der Ortsentwicklung und Landschaftsplanung (S. 38 f.) dargelegt. Sie thematisieren im Wesentlichen den sparsamen Umgang mit Boden und das Ziel der Innenentwicklung. Eine Gliederung von Gewerbe- und Wohngebieten durch Grünzüge wird ebenso angestrebt, wie eine Ausweisung größerer Baugebiete nur in Ortsteilen mit vorhandener Infrastruktur.

Auffällig bei der Betrachtung des neuen FNP ist die überaus großzügige Darstellung von Baulandreserven für Gewerbe und Wohnen, was zum Teil jedenfalls wie ein Widerspruch zu den zuvor dargestellten Überlegungen wirkt. Die im FNP errechneten Flächen zielen auch darauf ab, Bedarfe zu wecken und im Falle von Ansiedlungsinteressen reagieren zu können. Angesichts der demographischen Entwicklung ist die Stadt auf einen Zuzug insbesondere jüngerer Bewohner angewiesen. Die Überlegungen sind insofern nachvollziehbar, erscheinen in Teilbereichen aber als überzogen.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept hat einen anderen Fokus, und berücksichtigt dennoch die übergeordneten Zusammenhänge bei der Flächenentwicklung und Flächennutzung. Vor allem im Zusammenhang mit dem Thema der Innenentwicklung sollten Flächennutzungsplanung und Integrierte städtebauliche Entwicklung ineinandergreifen.

BEBAUUNGSPLÄNE

Mit dem BP 28 Stadtplatz wurde für das Sanierungsgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser ist seit dem Jahr 2006 rechtskräftig.

Ziel und Zweck der Planung, siehe Begründung zum Bebauungsplan:

Wegen der engen Parzellenstruktur kam es in den vergangenen Jahren bei der Erweiterung von Laden- und Gastronomieflächen immer wieder zu Problemen bei einzelnen Bauvorhaben. Zur städtebaulichen Ordnung dieser Erweiterungen in den rückwärtigen Bereichen werden entsprechende Festsetzungen für die künftige bauliche Entwicklung getroffen. Ein weiteres Ziel ist die Freihaltung einzelner Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen, ebenso werden wichtige Wegebeziehungen planerisch gesichert.

Unter anderem hat der Bebauungsplan folgende Regelungsinhalte:

- ▶ Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs.2, Nr. 7 BauNVO sind unzulässig
- ▶ 2-3 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß im Bereich des Stadtplatzes, in den weiteren Bereichen in der Regel 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- ▶ geschlossene Bauweise im Bereich des Stadtplatzes, offene oder besondere Bauweise in den weiteren Bereichen

Abbildung:
Bebauungsplanübersicht

Darstellung:
Stadt Neumarkt-Sankt Veit, o.M.



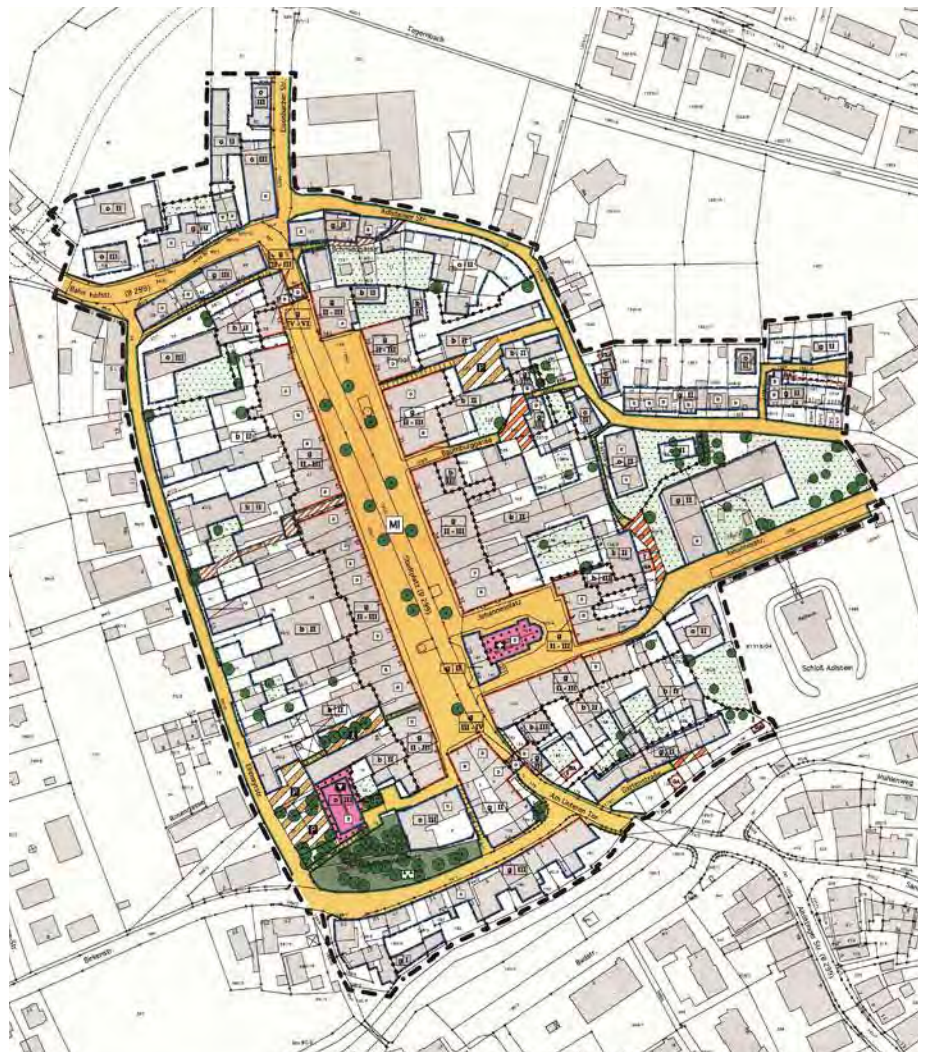
- ▶ V.a. die rückwärtigen Bereiche der Stadtplatzbebauung, die für die Weiterentwicklung der bestehenden Läden und gastronomischen Betriebe erforderlich sind, werden durch die Festsetzung einer besonderen Bauweise geregelt, die Regelungen zu Grenzbebauungen und / oder Abstandsflächen trifft.
- ▶ Eine Festsetzung von Baulinien, v.a. im Bereich des Stadtplatzes, sichert die historische Struktur planungsrechtlich.
- ▶ Festsetzung von zu erhaltenden Grünflächen und wertvolle Einzelbäume in den öffentlichen Straßenräumen

Die im BP 28 getroffenen Festsetzungen sichern die den Bereich des Stadtplatzes betreffende Sanierungsziele (siehe Kapitel 6.1) planerisch. U.a. wird der Stärkung des Stadtplatzes als historisch gewachsener und für die Bürger identitätsstiftender Stadtmittelpunkt Rechnung getragen, ebenso dem Erhalt und Ausbau als Versorgungszentrum.

In einem nächsten Schritt wird geprüft, inwiefern der BP 28 mit der Fortschreibung der Sanierungsziele angepasst bzw. geändert werden muss. Die planerische Sicherung des neu eingeführten zentralen Versorgungsbereichs oder die weitere Stärkung der Wohnumfeldqualitäten, z.B. durch den Ausschluss von störenden Nutzungen (Vergnügungsstätten), sind hier die Themen.

Abbildung:
BP 28 Stadtplatz

Darstellung:
v. Angerer, 2006, o.M.



4

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

4.1 Städtebauliche Struktur

SIEDLUNGSSTRUKTUR UND GESTALT

Die Marktgründung erfolgte im Jahr 1269 durch Herzog Heinrich den XIII. Unter dem Einfluss gewerblicher Impulse durch Warenumsatz, Marktgeschehen, Schrantentage, Zollerträge, Ansiedlung und Entwicklung von Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gewerbe entwickelte sich in der Folgezeit ein Marktflecken, dessen Bedeutung an der Größe des Marktplatzes ablesbar ist. Die Grundform des Marktes wurde im Zuge der Gründung planmäßig angelegt mit einem zentralen Marktplatz, einer geschlossenen Bebauung entlang der Längsseiten, zwei Torhäusern, einer Kirche am Rand des Marktes, einem umlaufenden Graben, Vormärkten im Norden und Süden, einem Pflugsitz am Rand der Ansiedlung und schließlich der Lage am Fluss. In die Periode des späteren Marktausbaus fiel dann der Neubau der Kirche Sankt Johannes (1430-1480). Im 16. und 17. Jahrhundert dehnte sich die Siedlung über den Unteren Vormarkt hinaus – zum einen in Richtung des Klosters St. Veit und zum anderen entlang der heutigen Altöttinger Straße. In das 16. Jahrhundert fiel auch der Ausbau des Schlosses Adlstein. Bis in die Zeit Anfang des 19. Jahrhunderts beschränkte sich die Ortsentwicklung im Wesentlichen auf den Bereich des Marktes innerhalb des historischen Grabenverlaufs, auf die Areale des Oberen und Unteren Vormarktes, auf das Umfeld von Schloss Adlstein sowie auf die Erweiterung des Unteren Vormarktes. Entwicklungsimpulse brachte zum Ende des 19. Jahrhunderts der Bau der Eisenbahn. Rund um den Bahnhof entstand ein

Foto oben: **Stadtplatz 1875**Foto unten: **Postkarte um 1920**

Quelle: Stadtarchiv

Abbildung: **Urkataster 1812**

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, o.M.

neues Viertel. Sichtbares bauliches Zeichen der Entwicklung aus dieser Zeit ist u.a. das Bahnhofsgebäude. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden in Folge des Bevölkerungswachstums neue Siedlungsgebiete ausserhalb des heutigen historischen Ortsgrundrisses. (aus: Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung, Heller Späth, München, Entwurf Dezember 2015, S. 13 ff.)

Der historisch gewachsene Ortskern ist auch heute noch in seiner Gestalt und Ausprägung weitestgehend erhalten. Der langgestreckte Stadtplatz mit seinen geschlossenen Fassaden an der Ost- und Westseite, die Johanneskirche sowie die beiden Stadttore bilden ein einheitliches, städtebaulich wertvolles Stadtbild mit identitätsstiftender Bedeutung. Markante Einzelgebäude wie das Schloss Adlstein und der sog. Herzogliche Kasten ergänzen das Stadtbild. Ein ausgeprägter Denkmal- und Ensembleschutz unterstreicht die stadtstrukturellen Besonderheiten.

Verlässt man den Bereich des durch die geschlossene Randbebauung geprägten Stadtplatzes, findet sich bereits in „zweiter, dritter Reihe“ eine Siedlungsstruktur vor, die in Verbindung mit einer Einfamilienhausbebauung und den üppigen Hausgärten als kleinteilig/dörflich zu beschreiben ist.

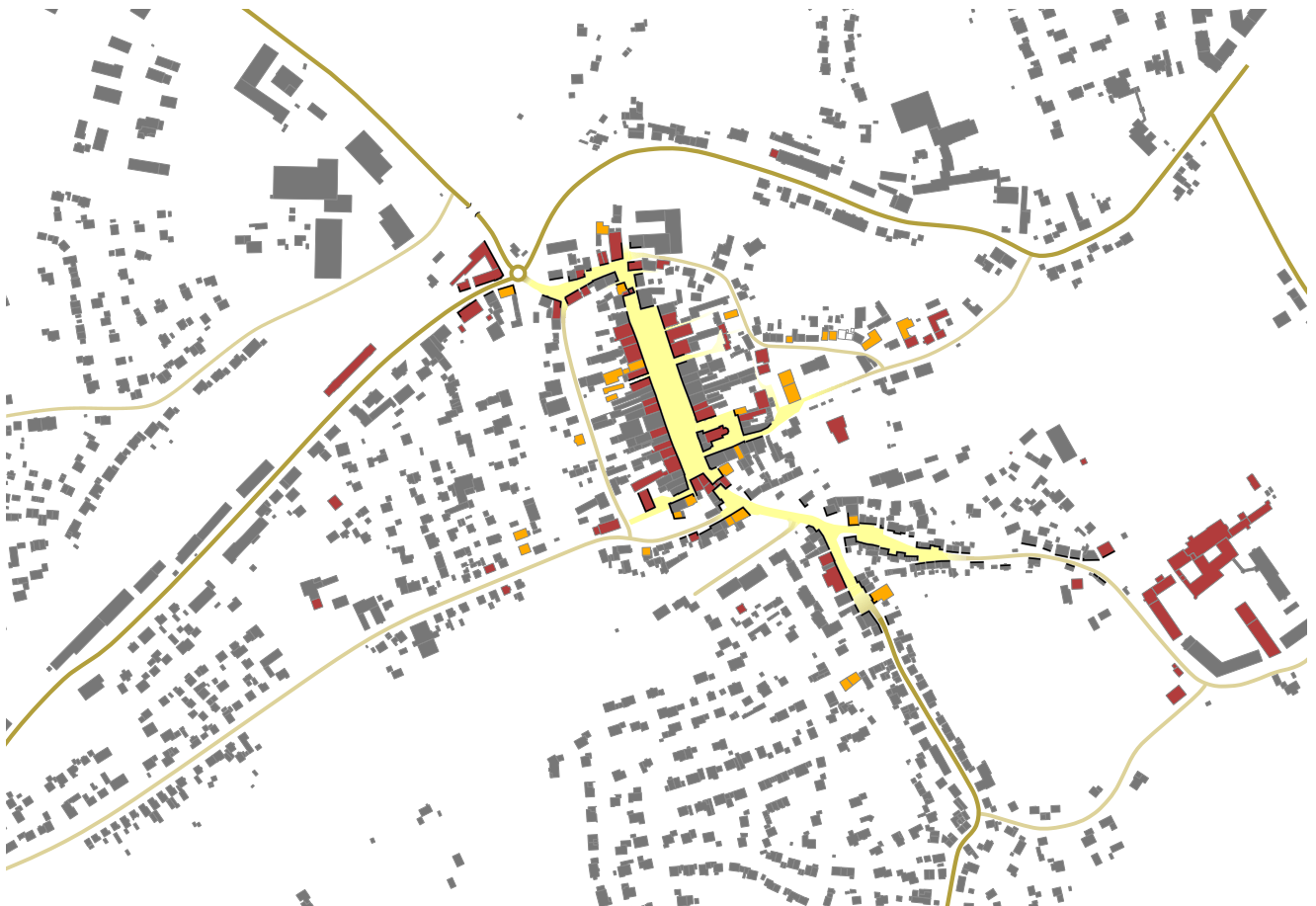
Die Klosteranlage Sankt Veit bildet ein in sich geschlossenes Ensemble und ist aufgrund der Lage auf einem Hügel von weit her einsehbar.

Die Gebäude im Sanierungsgebiet weisen eine Geschossigkeit von zwei bis maximal vier Stockwerken auf, ein homogenes Erscheinungsbild ist zu erkennen. Die beiden Stadttore, der Kirchturm der Johanneskirche sowie die markanten Einzelgebäude Adlstein und Herzoglicher Kasten bilden aufgrund der baulichen Höhe markante städtebauliche Dominanten.

Abbildung:
Siedlungsstruktur und Gestalt

- ortsbildprägender öffentlicher Raum (Gelb)
- Denkmalschutz (Rot)
- ortsbildprägende Gebäude (Orange)
- ortsbildprägende Raumkante (Schwarz)

Darstellung:
Plankreis 2016



GRÜN- UND FREIRÄUME, TOPOGRAFIE

Die Stadt liegt im breiten Talraum der Rott, eingebettet in ein Hügelland mit Höhen zwischen 430 und 510 Meter ü. NN. Die höchsten Erhebungen in Stadtnähe sind der Griesberg (475 Meter ü. NN) sowie der Galgenberg (466 Meter ü. NN). Die Rott fließt von Südwesten kommend in nordöstlicher Richtung und mündet bei Neuhaus am Inn in den Inn. Im Nahbereich der Stadt entwässern folgende Bäche und Gräben in die Rott: Bernloher Bach, Teisinger Bach, Schlossgraben, Halberbach, Tegernbach, Elsenbach, Thambach, Wiesbach, Thalhamer Graben und Schermerbach.

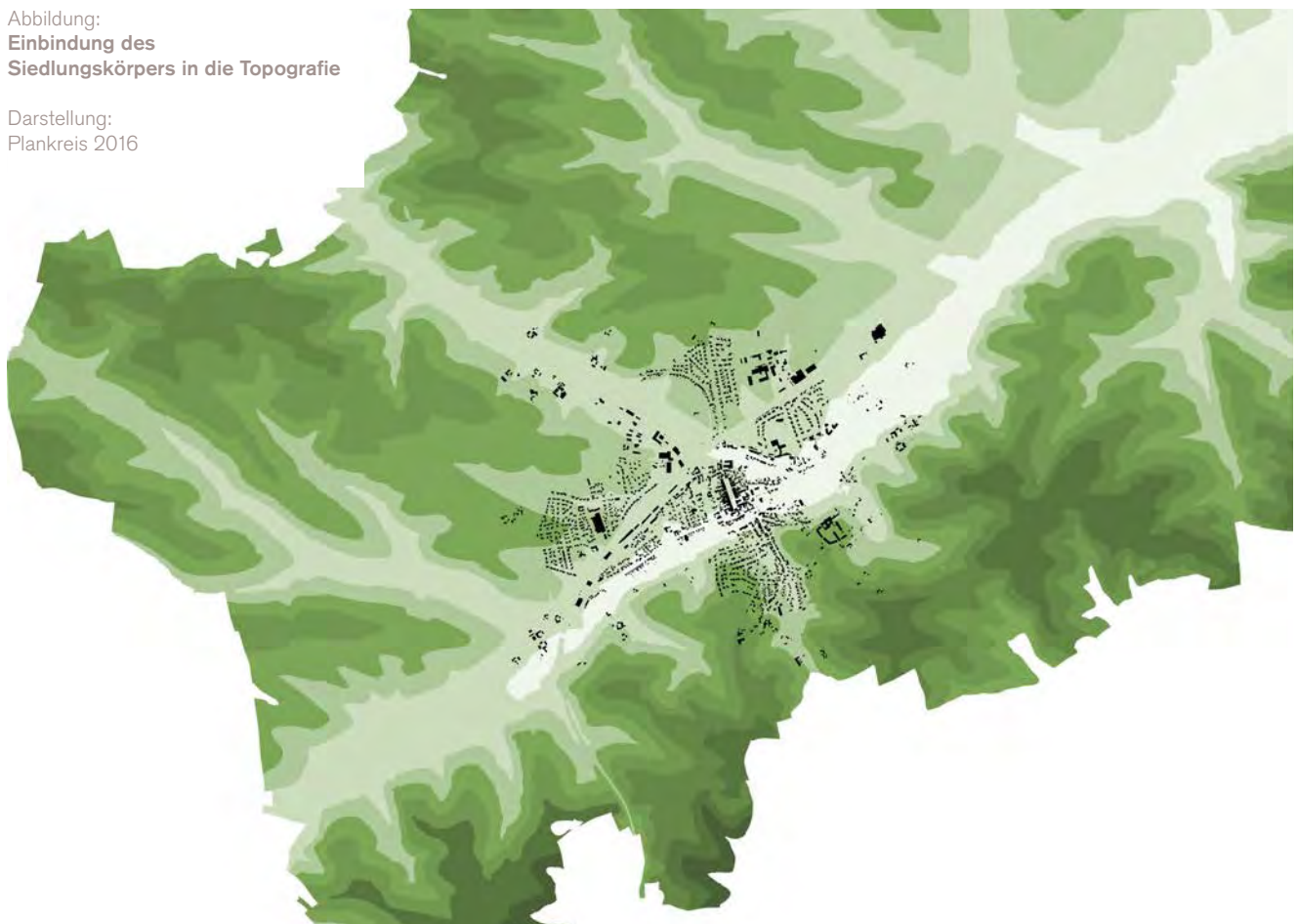
Die Naturlandschaft um Neumarkt-Sankt Veit ist geprägt von flachwelligen Hügeln und Höhenrücken, von den ebenen Talräumen der Rott und des Tegernbachs, von ackerbaulichen Nutzungen und größeren Waldbeständen. Entlang des Talraums der Rott, die eine wichtige ökologische Vernetzungsachse in der intensiv genutzten Agrarlandschaft darstellt, überwiegen Grünlandflächen.

Innerhalb des Siedlungsbereichs unterstreichen Grünstrukturen das Relief. So prägen üppige Gehölzstrukturen die Uferbereiche der Rott und des Tegernbaches sowie die topografisch bewegten Bereiche am Friedhof oder an der Klosteranlage Sankt Veit. Die dort vorzufindenden ortsbildprägenden Gehölz- und Baumgruppen sind weithin sichtbar und prägen die Stadtsilhouette mit.

Dem historischen Charakter entsprechend, weist der Bereich rund um den Stadtplatz nur wenig Grünstrukturen auf, lediglich Einzelbäume finden sich hier. Kleine, innenstadtnahe Grünanlagen mit Aufenthaltsqualitäten und ortsbildprägenden Grünstrukturen sind im Bereich des Herzoglichen Kastens sowie rund um das Schloss

Abbildung:
Einbindung des
Siedlungskörpers in die Topografie

Darstellung:
Plankreis 2016



Adlstein vorhanden. Diese Freiflächen sind von besonderem denkmalpflegerischen Wert und gehören aus denkmalpflegerischer Sicht zu den bedeutsamen städtebaulichen Freiraumstrukturen. Die rückwärtigen Bereiche der Parzellen Stadtplatz Nr. 18, Nr. 22, Nr. 23 sowie die Fl.Nr. 57 sind Teile einer ehemals durchgängigen Grünzone, die einst die Stadtplatzbebauung zu beiden Seiten säumte (siehe auch: Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung, Heller Späth, München, Entwurf Dezember 2015, S. 19 ff.).

Entlang der Grün- und Freiraumachse der Rott finden sich öffentliche Einrichtungen, die über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz miteinander verbunden sind. U.a. sind hier der Festplatz (rein funktionale Rasen-Schotterfläche ohne gestalterischen Anspruch), das örtliche Freibad sowie die Sport- und Freizeitanlagen des TSV Neumarkt-Sankt Veit angesiedelt.

Links:

Blick auf die Innenstadt vom Friedhof aus

Rechts:

Rott im Bereich der Badstraße

Fotos:

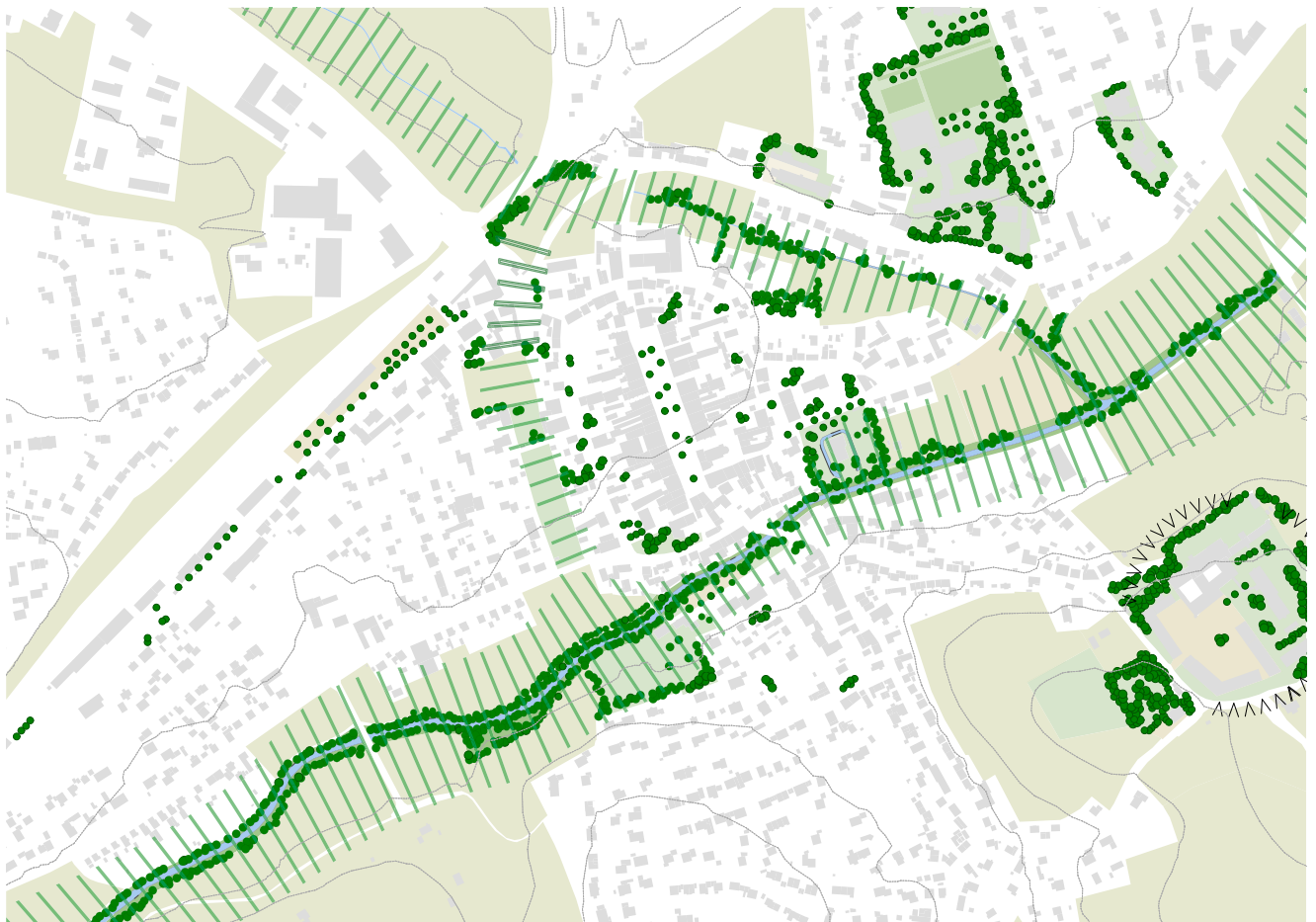
Plankreis 2015

Abbildung:

Grün- und Freiraumstruktur mit Grünnetzungen

Darstellung:

Plankreis 2016



VERKEHRE

Neumarkt lag im späten Mittelalter an einer für den Fernhandel bedeutenden Verbindungsstraße des alten Bayerns, welche von der Herzogstadt Regensburg zur zweiten Residenz in Ötting und weiter zur Bischofsstadt führte. Diese historische sogenannte ‚Residenzstraße‘ war Vorläuferin der heutigen B 299 und über viele Jahrhunderte das Rückgrat der Verkehrserschließung von Neumarkt.

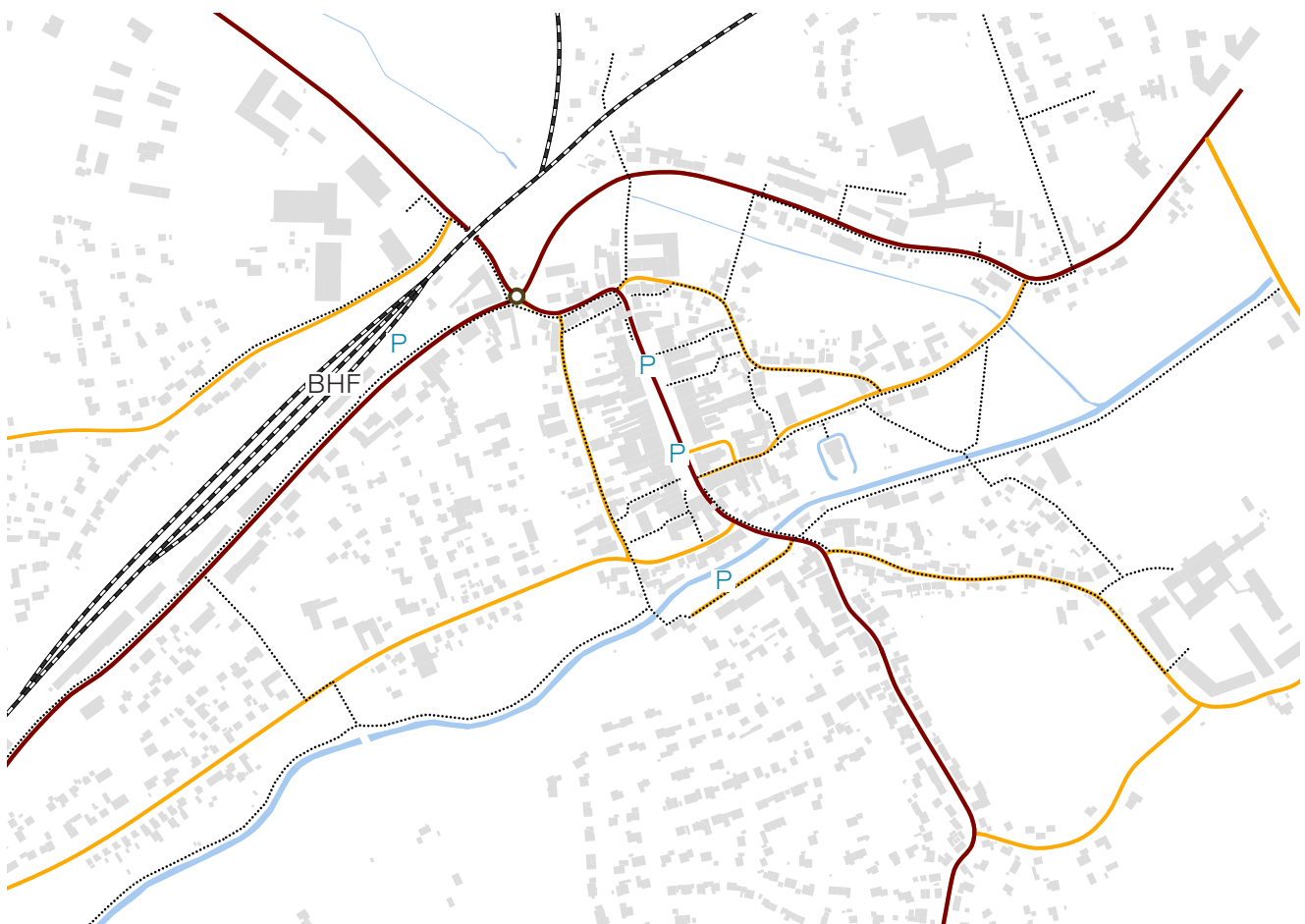
Mit dem Aufkommen der Eisenbahn und dem Bau eines Bahnhofes in Neumarkt „a. Rott“ in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, gewann die historische Verkehrslage des Marktes an Bedeutung – Neumarkt wurde zu einem Bahnknotenpunkt der Linien München-Passau, Landshut-Rosenheim, Landshut-Salzburg und Mühldorf-Plattling, der bis heute Bestand hat (aus: Vertiefte städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung, Heller Späth, München, Entwurf Dezember 2015, S. 3 ff.).

Die Überlagerung der Uraufnahme von 1812 mit der aktuellen Flurkarte 2015 belegt die Erhaltung des historischen Platz-, Straßen- und Wegesystems im aktuellen Stadtgrundriss. Die Verkehrsführung vor dem Oberen Tor mit den Straßenzügen Bahnhofstraße, Adlsteiner Straße und Eisenbacher Straße ist unverändert. Auch der Grundriss des Stadtplatzes ist nahezu gleich geblieben mit Ausnahme der leicht veränderten baulichen Situation vor dem Oberen Tor und dem Wegfall einiger Lauben auf der Ostseite. Die Baumburggasse, der Johannesplatz und die Johannesstraße (Anfang) gliedern das Stadtgefüge vergleichbar der Situation 1812. Auch die Birkenstraße und die Einmayrstraße folgen historischen Wegestrukturen. Veränderungen zeigen sich beim ‚Durchstich‘ durch das ehemalige Schlossareal.

Abbildung:
Verkehrsstruktur

- innerörtliche Haupterschließung mit z.T. überörtlicher Bedeutung (Rot)
- Quartierserschließung (Orange)
- wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen (Schwarz)

Darstellung:
Plankreis 2016



Hier folgt die heutige Johannesstraße seit 1911 einem internen historischen Weg (Klessinggangl) zwischen Schloss und Ökonomie. Das Herzogsgangerl und Färbergangerl ebenso die in Ost-West-Richtung führenden Gassen beim Oberen Tor bestehen heute ebenso noch.

Der historische Stadtgrundriss zu Beginn des 19. Jahrhunderts kannte zwei Zugänge zum Stadtplatz, mit dem Bau der Johannesstraße ist ein dritter dazu gekommen. (aus: Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung, Heller Späth, München, Entwurf Dezember 2015, S. 18 ff.).

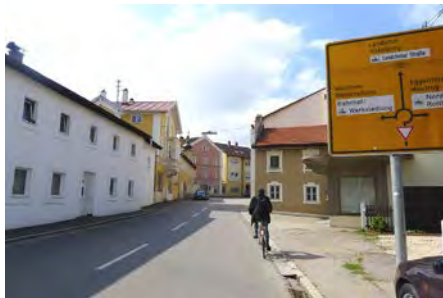
Oben Links:
Bahnhofstraße

Oben Rechts:
**Fußweg zwischen Adlsteiner
Straße und Stadtplatz**

Unten Links:
Fuß- und Radweg entlang der Rott

Unten Rechts:
Straße über den Stadtplatz

Fotos:
Plankreis 2015



Das oben beschriebene historisch gewachsene Wege- und Straßensystem wird durch die Verlegung der B 299 bzw. mit dem Bau der Ortsumgehungsstraße erstmals nachhaltig verändert. V.a. der Stadtplatz wird von den Durchgangsverkehren entlastet, die Engstellen an den Stadttoren werden „entschärft“. Weitere Entlastungseffekte bringt die Neuorganisation der Hörberinger Straße (St 2086) im Bereich der Bahnhofstraße.

Mit dem Parkplatz am Bahnhof sowie dem Parkplatz am Freibad wird eine große Anzahl an Parkplätzen ausserhalb des Stadtplatzes, aber zentrumsnah organisiert. Mit rund 160 öffentlichen Parkplätzen ist der Stadtplatz der größte Parkplatz im Ort - das (historische) Ortsbild wird massiv vom ruhenden Verkehr beeinflusst.

Das innerörtliche Wegenetz ist in großen Teilen mit dem überörtlichen Fuß- und Radwegenetz verknüpft. Von Bedeutung ist dabei die Vernetzung und gute Erreichbarkeit der Ziele innerhalb des Ortes (z.B. Rathaus, Bahnhof, TSV Sportgelände, Klosteranlage Sankt Veit) sowie außerhalb zu Naherholungszielen im angrenzenden Natur- und Landschaftsraum.

4.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Zum Stichtag 31.12.2016 waren in Neumarkt-Sankt Veit 6.239 Einwohner mit Haupt- oder Erstwohnsitz gemeldet. Während die Stadt im Zeitraum 2005 bis 2010 an Einwohnern verloren hat (minus 3 Prozent), ist seit dem Jahr 2010 wieder ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dies ist auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen.

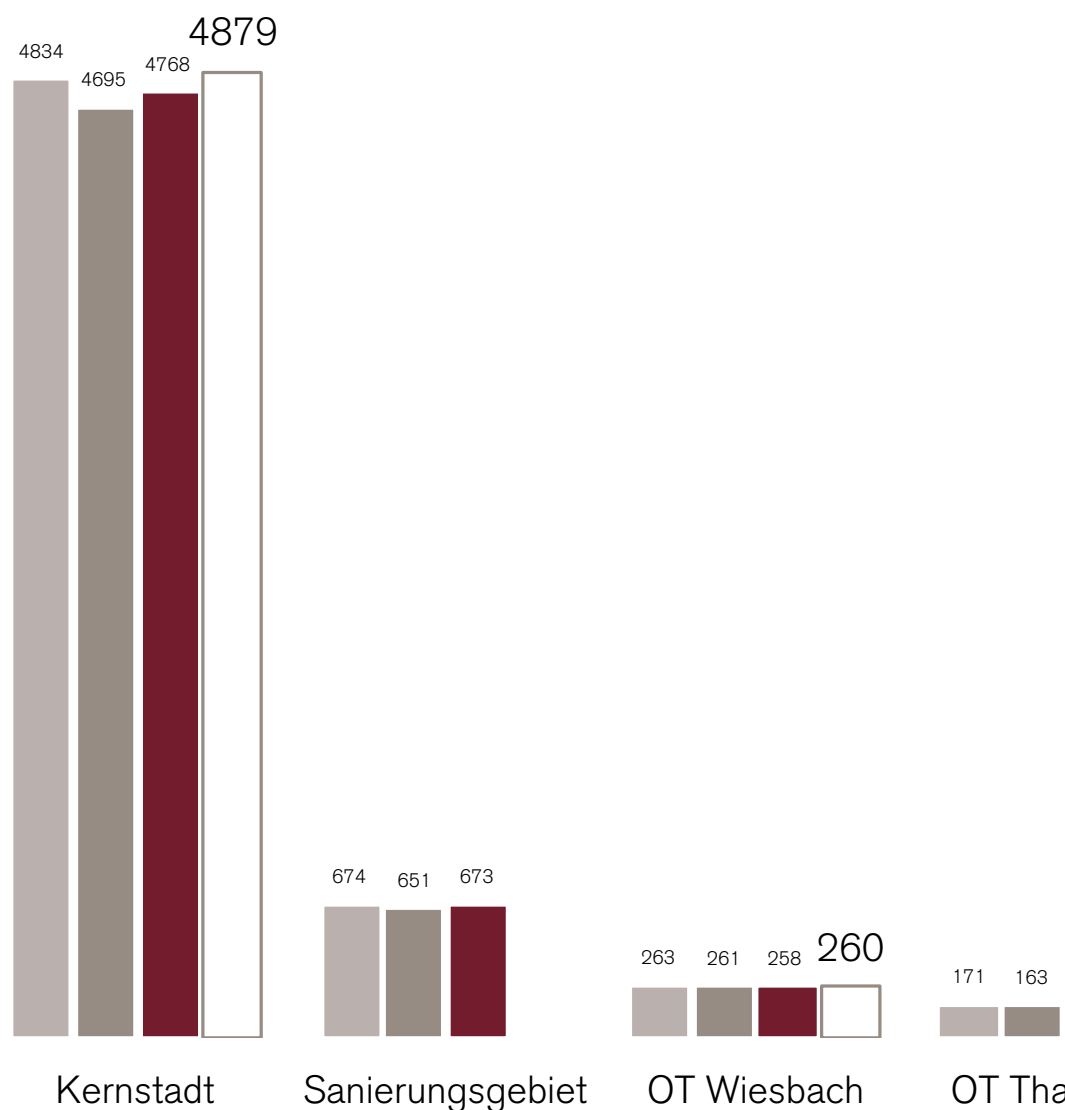
Wanderungsgewinne konnte die Stadt Neumarkt-Sankt Veit dabei nicht nur im Kontext der Flüchtlingskrise erzielen. Vergleicht man die Datenbestände des Einwohnermeldeamtes vom 10. Februar 2015 mit denen zum Stichtag 31.12.2016, sind differenziert nach Geschlecht und Alter folgende Veränderungen besonders prägnant:

- ▶ Zuwachs in der Gruppe „Weiblich unter 15 Jahre“ um 30 Einwohner (plus 7,7 Prozent)
- ▶ Zuwachs in der Gruppe „Männlich 50plus“ um 57 Einwohner (plus 4,4 Prozent)
- ▶ Zuwachs in der Gruppe „Weiblich 45plus“ um 31 Einwohner (plus 1,9 Prozent)

Abbildung:
Entwicklung der Einwohnerzahlen
2005 bis 2016 in den Teilräumen

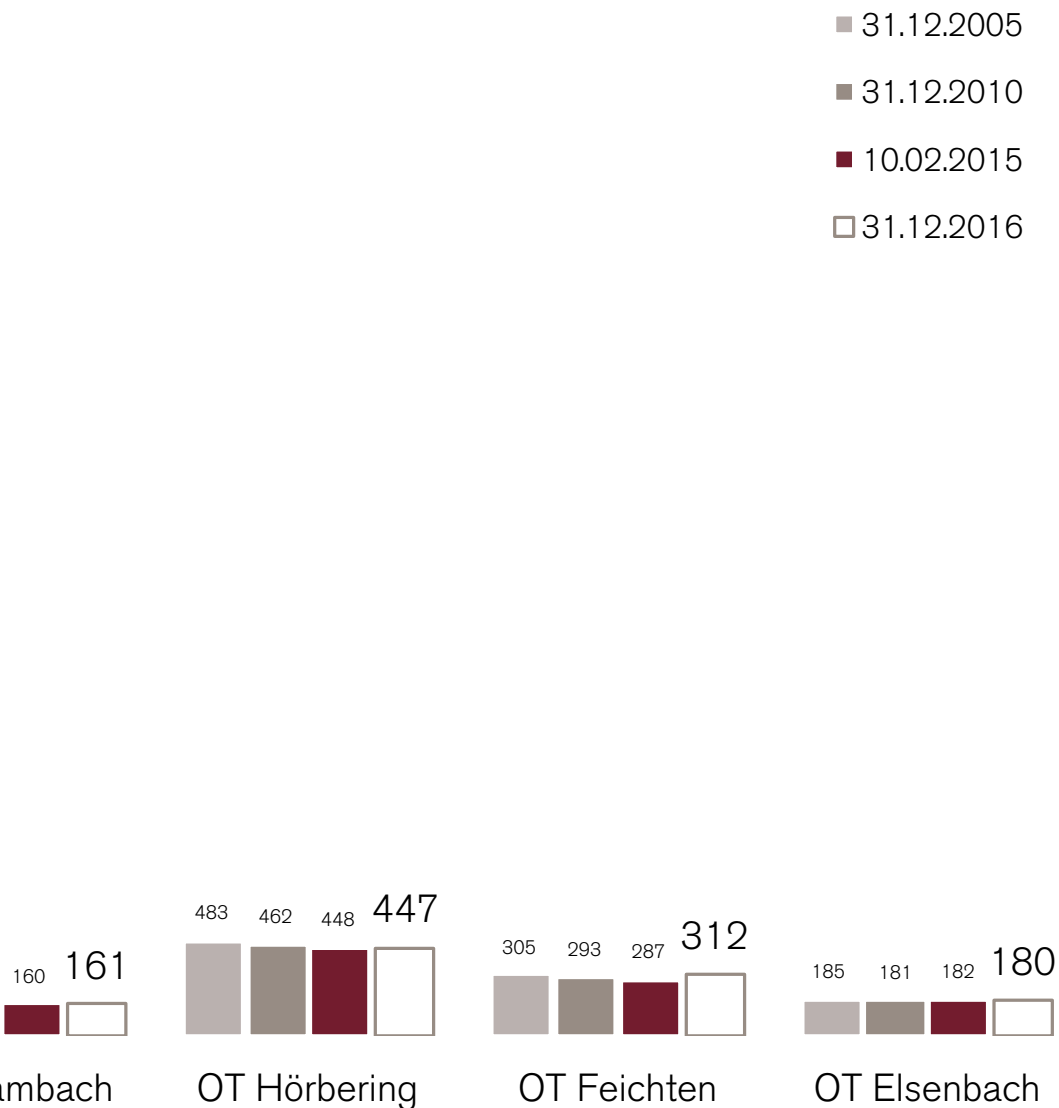
Quelle:
EMA Stadt Neumarkt-Sankt Veit

Berechnungen und Darstellung:
Salm & Stegen 2017



Gut Dreiviertel der Einwohner (4.879 EW) sind in der Kernstadt (Gesamtstadt ohne Ortsteile) gemeldet. Im größten Ortsteil Hörbering waren zum Ende des Jahres 2016 447 Einwohner gemeldet. Im Trend stagniert die Einwohnerzahl in den Ortsteilen. Lediglich der Ortsteil Feichten konnte Einwohnerzuwächse verzeichnen.

In Bezug auf die Herkunft Zuziehender bzw. den Zielort Fortziehender ist festzustellen, dass ein Fortzug vor allem in die Region stattfindet. Insbesondere an die Kreisstadt Mühldorf am Inn verliert die Stadt Neumarkt-Sankt Veit an Einwohnern. Der Zuzug hingegen ist eher überregional und wie bereits dargestellt in den letzten Jahren verstärkt durch einen Flüchtlingszuzug geprägt.



Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung geht in seiner Prognose von einer Steigerung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2018 auf 6.200 Einwohner aus. Dieser Prognosewert für das Jahr 2018 wird auch für die darauf folgenden Jahre bis zum Jahr 2034 ausgewiesen. Dies ist wohl als Hinweis darauf zu verstehen, dass ab dem Jahr 2018 der Prognose nach von einer stagnierenden Einwohnerzahl ausgegangen wird. Der Prognosewert von 6.200 Einwohnern wurde jedoch schon zum Ende des Jahres 2016 erreicht. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wie dem Flüchtlingszustrom, einer zukünftig verbesserten Verkehrsanbindung an den Großraum München und einer prospektiven Baulandpolitik der Stadt ist von einer eingeschränkten Aussagekraft der Prognose des Landesamtes auszugehen.

ALTERSSTRUKTUR



Das Durchschnittsalter der Einwohner in Neumarkt-Sankt Veit lag zum 31.12.2017 bei 43,6 Jahren. Im Jahr 2005 lag das Durchschnittsalter noch bei 41,4 Jahren. In den letzten beiden Jahren ist zu beobachten, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung vor allem aufgrund der Zuwanderung nicht weiter angestiegen ist.

Weitere Maße, um die Altersstruktur einer Bevölkerung zu beschreiben, sind der Jugend- sowie der Altenquotient. Der Jugendquotient ergibt sich aus dem Anteil der Unter-18-Jährigen an den 18-bis-unter-65-Jährigen. Der Altenquotient beschreibt das Verhältnis der 65-Jährigen und älter zu den 18-bis-unter-65-Jährigen. Auch diese beiden Quotienten sprechen für einen fortschreitenden Alterungsprozess der Bevölkerung in Neumarkt-Sankt Veit, der jedoch in den letzten beiden Jahren gebremst wurde.

Tabelle:
Entwicklung der Jugend- und Altenquotienten in den Teilräumen 2010 bis 2016

Quelle:
EMA Stadt Neumarkt-Sankt Veit
2016

Berechnungen:
Salm & Stegen 2017

	Teilräume	2010	2015	2016
 Jugendquotient	Kernstadt	0,28	0,25	0,26
	Ortsteile	0,29	0,28	0,29
 Altenquotient	Kernstadt	0,33	0,32	0,32
	Ortsteile	0,31	0,35	0,33

Die Kernstadt erweist sich dabei als der Standortraum mit der „älteren“ Bevölkerung. Der Jugendquotient ist kleiner als in den Ortsteilen und der Altenquotient liegt über dem Niveau der Ortsteile. Im Zeitraum 10. Februar 2015 bis zum 31.12.2016 hat der Jugendquotient sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen leicht zugelegt. In den Ortsteilen ist zudem der Altenquotient in diesem Zeitraum leicht rückläufig.

Um Anhaltspunkte zur künftigen Auslastung der sozialen Infrastruktur im Bereich Kindertagesstätten und Grundschule zu erhalten, lohnt der Blick in die Altersklassen U3 (0-bis-2-Jährige), U6 (3-bis-5-Jährige) und U10 (6-bis-9-Jährige).

Tabellen:
Entwicklung der Fallzahlen U3, U6, U10 in den Teilräumen 2010 bis 2016

Quelle:
EMA Stadt Neumarkt-Sankt Veit 2016

Berechnungen:
Salm & Stegen 2017

Kernstadt	31.12.2010	10.02.2015	31.12.2016
U3	116	109	135
U6	120	130	130
U10	170	168	163
Summe	406	407	428

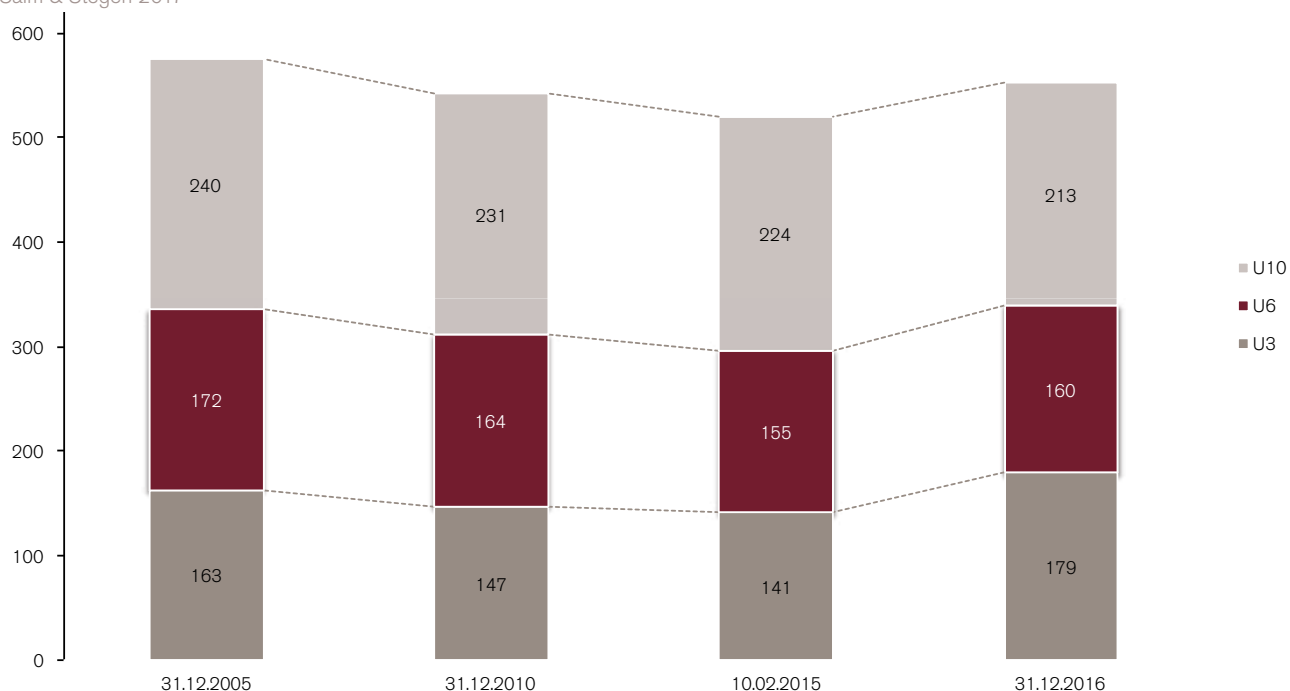
Ortsteile	31.12.2010	10.02.2015	31.12.2016
U3	31	32	44
U6	44	25	30
U10	61	56	50
Summe	136	113	124

Wie aus der Gegenüberstellung der Berichtszeiträume hervorgeht, waren im Zeitraum 31.12.2005 bis 10. Februar 2015 die Fallzahlen für die infrastrukturelevanten Altersklassen U3, U6 und U10 konstant rückläufig. Insgesamt sank die Zahl der Kinder unter 10 Jahren im besagten Zeitraum von 575 auf 542 (minus 5,7 Prozent). Im weiteren Verlauf des Jahres 2015 und des Jahres 2016 stiegen die Fallzahlen der Kinder unter 10 Jahren wieder auf 552 an (plus 1,8 Prozent). Differenziert nach den infrastrukturelevanten Altersklassen verzeichnen dabei die Gruppen U3 und U6 Zuwächse, die Zahl der 6 bis unter 10-Jährigen ist weiter rückläufig.

Abbildung:
Entwicklung der Fallzahlen U3, U6, U10 in der Gesamtstadt 2005 bis 2016

Quelle:
EMA Stadt Neumarkt-Sankt Veit 2016

Berechnungen und Darstellung:
Salm & Stegen 2017



Die Bevölkerungspyramide für die Stadt Neumarkt-Sankt Veit verdeutlicht den starken oberen Mittelbau der Bevölkerung: die höchsten Fallzahlen liegen in den Altersklassen zwischen 45 und 64 Jahren. Viele Jahrgänge unter 45 Jahren weisen im Vergleich dazu nur eine halb so große Fallzahl auf. Daraus resultiert mittel- bis langfristig unweigerlich eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung.

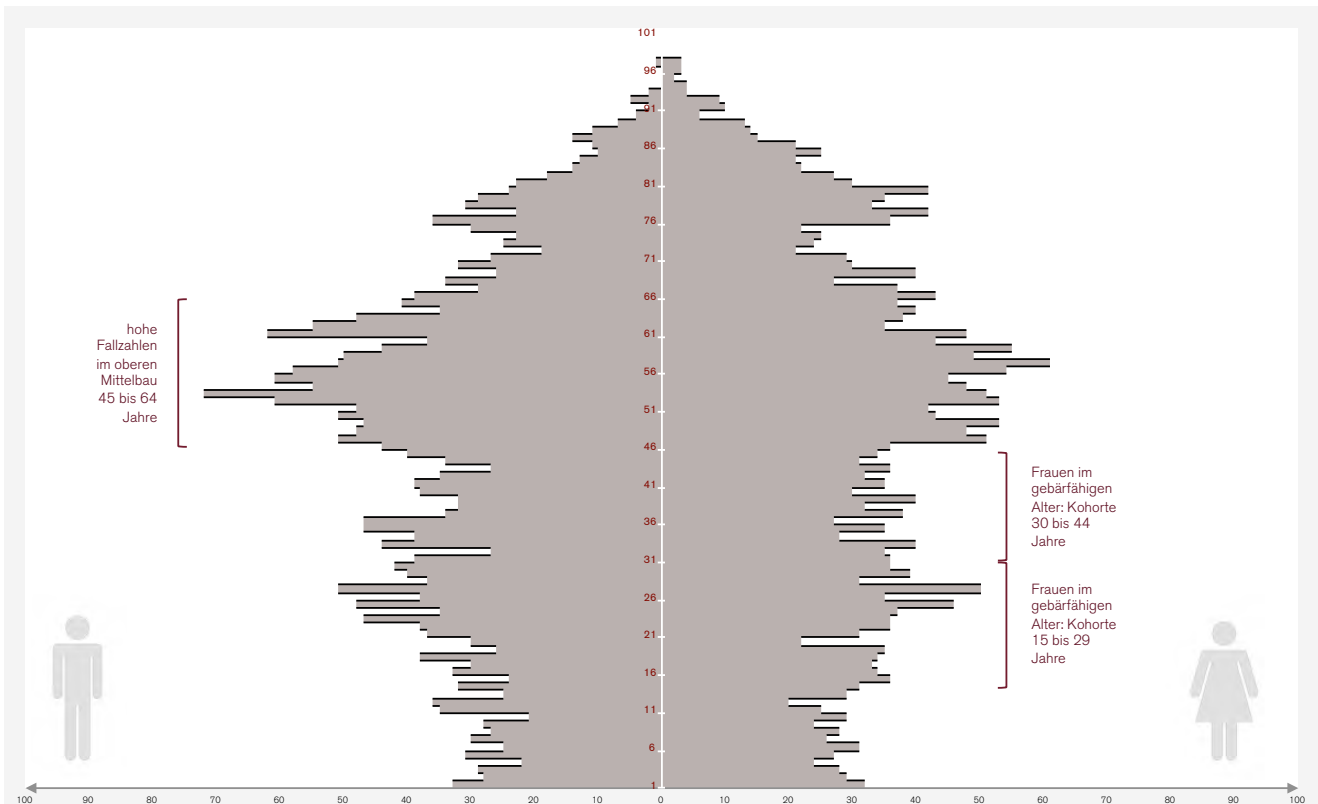


Abbildung:
**Bevölkerungspyramide der
 Stadt Neumarkt - Sankt Veit zum
 31.12.2016**

Quelle:
 EMA Stadt Neumarkt-Sankt Veit 2016

Berechnungen und Darstellung:
 Salm & Stegen 2017

SONDERAUSWERTUNG „EIN HAUS – EINE PERSON“

Mit den anonymisierten Daten des Einwohnermeldeamtes konnte eine Sonderauswertung durchgeführt werden. Untersucht wurde, unter welchen Adressen nur eine Person gemeldet ist, die gleichzeitig auch älter als 75 Jahre ist. Im Kernort konnten 52 Adressen ermittelt werden, bei denen dies der Fall ist. Innerhalb des Sanierungsgebietes sind es 14 Adressen und in den Ortsteilen 22 Adressen.

Dies ist nicht nur unter sozialen Gesichtspunkten (Vereinsamung), sondern auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten relevant. Zu beobachten ist oftmals ein Investitions- und Sanierungsstau. Leer gefallene Immobilien lassen sich dann nur schwer wieder am Markt unterbringen. Kommt es zu räumlichen Konzentrationen solcher Phänomene, können ganze Nachbarschaften oder Quartiere negativ beeinflusst werden.

„Bei näherem Hinsehen stehen Bewohner oft vor großen Problemen: mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwändige energetische Sanierung, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, die die Errichtung einer Einliegerwohnung erschweren, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss, schrumpfende Infrastrukturen, teuer werdende Mobilität.“

Gunßer 2016, S. 17

Bezüglich der Entwicklung der Fallzahlen der U3, U6 und U10 liegt zusammenfassend eine uneinheitliche Daten- und Faktenlage vor, die eine bloße Abschätzung der kurz- und mittelfristigen Entwicklung schwer macht:

- ▶ Die Entwicklung der Jahre 2005 bis 2015 weist in Verbindung mit einem negativen natürlichen Bevölkerungswachstum rückläufige Fallzahlen der U3, U6 und U10 aus. Dies konnte auch nicht durch die „normalen“ Wanderungsgewinne kompensiert werden.
- ▶ Im Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise und den gestiegenen Wanderungsgewinnen ist eine leicht steigende Fallzahl der U3 und U6 zu beobachten, die U10 sind weiter rückläufig. Wanderungsgewinne sind auch künftig vor dem Hintergrund der verbesserten Verkehrsanbindung an den Großraum München sowie die Ausweisung weiterer Wohngebiete (Nördlich der Alten Teisinger Straße, Galgenberg) zu erwarten. Ob und in welchem Umfang diese Wanderungsgewinne einen natürlichen Rückgang der Fallzahlen der Unter-10-Jährigen kompensieren können, entzieht sich einer überschlägigen Abschätzung.
- ▶ Aktuell sind die Fallzahlen in der Kohorte der gebärfähigen Frauen im Alter zwischen 30 und 44 Jahren (Kohorte mit besonders hoher allgemeiner Geburtenrate) vergleichsweise klein. In den nächsten 5 bis 10 Jahren schieben sich jedoch wieder höhere Fallzahlen in diese Altersklassen, was steigende Geburtenzahlen erwarten lässt.
- ▶ Die allgemeine Geburtenrate befindet sich aktuell auf einem hohen Niveau und könnte ggf. weiter steigen.
- ▶ Die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung erscheint aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und des jetzt schon überschrittenen Prognosewertes des Jahres 2034 als überholt. Auffallend in der Prognose ist zudem, dass die Fallzahlen in der Gruppe der Unter-18-Jährigen als konstanter Wert bis 2034 ausgewiesen werden, gleichzeitig für die Gruppe der Unter-10-Jährigen steigende Anteilswerte bei insgesamt steigendem Durchschnittsalter vorausberechnet werden.

In Ergänzung zu der vorliegenden Bedarfsplanung der Stadt Neumarkt-Sankt Veit für die Bereiche der Krippen, Kindergärten und Nachmittagsbetreuung basierend auf der Bedarfsermittlung mittels Elternbefragung und Abstimmungsgesprächen mit dem Landratsamt kann die Erstellung einer kurz- bis mittelfristigen Bevölkerungsprognose eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Eine professionelle Bevölkerungsprognose unter Einbezug aller demographischen Einflussfaktoren (u.a. Ausgangsbestand, Sterbewahrscheinlichkeiten, kohortenspezifische Geburtenraten, Säuglingssterblichkeit, natürliche Alterung, Wanderungsverhalten) gibt nicht nur bei der Einschätzung der Veränderung infrastrukturelevanter Altersklassen mehr Sicherheit sondern kann für die ganzen Fragen zukünftiger Siedlungspolitik eine belastbare Arbeits- und Planungsgrundlage bilden.

4.3 Soziale Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur zählen wir in erster Linie die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche aber auch für hilfebedürftige Menschen. Ferner fallen die Kultur als wichtiger identitätsstiftender Faktor und die Glaubensgemeinschaften in den Bereich sozialer Infrastruktur.

KINDERTAGESEINRICHTUNGEN

Für den Bereich der Kindertageseinrichtungen (Krippe, KiGa und Hort) führt die Bedarfsplanung 2015 bis 2018 der Stadt Neumarkt-Sankt Veit auf Seite 2 aus:

„Der Bedarf an Betreuungsplätzen für die außerschulische Bildung, Erziehung und Betreuung hat in den letzten Jahren aus verschiedenen Gründen enorm zugenommen. Um diesem Bedarf in den Kommunen gerecht zu werden, ist ein ausreichendes Angebot an Kindertageseinrichtungen und Tagespflege erforderlich.“

Das Bayerische Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG), welches zum 01.08.2005 in Kraft getreten ist, regelt die Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindertageseinrichtungen und in der Tagespflege.

Danach sind die Kommunen für die Sicherstellung eines ausreichenden Betreuungsangebotes verantwortlich (Art. 5 BayKiBiG). Für Kinder, die das erste Lebensjahr vollendet haben, besteht bis zum Schuleintritt ein Anspruch auf (frühkindliche) Förderung in einer Kindertageseinrichtung oder in Tagespflege. Die Kommunen haben darauf hinzuwirken, dass ein für die Altersgruppen bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen zur Verfügung steht. Für Kinder im schulpflichtigen Alter ist ein bedarfsgerechtes Angebot in Kindertageseinrichtungen vorzuhalten (§ 24 SGB VIII).

Die Kommunen entscheiden, welchen örtlichen Bedarf sie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Eltern und ihrer Kinder für eine kindgerechte Bildung, Erziehung und Betreuung sowie sonstiger bestehender schulischer Angebote anerkennen. Hierbei sind auch die Bedürfnisse von Kindern mit bestehender oder drohender Behinderung an einer wohnortnahen Betreuung in einer Kindertageseinrichtung im Sinn dieses Gesetzes zu berücksichtigen (Art. 7 Satz 1 und 2 BayKiBiG).

Um den Rahmen der bestehenden Betreuungsangebote als auch die Bedürfnisse der Eltern und Kinder zu ermitteln, ist eine örtliche Bedarfsplanung notwendig. Sie ist Grundlage für die Beurteilung des bestehenden Bedarfs aber auch Grundlage für die Entscheidung des Betreuungsbedarfs in den nächsten Jahren. Diese Bedarfsplanung ist regelmäßig zu aktualisieren.

Die Ergebnisse der Bedarfsplanung der Stadt Neumarkt-Sankt Veit für die Jahre 2015 bis 2018 werden in folgender Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Quelle:
Stadt Neumarkt-Sankt Veit 2015:
Kinderbetreuung in der Stadt Neu-
markt-Sankt Veit - Bedarfsplan 2015

Berechnungen:
 Salm & Stegen 2016

	genehmigte Plätze	betreute Kinder	Fallzahl 2015	Betreu- ungsquote 2015	prognos- tizierter Bedarf
Kinderkrippen					
Katholische Kin- derkrippe Sankt Vitus	24	31	U3: 141	22 Prozent	36 Plätze
U-3 Kinder im Städtischen Kindergarten					
Kindergärten					
Städtischer Kin- dergarten	152	157 (ohne Gast- kinder 149)	U6: 152	98 Prozent	175 Plätze
Katholische Kinderwelt Sankt Vitus					
Hort					
Städtischer Hort					
Nachmittagsbe- treuung in der Katholischen Kinderwelt Sankt Vitus	30	71 (ohne Gast- kinder 67)	U10: 220	30 Prozent	50 Plätze

Die Kinderkrippe ist bereits ausgelastet, so dass im Städtischen Kindergarten zusätzlich U3-Kinder betreut werden. Die Betreuungsquote lag zum Berechnungszeitpunkt bei 22 Prozent, ein weiterer Anstieg auf etwa 35 Prozent kann nicht zuletzt wegen der zunehmenden Berufstätigkeit von Müttern und des Gesetzesanspruchs auf einen Betreuungsplatz für Ein- und Zweijährige erwartet werden. Die Stadt hat bereits auf diesen Handlungsbedarf reagiert und befindet sich derzeit in der Planung für den Bau einer zusätzlichen Krippengruppe.

Die Kindergärten sind ebenfalls ausgelastet. Der Bedarfsplan geht von einem Bedarf von 175 Plätzen aus. Mit dem Neubau einer Krippengruppe werden ggf. Kapazitäten in Form der bislang betreuten U3-Kinder im Kindergarten frei. Darüber hinaus geht der Bedarfsplan jedoch von einem zusätzlichen Platzbedarf aus.

Auch die Ganztagesbetreuung und die Unterbringung in Hortplätzen stoßen derzeit an ihre Grenze, eine Erweiterung der Hortplätze im Bereich der Grund- und Mittelschule ist geplant.

Trotz aktuell leicht steigender Geburtenraten und wachsenden Betreuungsansprüchen durch junge Familien gehen wir mittel- bis langfristig nicht von einer gleichsam wachsenden Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen aus. Der Zuzug von Flüchtlingen hinsichtlich deren Zahl und evtl. Verbleib am Standort sowie politische Entscheidungen bei der Siedlungspolitik insgesamt stellen momentan bspw. nur schwer abzuschätzende Einflussfaktoren dar. Um die kurzfristig bestehenden Nachfragespitzen bedienen zu können, ist ggf. ein Ausbau notwendig. Dieser sollte jedoch behutsam, ohne irreversiblen Aufbau von Überkapazitäten erfolgen. Bei möglichen Neubauten sind Nachfolgenutzungen der Infrastruktur jenseits der Kinderbetreuung stets mitzudenken.

* Viele Schulkinder im städtischen Hort teilen sich einen Betreuungsplatz, da sie die Einrichtung nicht täglich besuchen.

HILFS- UND PFLEGESTRUKTUREN

Für die Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen besteht in Neumarkt-Sankt Veit folgendes Angebot:

- ▶ Altenheim Stift St. Veit
- ▶ Pflegeheim St. Josef GmbH
- ▶ drei ambulante Pflegedienste
- ▶ EHRKO Beschützendes Wohnen
- ▶ Tagespflege Herbstsonne GmbH

Die mit den bestehenden Einrichtungen angebotenen Heimplätze erfreuen sich einer guten Auslastung. Angesichts der weiteren umfangreichen Pflegeplätze in Heimen des Landkreises kommt das seniorenpolitische Gesamtkonzept für den Landkreis Mühldorf am Inn zu dem Ergebnis, dass selbst langfristig keine neuen Kapazitäten erforderlich sind. Im Jahr 2010 herrschte ein deutliches Überangebot an Heimplätzen.

Das seniorenpolitische Gesamtkonzept kommt weiter zu dem Ergebnis, dass im Bereich alternativer Wohnformen für das Alter ein Defizit besteht. Bislang herrschen die klassischen Angebote von Pflegeheimen im Bereich der stationären Betreuung und selbstbestimmten Wohnens in den eigenen vier Wänden unter Inanspruchnahme pflegerischer Dienstleistungen vor. Die Befragungen im Rahmen der Erstellung des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes haben jedoch auch deutlich ergeben, dass die Nachfrage nach neuen und gemeinschaftsorientierten Wohnformen zunimmt.

Das in Neumarkt-Sankt Veit bestehende Angebot stationärer und ambulanter Pflege kann als ausreichend bewertet werden, gleichwohl mit einem deutlichen Anstieg der Pflegebedürftigkeit angesichts der demographischen Entwicklung zu rechnen ist.

Mit der Einführung des PSG II (Pflegestärkungsgesetz) werden die ambulanten Pflegestrukturen noch weiter gestärkt werden. Dies wird mittelfristig dazu führen, dass das Platzangebot in den Pflegeheimen verstärkt von Personen der Pflegestufen II und III in Anspruch genommen wird. Eine Tagespflegeeinrichtung ist heute vorhanden, im Altenheim Stift St. Veit bestehen Überlegungen zum Aufbau einer weiteren Tagespflege.

Mit dem EHRKO Beschützendes Wohnzentrum besteht in Neumarkt-Sankt Veit eine überregional bedeutsame Einrichtung. Das Beschützendes Wohnzentrum EHRKO bietet Angebote der Eingliederungshilfe für Personen mit multipler Persönlichkeitsstörung und Angebote der Gerontopsychiatrie. Die Bewohner nehmen teilweise auch aktiv am öffentlichen Leben teil. In der künftigen Gestaltung des Stadtplatzes sollte geprüft werden, in wie fern hier spezifische Nutzungsansprüche berücksichtigt werden sollten und können.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Ein grundsätzliches Problem aller Hilfs- und Pflegeeinrichtungen in Neumarkt-Sankt Veit besteht darin, dass es vor Ort keine Fachärzte gibt. Ein Fahrdienst muss im Bedarfsfall organisiert werden. Die alterspraktische Unterstützung wird aufgrund einer hohen Vernetzung der Einrichtungen und Akteure untereinander insgesamt als sehr gut beschrieben. Mit dem neuen Ärztehaus am Stadtplatz entsteht

eine barrierefreie allgemeinärztliche Versorgung in zentraler Lage. Ferner kann mit der Besetzung durch einen jungen Arzt die Grundversorgung langfristig gesichert werden. Weitere Allgemeinärzte, mehrere Zahnärzte, zwei Apotheken, eine Frauenärztin, physiotherapeutische Angebote sowie Heilpraktiker runden die medizinische Versorgung ab.

JUGENDLICHE

Das Angebot für Jugendliche konzentriert sich vornehmlich auf die zahlreichen Vereine. Eine große Nachfrage nach jugendspezifischen Angeboten und Orten besteht nicht. Gleichwohl seitens der Jugendlichen das Fehlen gastronomischer Angebote für Jugendliche respektive eines Jugendtreffs / Jugendzentrums moniert wird. Die Interessenten sind jedoch eine kleine Gruppe.

KULTUR

Kulturell hat Neumarkt-Sankt Veit einiges zu bieten. Die Stadt ist überregional für ihr Kulturangebot bekannt. Kultur stellt einen wesentlichen Standortfaktor dar und ist sogleich identitätsstiftend für die Neumarkt-Sankt Veiter Bevölkerung. Zu den wichtigen kulturellen Stätten zählen insbesondere:

- ▶ der Kulturbahnhof
- ▶ der Herzogliche Kasten mit Gemeindebücherei und kleinem Saal
- ▶ das Schloss Adlstein, u.a. mit Schulmuseum und kleinem Saal im DG
- ▶ die VHS

GLAUBENSGEMEINSCHAFTEN

Mit dem katholischen Pfarrverband Neumarkt-Sankt Veit und der evangelischen Kirche sind die zwei großen Glaubensgemeinschaften in der Stadt vertreten. Vor allem die katholische Kirche ist mit dem Kindergarten und der Kinderkrippe Sankt Vitus sowie dem Altenheim Stift St. Veit im ehemaligen Kloster ein bedeutender Träger sozialer Infrastruktur in der Stadt.

4.4 Einzelhandelsstruktur

Sich mit Gütern und Dienstleistungen zu versorgen, ist eine der zentralen Grunddaseinsfunktionen. Dem Handel kommt dabei traditionell eine zentrenbildende Funktion zu. Für die künftige Bedeutung und Gestaltung des Neumarkt-Sankt Veiter Stadtplatzes wird es bspw. von großer Bedeutung sein, ob und in welcher Form dieser seine Versorgungsfunktion erhalten bzw. stärken kann. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept enthält deshalb eine vertiefende städtebauliche und einzelhandelsgeographische Betrachtung der Einzelhandelsstrukturen.

Eine Erhebung der Einzelhandelsgeschäfte und der so genannten kopplungsrelevanten Dienstleistungen (bspw. Frisöre, Reinigungen, Ärzte etc.) fand im April 2015 statt. In den Einzelhandelsgeschäften wurden zusätzlich die auf einzelne Sortimentsgruppen entfallenden Verkaufsflächen erfasst. Eine solche Erhebung stellt freilich immer eine Betrachtung zu einem bestimmten Stichtag dar und unterliegt einem ständigen Wandel.

STANDORTRÄUME UND VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG

In Neumarkt-Sankt Veit gibt es drei Standorträume mit einer nennenswerten Einzelhandelsfunktion:

- ▶ der Bereich am und rund um den zentralen Stadtplatz (rund 1.600 qm Verkaufsfläche)
- ▶ das Nahversorgungszentrum an der Ampfinger Straße (St2086) am südwestlichen Ortseingang (rund 1.800 qm Verkaufsfläche)
- ▶ das Nahversorgungszentrum an der Landshuter / Alte Teisinger Straße am nordwestlichen Ortseingang (rund 1.300 qm Verkaufsfläche)

Diese drei Standorträume liegen bezüglich der Verkaufsflächenausstattung nahezu gleichauf, weisen jedoch sehr unterschiedliche Strukturen auf. Der größte Anteil der Verkaufsflächen liegt mit den größeren Märkten außerhalb des Stadtplatzes, am Stadtplatz besteht jedoch die größte Vielfalt an unterschiedlichen (kleinflächigen) Anbietern.

Die rund 1.600 qm Verkaufsfläche am Stadtplatz und dem benachbarten Johannesplatz (bzw. der Johannesstraße) verteilen sich auf 19 meist kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte. Als Leitbetriebe sind in diesem Standortraum zu nennen: Edeka Peter Hans, Schreibwaren Stecher, NKD Bekleidungsdiscounter, Streck Lederwaren, Clemente Eisenwaren, Baumgartl Schuhe, das Bekleidungshaus Peteratzinger sowie Mode Gugler in der Bahnhofstraße. Eine Nahversorgungsfunktion erfüllen am Stadtplatz der Edeka-Supermarkt, 2 Bäckereien, 1 Metzgerei und 2 Apotheken. Das Einzelhandelsangebot rund um den Stadtplatz wird ergänzt durch private Dienstleistungen (u.a. Gastronomie, Ärzte). Viel diskutiert wurde der Umzug des Rathauses vom Stadtplatz in die Johannesstraße zu Beginn der 2000er Jahre. Ausschlaggebend für den Umzug war die Wiederbelebung des Schlosses Adlstein durch die Nutzung als Rathaus und Stadtarchiv. Die damit einhergehende Verlagerung der Besucherfrequenzen weg vom Stadtplatz konnte durch eine Wiedervermietung des ehemaligen Rathauses an private Dienstleister (Ärzte) kompensiert werden. Heute befindet sich das Rathaus im Schloss Adlstein zumindest in fußläufiger Entfernung zum Stadtplatz.

Im Nahversorgungszentrum an der Ampfinger Straße sind ein Edeka-Vollsortimenter und ein Drogeriefachmarkt des Filialisten Rossmann ansässig. Beide Märkte zusammen erfüllen mit ihren rund 1.800 qm Verkaufsfläche eine wichtige Versorgungsfunk-

tion für die Stadt Neumarkt-Sankt Veit. Der Standort befindet sich in Ortsrandlage und richtet sich eher an Kunden, die zum Einkaufen mit dem PKW kommen.

Der Standort Landshuter / Alte Teisinger Straße ist als Grenzfall zwischen Ortsrandlage und städtebaulich integrierter Lage einzuordnen. Die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Penny verfügen an diesem ebenfalls verkehrsgünstig gelegenen Standort über rund 1.300 qm Verkaufsfläche.

Bezogen auf die Verkaufsfläche ist das Einzelhandelsangebot der Stadt Neumarkt-Sankt Veit mit rund 4.700 qm Verkaufsfläche bei etwas über 6.000 Einwohnern als unterdurchschnittlich zu bewerten. Mit 0,77 qm Verkaufsfläche pro Einwohner liegt die Einzelhandelsdichte in Neumarkt-Sankt Veit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rund 1,5 qm. Vergleichbare Grundzentren liegen meist schon über einem Quadratmeter Verkaufsfläche pro Einwohner.

Im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 0,36 qm je Einwohner ebenfalls unter dem Durchschnitt. Dies heißt nicht, dass unbedingt Nachholbedarf in Form von weiteren Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten besteht. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die Wettbewerbssituation vor Ort vergleichsweise entspannt ist. Dies ist für den Fortbestand des Edeka-Supermarktes am Stadtplatz sicherlich von Vorteil und positiv zu bewerten.

Mit dem Nahversorgungsangebot am Stadtplatz und den größeren Lebensmittelmärkten in Ortsrandlage ist in weiten Teilen des Siedlungskerns eine fußläufige Nahversorgung vorhanden. Bereiche der Siedlungserweiterungen im Norden, Süden, Westen und Osten verfügen jedoch größtenteils über keine fußläufige Nah-



versorgung. Eine flächendeckende Nahversorgung ist indes in einer Stadt der Größe Neumarkt-Sankt Veits aufgrund des zur Verfügung stehenden Marktpotenzials nicht erreichbar. Insgesamt ist die Nahversorgungsfunktion im Zusammenspiel des kleinteiligen Angebotes am Stadtplatz mit den größeren Betriebsformen Edeka, Lidl, Penny und Rossmann als gut zu bezeichnen.

Empfehlenswert ist eine Qualifizierung und Ertüchtigung der Fuß- und Radwegenbindungen von den nicht unmittelbar versorgten Siedlungsbereichen an die vorhandenen Versorgungszentren.

BRANCHENMIX

Der Schwerpunkt im Branchenmix der Stadt Neumarkt-Sankt Veit liegt bei den Waren des kurzfristigen Bedarfs. Fast die Hälfte der erfassten Verkaufsfläche entfällt auf den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln. Ergänzt wird das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Papier- und Schreibwaren (178 qm), medizinische und pharmazeutische Artikel (88 qm), Pflanzen (183 qm) sowie Drogerie- und Körperpflegeartikel (561 qm). Mit der Ansiedlung des Rossmann-Drogeriefachmarktes in der Ampfinger Straße konnte eine Lücke im Branchenmix geschlossen werden, die mit der Insolvenz der Firma Schlecker und der Schließung der Filiale am Stadtplatz entstanden war. Aufgrund der Standortanforderungen der Rossmann-Drogeriefachmärkte (u.a. Flächenbedarf) schied eine Ansiedlung am Stadtplatz leider aus.

Am Stadtplatz wird das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich durch einige Anbieter im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt. Dazu zählen unter anderem die Angebote an Mode- und Bekleidungsartikeln (492 qm), Spiel, Sport und Freizeit (158 qm) sowie im Bau- und Heimwerkerbedarf (178 qm).

Das Angebot am Stadtplatz lässt sich damit als „bunte und ungewöhnliche Mischung“ beschreiben, die mehr Vielfalt bietet, als sie evtl. auf den ersten Blick erkennbar ist. Die Vermarktung der vorhandenen Angebote und ein gemeinsamer Marktauftritt der vorhandenen Anbieter als „kleines Einkaufszentrum Stadtplatz Neumarkt-Sankt Veit“ ist deshalb ein wichtiges Handlungsfeld.

Ein Grundzentrum verfügt nur in den seltensten Fällen über ein umfassendes Angebot im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich. Bei der Identifizierung von so genannten Lücken im Branchenmix muss immer die Frage nach realistischen Entwicklungsmöglichkeiten gestellt werden. Die Ansprache überregionaler Filialisten für eine Ansiedlung am Stadtplatz dürfte in den meisten Fällen aufgrund des Mangels an geeigneten und verfügbaren Ladenflächen scheitern. Angebotslücken können deshalb in erster Linie durch Sortimentsumstellungen und –erweiterungen bestehender Anbieter realisiert werden. Auch die gezielte Ansprache regionaler Anbieter auf eine Filialeröffnung in Neumarkt-Sankt Veit kann eine erfolversprechende Strategie sein. Dabei können die Netzwerke der am Standort vorhandenen Anbieter genutzt werden. Eine gemeinsame Ansprache potenzieller Interessenten durch die Stadt und die vorhandenen Anbieter (Verkehrs- und Werbegemeinschaft, „Einkaufszentrum Stadtplatz“) würde besonders überzeugend und professionell wirken.

Ausbaufähig und als weiteres Positionierungsmerkmal geeignet erscheint das Angebot an medizinischen Artikeln und Gesundheitsbedarf im weitesten Sinne. Damit könnte dem demographischen Wandel und der Ärztedichte am Stadtplatz gleichermaßen Rechnung getragen werden.

Tabelle:
Verkaufsfläche nach Branchen
und Standorträumen in qm

Erhebungen und Berechnungen
Salm & Stegen 2015

Branche	zentraler Versorgungsbereich Stadtplatz / Bahnhofstraße*	sonstige Lagen im Kernort, inkl. Versorgungszentren Ampfinger Straße und Landshuter / Alte Teisinger Straße	Summe
kurzfristiger Bedarf	697	2.470	3.167
Nahrungs- und Genussmittel	358	1.799	2.157
Drogerieartikel, Parfüm und Körperpflege	94	467	561
medizinische Artikel, Orthopädie, Arznei	50	38	88
Papier- und Schreibwaren, Medien	104	74	178
Pflanzen und zoologischer Bedarf	91	92	183
mittelfristiger Bedarf	545	105	650
Bekleidung, Mode und Schuhe	492	-	492
Spiel, Sport und Freizeit	53	105	158
langfristiger Bedarf	474	231	705
Bau- und Heimwerkerbedarf	127	51	178
Haushalts- und Unterhaltungselektronik	36	-	36
Möbel- und Einrichtungsgegenstände	165	118	283
Uhren, Schmuck, Optik	59	8	67
Gebrauchtwaren, Antik, Kunst	87	54	141
sonstige Sortimente und Warengruppen	16	119	135
Summe	1.732	2.925	4.657

* Der zentrale Versorgungsbereich Stadtplatz / Bahnhofstraße umfasst neben dem Stadtplatz die direkt anrainenden Straßen mit ihrem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtplatz enthält die Karte „Einzelhandelsstruktur und zentraler Versorgungsbereich“.

LEERSTANDSSITUATION

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. Diese Quote wird am Stadtplatz überschritten. Eine Neigung zu Leerständen lässt sich am nördlichen und südlichen Stadtplatz beobachten. Rund um den Stadtplatz wurden im April 2015 9 Leerstände kartiert.* Bei den meisten dieser Leerstände wird eine Wiedervermietung an hochwertige Einzelhandels- oder Dienstleistungsunternehmen nicht ohne eine Modernisierung und bauliche Anpassungen der Ladenräume möglich sein. Um hier fördernd tätig zu werden, hat die Stadt Neumarkt-Sankt Veit bereits aus dem laufenden ISEK-Prozess heraus ein kommunales Geschäftsflächenprogramm aufgelegt. Ergänzend zum kommunalen Fassadenprogramm können bestimmte bauliche Anpassungen an Ladenlokalen (bspw. Gestaltung der Eingangssituation, Herstellen einer Barrierefreiheit etc.) durch die Stadt finanziell unterstützt werden. Insgesamt ist der Stadt zu empfehlen, neben der gestalterischen Sanierung verstärkt in der Funktionsschwächensanierung aktiv zu werden. Das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ ist hierbei ein weiterer Baustein (siehe Kapitel 7).

SCHRIFTLICHE UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Parallel zu den Bestandserhebungen wurde eine schriftliche Unternehmensbefragung der Einzelhandelsunternehmen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen durchgeführt. Von den 73 ausgehändigten bzw. zugesandten Fragebögen wurden 42 auswertbare Fragebögen an das Büro Salm & Stegen zurück geschickt. Mit 57 Prozent wurde eine sehr gute Rücklaufquote erreicht. Am Stadtplatz lag der Rücklauf sogar bei 66 Prozent, was auf das große Interesse der Gewerbetreibenden an der Stadtentwicklung und Standortstärkung schließen lässt.

Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung werden an dieser Stelle schlagwortartig wiedergegeben:

- ▶ Die Selbsteinschätzungen der Unternehmer zur Wettbewerbslage und Umsatzentwicklung lassen im Vergleich mit Befragungen in anderen Orten keine Auffälligkeiten erkennen. Die Wettbewerbslage wird überwiegend als gut bis erträglich beschrieben (67 Prozent). Von einer existenzgefährdenden Wettbewerbslage sprach keines der Unternehmen.
- ▶ Rund ein Drittel der befragten Unternehmer ist älter als 55 Jahre. Nur bei 5 dieser Unternehmen ist die Nachfolge zum jetzigen Zeitpunkt gesichert.
- ▶ Die Neigung zu Unternehmensdispositionen (Aufgabe, Verlagerung, Erweiterung etc.) ist nur schwach ausgeprägt. Immerhin 17 Unternehmen sahen einen Modernisierungsbedarf im eigenen Unternehmen. Vor allem eine Neugestaltung der Fassaden, der Eingangssituation und die Herstellung barrierefreier

* Für das leer stehende Ladenlokal im Anwesen Stadtplatz 5/6 wurde im Juni 2016 ein neuer Mieter (Bekleidungsgeschäft) gefunden.

Eingänge wurden genannt. Hier setzt das inzwischen aufgelegte kommunale Förderprogramm an.

- ▶ Die Eigentumsquote liegt mit 50 Prozent relativ hoch. Das heißt, jeder zweite der befragten Gewerbetreibenden ist auch Eigentümer der Immobilie, in dem das Gewerbe betrieben wird. Dies lässt eine hohe Akzeptanz der kommunalen Förderprogramme (Fassadenprogramm und Geschäftsflächenprogramm) erwarten.
- ▶ Als fehlende Einrichtungen in Neumarkt-Sankt Veit werden von den Unternehmen genannt: Mode, Bekleidung, Baumarkt, Elektro, Bayrische Gastronomie, Fachärzte, Kinderärzte, Augenarzt.
- ▶ Von der Verkehrs- und Werbegemeinschaft (VWG) wünschen sich die Unternehmer künftig eine stärkere Bewerbung der vorhandenen Geschäfte und Angebote, die Organisation von mehr Events und Veranstaltungen sowie einen intensiveren Austausch mit den Mitgliedern der VWG.
- ▶ In den Unternehmensbefragungen kommt zudem stark der Wunsch nach einem intensiveren Austausch zwischen Unternehmern und der Stadt zum Ausdruck. Formuliert wird der Wunsch nach regelmäßigen Treffen und mehr Kommunikation, unbürokratischer Hilfe im Bedarfsfall und einem Überdenken der Stellplatzablösesatzung.

Dem Wunsch nach einer intensiveren Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Stadt wurde inzwischen mit der Auflage des öffentlich-privaten Projektfonds und der Einrichtung einer öffentlich-privaten Lenkungsgruppe entsprochen. Im Januar 2017 findet zudem erstmalig der Wirtschaftsempfang der Stadt Neumarkt-Sankt Veit statt.

FACHGESPRÄCH HANDEL, GASTRONOMIE UND GEWERBE

Um die Ergebnisse der Bestandserhebungen und Befragungen besser einordnen und bewerten zu können, lud das Büro Salm & Stegen rund ein Dutzend ausgewählter Einzelhändler und Dienstleister zu einem Fachgespräch ein. Dieses fand im Februar 2016 im Gasthof zur Post statt.

Bemerkenswert war an diesem Abend das klare Bekenntnis der Gewerbetreibenden zu „ihrem Stadtplatz“ als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen. Deutlich wurde, dass die Leitbetriebe am Stadtplatz von der Nachfolgeproblematik eigentlich nicht betroffen sind. Die Geschäftsführer sind vergleichsweise jung bzw. steht die Nachfolgeneration bereit. Viele der Leitbetriebe haben in den letzten Jahren umfangreich in ihre Immobilien und Geschäfte am Stadtplatz investiert.

Betont wurde nochmal der Wunsch nach einer intensiveren Zusammenarbeit mit der Stadt in der Weiterentwicklung des Standortes. Als eine Zukunftsaufgabe wird die behutsame Anpassung und Erneuerung des Stadtplatzes unter Bewahrung seines eigenen Charakters gesehen.

Abbildung:
Einzelhandelsstruktur

Darstellung:
Salm & Stegen, 2016 o.M.

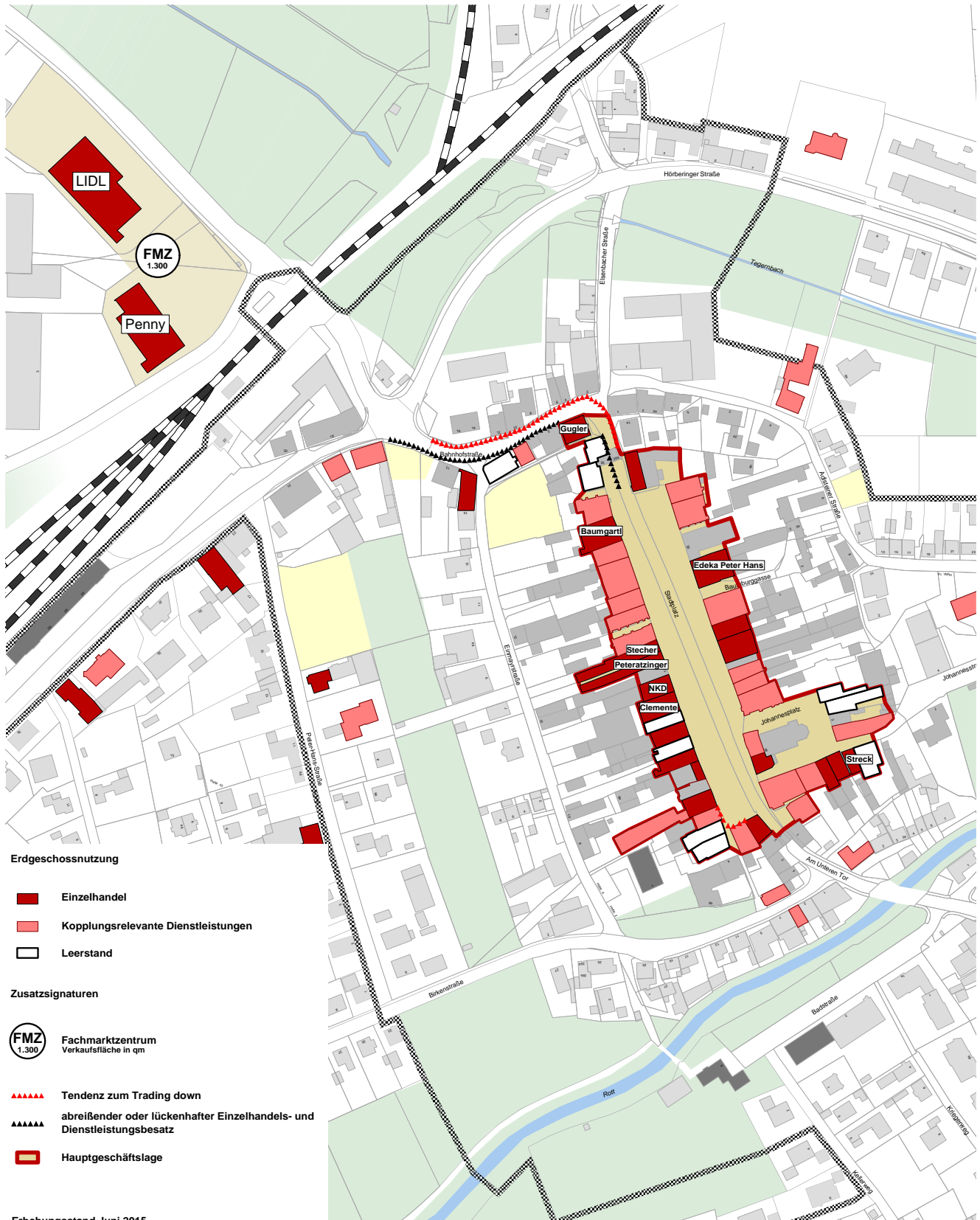
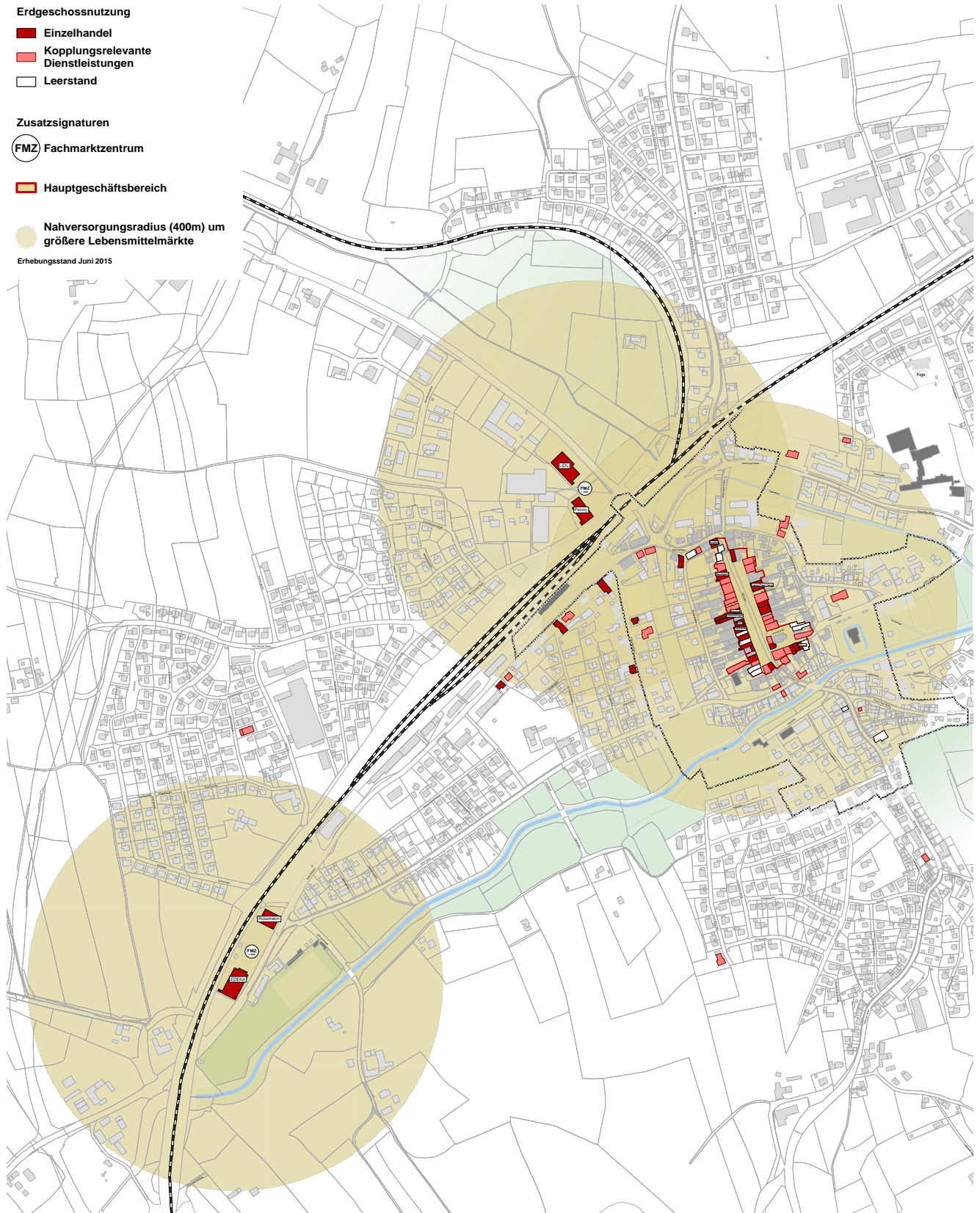


Abbildung:
Einzelhandelsstruktur mit
Nahversorgungsradien

Darstellung:
Salm & Stegen, 2016 o.M.



5

Ableitung der Handlungsfelder

5.1 Zusammenfassung der Werte

SIEDLUNGSSTRUKTUR UND GESTALT

- + historisch gewachsener Kultur- und Siedlungsbereich mit städtischen und dörflichen Strukturen
- + gewachsener Stadtgrundriss gut erhalten noch heute ablesbar
- + unter Denkmalschutz stehende Gebäude sowie ortsbildprägende Gebäude, v.a. im Bereich des Stadtplatzes, hoher denkmalpflegerischer Wert
- + markante Einzelgebäude (städtebauliche Dominanten), wie z.B. die Stadttore, Herzoglicher Kasten, Schloss Adestein/Rathaus, Bahnhof
- + im Bereich des Stadtplatzes gibt es viele sanierte Gebäude
- + attraktiver Wohnstandort mit Wohnumfeldqualitäten, z.B. Landschaftsraum mit Naherholungsfunktionen, haushaltsnahe Versorgung, verkehrliche Anbindung, u.a.

GRÜN- UND FREIRÄUME

- + Lage des Ortes in einem schönen Natur- und Landschaftsraum mit Naherholungsfunktion und positiver Auswirkung auf die Wohnqualität
- + zahlreiche attraktive Blickbeziehungen in den Ort aufgrund bewegter Topografie
- + Rott und Tegernbach mit wertvollen ökologischen Funktionen für den Ort
- + attraktive, z.T. zentrumsnah gelegene, Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualitäten, z.B. Parkanlage Adlstein, Rottufer
- + ortsbildprägende Gehölz- und Baumgruppen unterstreichen die z.T. wertvolle städtebauliche Situation, z.B. Baumbestand am Herzoglichen Kasten, Schloss Adlstein, Rottufer, Grünnetzungen

VERKEHRE

- + gute Bahnanbindung in Richtung Mühldorf, Passau, Landshut
- + dichtes Netz an attraktiven Fuß- und Radwegen, welches innerörtliche Ziele miteinander verknüpft
- + Ortsumgehungsstraße B299 bringt verkehrliche Entlastungen, v.a. Durchgangsverkehr, für die Stadtmitte/ Stadtplatz
- + die im Ortskern veränderte Verkehrsführung der St2086 bringt eine verkehrliche Entlastung für den Stadtplatz
- + differenziertes Parkraumangebot im Ortszentrum, mit „Entlastungsparkplätzen“ für den Stadtplatz

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

- + Sanierungsgebiet mit leichten Bevölkerungszuwächsen in den letzten 5 Jahren
- + stabile Zahl an Einwohnern zu erwarten
- + Neumarkt-Sankt Veit ist eine „Zuzugsgemeinde“
- + leicht steigende Zahl der Geburten in den letzten drei Jahren













SOZIALE INFRASTRUKTUR

- + Kompetenz in der Betreuung und Unterbringung älterer, hilfs- und pflegebedürftiger Menschen.
- + EHRKO Beschützendes Wohnzentrum mit überregionaler Bedeutung
- + Kultur als überregional bedeutsamer Standortfaktor, gutes Angebot an öffentlichen, kulturellen Einrichtungen, z.B. Kulturbahnhof, Bücherei im Herzoglichen Kasten
- + moderne, barrierearme Arztpraxis am Stadtplatz mit Perspektive (junger Allgemeinmediziner als Inhaber)
- + attraktives Vereins- und Sportangebot

EINZELHANDEL

- + Stadtplatz ist mit seinem Versorgungsangebot als zentraler Versorgungsbereich einzustufen
- + keine größeren Ansiedlungen zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- + investitionsbereite und an einer Standortaufwertung interessierte Leitbetriebe am Stadtplatz
- + Stadtplatz mit Nahversorgungsfunktion (v.a. durch vorhandenen Supermarkt)
- + Verkehrs- und Werbegemeinschaft als Multiplikator und Ansprechpartner











DARSTELLUNG DER WERTE

-  historisch gewachsene Stadtstruktur (Vergleich Urkataster 1812)
-  öffentliche / soziale Einrichtungen
-  Baudenkmal
-  ortsbildprägende Gebäude
-  ortstrukturprägender Straßenraum
-  ortstrukturprägende Raum-/ Gebäudekante
-  ortsbildprägende Grünstrukturen
-  wichtige Fuß- und Radwegverbindungen
-  Blickbeziehungen auf ortsbildprägende Situationen
-  städtebauliche Dominante
-  Einzelhandelsschwerpunkte
-  Parkplatz
-  (Kultur-) Bahnhof
-  Sanierungsgebiet

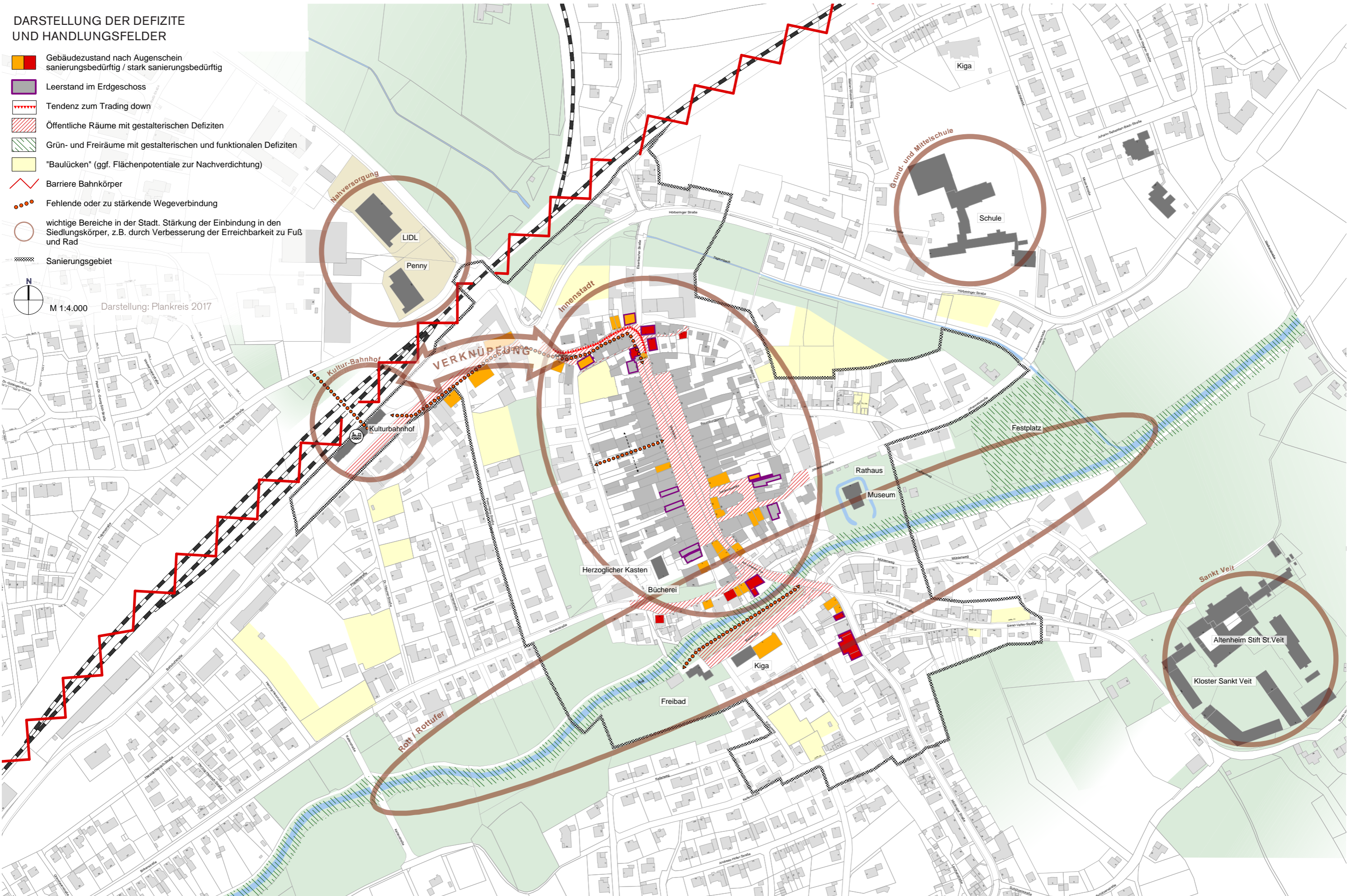
M 1:4.000 Darstellung: Plankreis 2016



DARSTELLUNG DER DEFIZITE UND HANDLUNGSFELDER

-  Gebäudezustand nach Augenschein sanierungsbedürftig / stark sanierungsbedürftig
-  Leerstand im Erdgeschoss
-  Tendenz zum Trading down
-  Öffentliche Räume mit gestalterischen Defiziten
-  Grün- und Freiräume mit gestalterischen und funktionalen Defiziten
-  "Baulücken" (ggf. Flächenpotentiale zur Nachverdichtung)
-  Barriere Bahnkörper
-  Fehlende oder zu stärkende Wegeverbindung
-  wichtige Bereiche in der Stadt. Stärkung der Einbindung in den Siedlungskörper, z.B. durch Verbesserung der Erreichbarkeit zu Fuß und Rad
-  Sanierungsgebiet

M 1:4.000 Darstellung: Plankreis 2017



5.2 Zusammenfassung der Defizite

SIEDLUNGSSTRUKTUR UND GESTALT

- funktionale Anbindung zwischen innerstädtischen Zielen (Stadtplatz, Bahnhof, Nahversorgungsmärkte, Sankt Veit) z.T. mit Defiziten. V.a. gestalterische Anbindung Bahnhof (Stadteingang) - Stadtplatz mangelhaft
- ortsbildprägende Gebäude nach Augenschein z.T. in einem schlechten Zustand, z.B. am Oberen Stadttor und Unteren Stadttor
- Defizite in der Oberflächengestaltung von Straßen und Platzräumen, z.B. Stadtplatz, Bahnhofstraße
- Bereiche mit strukturellen Entwicklungsbedarf, z.B. im Bereich des Oberen Stadttors
- Gebäudeleerstände

GRÜN- UND FREIRÄUME

- fehlende Einbindung der Rott in die Siedlungsstruktur, z.B. sind die Uferbereiche nur schwer zugänglich, das Herantreten ans Wasser ist nahezu nicht möglich, mangelnde Erlebbarkeit
- Bäume inklusive Pflanzbereiche am Stadtplatz in einem schlechten Zustand
- fehlende zentrumsnahe Spielplätze

VERKEHRE

- Parkplätze dominieren den Stadtplatz
- z.T. fehlende oder defizitäre Fuß- und Radwegeverbindungen, z.B. zwischen Bahnhof und Stadtplatz
- Barrierewirkung der Bahngleise

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

- fortschreitender Alterungsprozess der Bevölkerung
- stark sinkender Jugendquotient in der Kernstadt
- stark ansteigender Altenquotient in den Ortsteilen
- Bevölkerungsverluste insbesondere in den Ortsteilen
- keine belastbare und differenzierte Bevölkerungsprognose vorliegend

SOZIALE INFRASTRUKTUR

- Kapazitätsgrenzen bei den Betreuungsplätzen im Krippen- und Hortbereich erreicht / mittel- bis langfristig unklare Bedarfslage
- Fehlen fachärztlicher Versorgung
- wenig differenziertes Wohnraumangebot besonders für ältere und alleinstehende Bewohner
- wenig Freizeitangebote für Jugendliche

EINZELHANDEL (UND ERGÄNZENDE DIENSTLEISTUNGEN)

- unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Kopf
- teilweise Modernisierungsbedarf der Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen am Stadtplatz (v.a. Außenauftritt)
- Tendenzen zum Trading-Down im Bereich des Oberen Tors und am südlichen Stadtplatz
- Leerstände am Stadtplatz bergen Gefahr, zu Dauerleerständen zu werden
- Außengastronomie mit Gestaltungsdefiziten
- Defizite in der Gestaltung der Werbeanlagen

6

Übergeordnete Ziele und Konzepte

6.1 Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele

In den Sanierungszielen werden Zweck und Ziel der Sanierung beschrieben. Die Formulierung von Sanierungszielen sollte keine „Fingerübung“ sein und sich in allgemeinen Aussagen zur Standortaufwertung ergehen. Den Sanierungszielen kommt bspw. in Anwendung des § 145 BauGB eine genehmigungsrechtliche Bedeutung zu. Dies setzt voraus, dass die Sanierungsziele hinreichend konkretisiert und substantiiert sind.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept baut auf der Sanierungssatzung und den vorhandenen Sanierungszielen der Stadt Neumarkt-Sankt Veit auf, schreibt diese fort und konkretisiert diese. Da die Stadt Neumarkt-Sankt Veit seit vielen Jahren städtebauliche Sanierung betreibt, sind die Anforderungen an die Substanz und Konkretisierung der Sanierungsziele höher, als zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 28 Stadtplatz, der im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte, erfuhren die Sanierungsziele bereits eine Konkretisierung in Form eines Sanierungsbebauungsplanes.

Neben der gesetzlichen Bauleitplanung kommt informellen Planungen eine besondere Bedeutung in der Sanierungspraxis zu. Einem städtebaulichen Rahmenplan – oder einer vergleichbaren informellen städtebaulichen Planung – kommt mittelbar rechtliche Außenwirkung zu, soweit sie den Sanierungszweck im Sinne des § 145 Abs. 2 konkretisiert (vgl. zu den o.a. Ausführungen Battis / Krautzberger / Löhr (2009): 1059 f.).

Als Ergebnis der bisherigen städtebaulichen Sanierung konnten einige der damals festgestellten Mängel (Vorbereitende Untersuchungen der Jahre 1988 und 1993) behoben werden (vgl. Kapitel 3.1). Einige der Ziele für das Sanierungsgebiet „Neumarkt-Sankt Veit Ortskern I“ haben jedoch nach wie vor Bestand bzw. müssen unter veränderten Rahmenbedingungen fortgeschrieben, neu gewichtet oder auch ergänzt werden.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK für die Stadt Neumarkt-Sankt Veit beschränkt sich in seinen Aussagen räumlich nicht auf den Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Konzeptionelle Überlegungen werden auch für andere Bereiche des Kernortes (bspw. Volksfestplatz, Kloster Sankt Veit) angestellt und Maßnahmen werden formuliert.

Die Fortschreibung der Sanierungsziele beschränkt sich in diesem Kapitel auf jene Sanierungsziele, die sich räumlich dem Sanierungsgebiet zuordnen lassen. Das Kapitel 7 Leitgedanken zu den Handlungsfeldern greift diese Sanierungsziele noch einmal auf, konkretisiert diese weiter und enthält auch die Darstellungen zu den Handlungsfeldern ohne direkten räumlichen Bezug zum Sanierungsgebiet.

SANIERUNGSZIEL BESTEHEND

Stärkung des Stadtplatzes als Stadtmittelpunkt durch Verbesserung der Funktionsfähigkeit und des Erscheinungsbildes, dadurch Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Bemerkung

Das Sanierungsziel ist nach wie vor aktuell und wird durch das ISEK fortgeschrieben und konkretisiert. Dabei wird die Funktionsschwächensanierung stärker betont.

FORTSCHREIBUNG UND KONKRETISIERUNG

Der Stadtplatz soll seiner städtebaulichen Bedeutung als historischer Stadtmittelpunkt angemessen und behutsam umgestaltet werden (Barrierefreiheit der Oberflächen, Beleuchtung, Möblierung, Grün- und Freiraumelemente). Verbessert werden soll unter anderem die Begehrbarkeit (Barrierefreiheit) des Stadtplatzes und ggf. angrenzender Bereiche. Die **Aufenthaltsqualität** soll erhöht werden durch die Einrichtung von Aufenthaltsbereichen. Die Außengastronomie soll in die Gestaltung des Straßenraumes integriert werden.

Für die Gestaltung der **Möblierungselemente** der Außengastronomie sowie für Werbeanlagen soll ein Werbe- und Gestaltungskonzept erarbeitet werden. Ziel ist es, dass sich Möblierungselemente und Werbeanlagen in der Gestaltung (Maßstab, Anordnung, Farbgebung, Materialien, Wirkung) den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßenbild einfügen. Werbeanlagen und Möblierungselemente sollen den Eindruck einer abgestimmten und qualitätsvollen Gestaltungssprache vermitteln.

SANIERUNGSZIEL BESTEHEND

Entlastung des Stadtplatzes vom hohen Parkdruck z.B. durch Neu- und Ausbau von Parkplätzen Bereich Birkenstraße, Rathaus bzw. vom Durchgangsverkehr, z.B. durch eine Stadtumfahrung (Westumgehung – bereits im Bundesverkehrswegeplan, Stand 1993, als 1. Priorität aufgenommen)

Bemerkung

Das Sanierungsziel ist noch in Teilen aktuell. Die Westumgehung ist realisiert, Auffangparkplätze, z.B. in der Birkenstraße ebenso.

FORTSCHREIBUNG UND KONKRETISIERUNG

Der **ruhende Verkehr** im Bereich des Stadtplatzes soll neu geordnet werden. Durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs sollen autofreie Teilbereiche entstehen. Eine gute Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie bedarfsgerechte Stellplatzkapazitäten sind auch nach der Umgestaltung zu gewährleisten. Falls notwendig, sind Ersatzparkplätze in fußläufiger Nähe, z.B. in der Hörberinger Straße, zum Stadtplatz zu schaffen. Die Errichtung von Elektrotankstellen ist in diesem Zuge zu prüfen.

SANIERUNGSZIEL BESTEHEND

Stärkung der Wirtschaftskraft u.a. durch Verbesserung der Bedingungen für die ortseingesessenen Handels- und Dienstleistungsbetriebe

Bemerkung

Das Sanierungsziel ist nach wie vor aktuell und wird durch das ISEK fortgeschrieben und konkretisiert.

FORTSCHREIBUNG UND KONKRETISIERUNG

Ladenlokale bzw. Gewerberäume in Erdgeschosslage sollen im Bedarfsfall **baulich ertüchtigt** werden (Neugestaltung der Eingangsbereiche, barrierefreie Ladenzugänge, Schaufensterfront) um zeitgemäße Nutzungen und einen wettbewerbsfähigen Außenauftritt zu ermöglichen. Zur Förderung privater Baumaßnahmen soll ein **Geschäftsflächenprogramm** aufgelegt werden.

Förderschwerpunkt ist der innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegende abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich in Verbindung mit einem **Zentren- und Sortimentskonzept**.

SANIERUNGSZIEL BESTEHEND

Erhaltung bzw. Aktivierung des altstadtnahen Grün- und Freiflächengürtels.
Verflechtung der Altstadt mit der Landschaft u.a. durch Ergänzung und Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes

Bemerkung

Die Sanierungsziele sind nach wie vor aktuell und werden durch das ISEK fortgeschrieben und konkretisiert.

FORTSCHREIBUNG UND KONKRETISIERUNG

Die siedlungsnaher Kultur- und Naturlandschaft ist als Naherholungsraum und im Sinne der Wohnumfeldqualitäten zu erhalten. Dazu gehören die Bewahrung der **naturräumlichen Elemente** und der **ortsbildprägenden Grünstrukturen**. Vorhandene Grünstrukturen sollen vernetzt werden, bspw. zwischen Rott- und Tegernbachtal. Das Angebot an innerörtlichen **Spiel- und Freizeitmöglichkeiten** soll für alle Generationen verbessert werden. Einer fortschreitenden Versiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Bereich ist entgegenzuwirken.

Ziel ist ferner der Erhalt und der Ausbau der **Fuß- und Radwegeverbindungen** zwischen Siedlungsbereichen und dem Landschaftsraum.

Die Wahrnehmbarkeit und **Erlebbarkeit der Rott** als innerstädtischem Gewässer soll verbessert werden. Die Zugänglichkeit des Rott-Ufers ist zu verbessern. Die Rott und ihr Umfeld bedürfen der gestalterischen Einbindung im Bereich des Siedlungskörpers, vor allem zwischen Bad- und Kirchenweg. Grün- und Freiraumpotenziale sollen im Sinne einer Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Stärkung der Naherholungsfunktion in Wert gesetzt werden.

SANIERUNGSZIEL BESTEHEND

Unterstützung privater Vorhaben

Bemerkung

Das Sanierungsziel ist nach wie vor aktuell und wird durch das ISEK fortgeschrieben und konkretisiert.

FORTSCHREIBUNG UND KONKRETISIERUNG

Private Sanierungsmaßnahmen werden durch kommunale Förderprogramme und Fonds unterstützt (bspw. kommunales Förder-/Fassadenprogramm, kommunales Geschäftsflächenprogramm, Projektfonds. Im Rahmen einer pro-aktiven Sanierungsberatung und Öffentlichkeitsarbeit geht die Stadt aktiv auf die Immobilieneigentümer zu und berät diese hinsichtlich der Fördermöglichkeiten und städtebaulichen Zielsetzungen.

SANIERUNGSZIEL BESTEHEND

Sinnvolle, angemessene Nutzung der städtischen Gebäude, z.B. Aktivierung Fruhmann-Anwesen, Schloß Adlstein für den Gemeinbedarf, Bahnhof

Bemerkung

Das Sanierungsziel ist weitgehend erreicht. Die ortsbildprägenden städtischen Gebäude wurden saniert und funktional aufgewertet. Das Sanierungsziel ist daher in der Fortschreibung entbehrlich.

SANIERUNGSZIEL NEU

Verbesserung der Anbindung des Sanierungsgebietes an angrenzende Siedlungsbereiche, insbesondere Ausbildung einer städtebaulichen Achse zwischen Bahnhof und Stadtplatz.

KONKRETISIERUNG

Vom Bahnkörper bzw. von den Bahngleisen geht eine Barrierewirkung aus. Mit der Unterführung an der Landshuter Straße und der bahngleichen Überführung an der Werkstraße existieren nur zwei Querungsmöglichkeiten in einem räumlichen Abstand von rund 1 Kilometer. Zur besseren Anbindung des Sanierungsgebietes und der dort vorhandenen Infrastruktur an die Siedlungsbereiche nördlich der Bahngleise, sind im Rahmen der Fortführung der städtebaulichen Sanierung Möglichkeiten für **zusätzliche Querungen**, z.B. durch Verlängerung der Bahnunterführung zwischen Alte Teisinger Straße und Bahnhofstraße, zu prüfen.

Die **Durchlässigkeit** vom Stadtplatz in angrenzende Bereiche soll verbessert werden. Durchwegungen vom Stadtplatz in angrenzende Bereiche sollen ansprechend gestaltet werden.

Die Verbindung vom Bahnhof über das Obere Tor bis zum Stadtplatz soll als **städtebauliche Achse** gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Das Fuß- und Radwegenetz zur inneren und äußeren Erschließung des Sanierungsgebietes, insbesondere des Stadtplatzes, ist zu stärken und auszubauen.

SANIERUNGSZIEL NEU

Stärkung der Nutzungsvielfalt des Stadtplatzes als Wohnstandort und zentraler Versorgungsbereich. Stärkung der Wohnfunktion im Sanierungsgebiet.

KONKRETISIERUNG

Im Rahmen der Funktionsschwächensanierung soll der Stadtplatz in seiner **Nutzungsvielfalt** als **Wohnstandort** (v.a. in den Obergeschossen und rückwärtigen Gebäudebereichen) und als **zentraler Versorgungsbereich** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gestärkt werden. In den dem Stadtplatz zugewandten Erdgeschosslagen ist dabei ein möglichst lückenloser Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen anzustreben, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. Wohnen soll in den Erdgeschosslagen rund um den Stadtplatz (siehe Abgrenzung Hauptgeschäftsbereich in der Karte zur Einzelhandelsstruktur) nur zulässig sein, wenn die Immobilie für gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen nicht geeignet ist.

Im Sanierungsgebiet ist Tendenzen eines Trading-Down entgegenzuwirken. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sollen im Sanierungsgebiet ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten stellen potenziell eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar und vermitteln eine negative Außenwirkung. Vergnügungsstätten sind keine der Wohnnutzung nahe stehende und dieser förderlichen Nutzungsform. Die Nutzung von Erdgeschossflächen durch Vergnügungsstätten ist nicht geeignet, Funktionsschwächen im Sanierungsgebiet zu mindern. Vergnügungsstätten stehen nicht in einem synergetischen Verhältnis mit Einzelhandelsnutzungen und sozialen sowie kulturellen Nutzungen im Sanierungsgebiet. Die angestrebte Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Teil des Sanierungsgebietes wird deshalb durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht erreicht.

Im Zeitraum 2010 bis 2015 ist die Zahl der Einwohner im Sanierungsgebiet leicht gestiegen. Dieser Trend soll im Rahmen der städtebaulichen Sanierung fortgeschrieben werden. Im Rahmen öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen soll dazu das **Wohnumfeld** aufgewertet werden. In der Hauptgeschäftslage soll die Wohnfunktion schwerpunktmäßig in den Obergeschossen und rückwärtigen Gebäudeteilen gestärkt werden. In den Erdgeschosslagen soll diese nur ausnahmsweise zulässig sein.

Die Wohnfunktion ist vor allem durch die Herstellung zeitgemäßer Wohnungen zu stärken. Dem schonenden Umgang mit Boden verpflichtet, sind **Nachverdichtungspotentiale**, wie z.B. Baulücken, Leerstände oder mögliche Aufstockungs-/Erweiterungsmöglichkeiten zu aktivieren.

Im Hinblick auf die angestrebte Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen soll eine **Ausdifferenzierung der Wohn- und Finanzierungsformen** erfolgen. Neben Wohnraum für Familien sowie bedarfsgerechtem Wohnraum für ältere Menschen, soll vor allem der Mietwohnungsmarkt für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen gestärkt werden.

SANIERUNGSZIEL NEU

Stärkung städtebaulich prägender Situationen, Sanierung ortsbildprägender Bausubstanzen

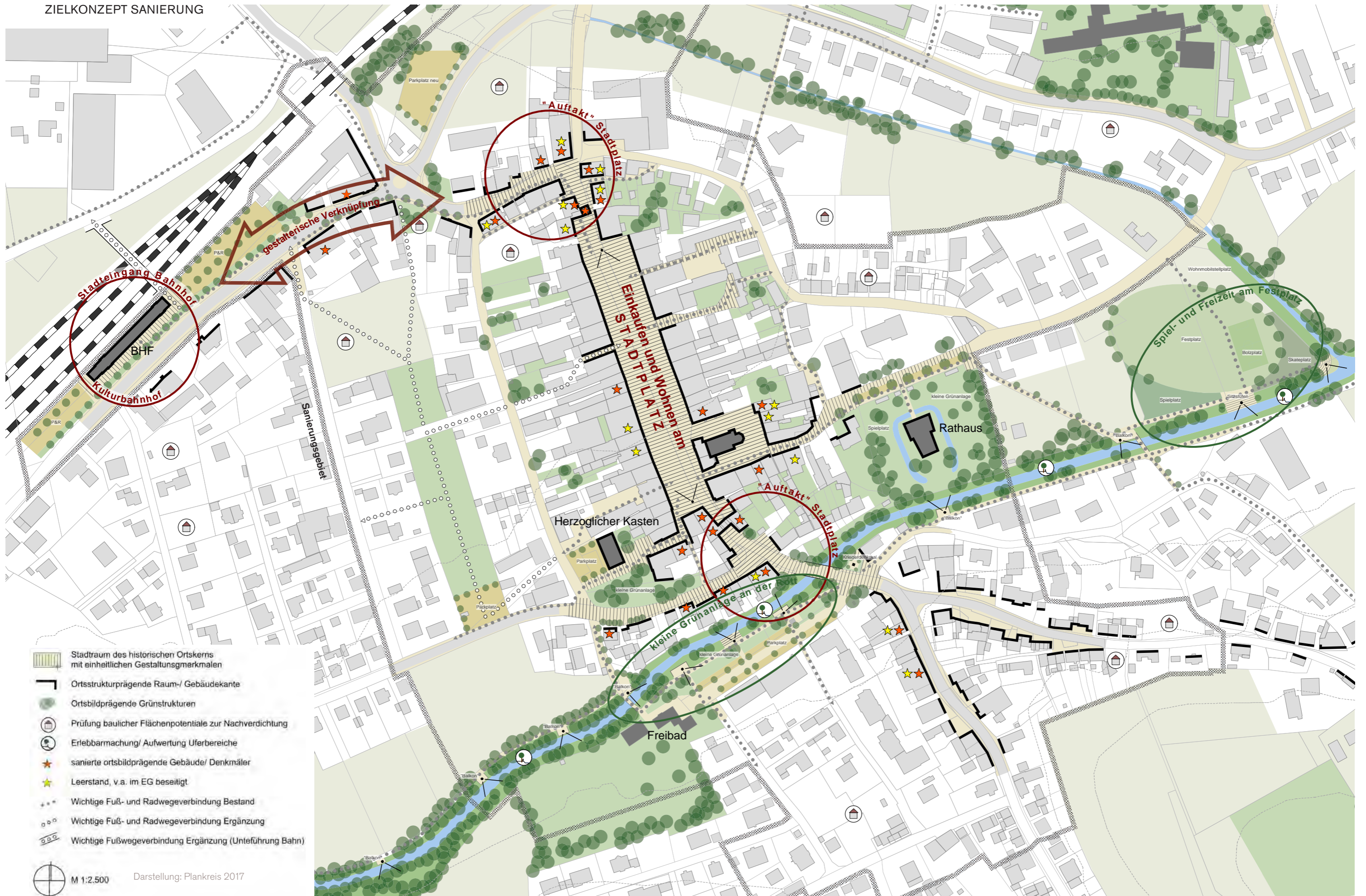
KONKRETISIERUNG

Der Bereich um das so genannte **Obere Tor** ist als historischer Straßenraum und nördlicher Auftakt zum Stadtplatz von großer städtebaulicher Bedeutung. In diesem Bereich befinden sich sowohl Einzeldenkmäler als auch ortsbildprägende Gebäude (vgl. Kommunales Denkmalkonzept der Stadt Neumarkt-Sankt Veit 2016). Gleichzeitig bestehen im Bereich des Oberen Tors sowohl erhebliche Substanzschwächen der vorhandenen Bebauung als auch Funktionsschwächen in Form von Laden- und Wohnungsleerständen. Sanierungsziel ist die Beseitigung der Substanz- und Funktionsschwächen im Rahmen öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen unter besonderer Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Ein einheitliches Stadtbild wird angestrebt. Der öffentliche Raum soll aufgewertet werden und die Räume für einen Fuß- und Radverkehr vergrößert werden.

Im Bereich des Oberen Tors soll explizit der Mietwohnungsmarkt für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen gestärkt werden. Der Bereich des Oberen Tors ist im Einzelhandelskonzept als Erweiterungslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtplatz / Bahnhofstraße ausgewiesen. Sanierungsziel ist die Stärkung des Oberen Tors als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen.

Der südliche Auftakt zur Innenstadt im Bereich des **Unteren Tors**, ebenfalls ein historischer Straßenraum mit großer städtebaulicher Bedeutung, weist analog zum Oberen Tor Substanz- und Funktionsschwächen auf. Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude sollen saniert werden. Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum (bspw. in der Badstraße) sollen behoben werden. Im Gegensatz zum Oberen Tor ist im Bereich des Unteren Stadttors die Stärkung als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen kein explizites Sanierungsziel. In Verbindung mit den besonderen Wohnumfeldqualitäten, die sich aus der Nähe zum Uferbereich der Rott ergeben können, ist der Bereich vor allem als Wohnstandort zu stärken.

ZIELKONZEPT SANIERUNG



-  Stadtraum des historischen Ortskerns mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen
-  Ortsstrukturprägende Raum-/ Gebäudekante
-  Ortsbildprägende Grünstrukturen
-  Prüfung baulicher Flächenpotentiale zur Nachverdichtung
-  Erlebarmachung/ Aufwertung Uferbereiche
-  sanierte ortsbildprägende Gebäude/ Denkmäler
-  Leerstand, v.a. im EG beseitigt
-  Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung Bestand
-  Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung Ergänzung
-  Wichtige Fußwegeverbindung Ergänzung (Untertführung Bahn)

M 1:2.500 Darstellung: Plankreis 2017

EINZELHANDELSSTRUKTUR UND ZENTRALER VERSORGBEREICH

Darstellung: SALM & STEGEN 2016, M 1:4.000

Erdgeschossnutzung

- Einzelhandel
- Kopplungsrelevante Dienstleistungen
- Leerstand

Zusatzsignaturen

FMZ
1.300
Fachmarktzentrum
Verkaufsfäche in qm

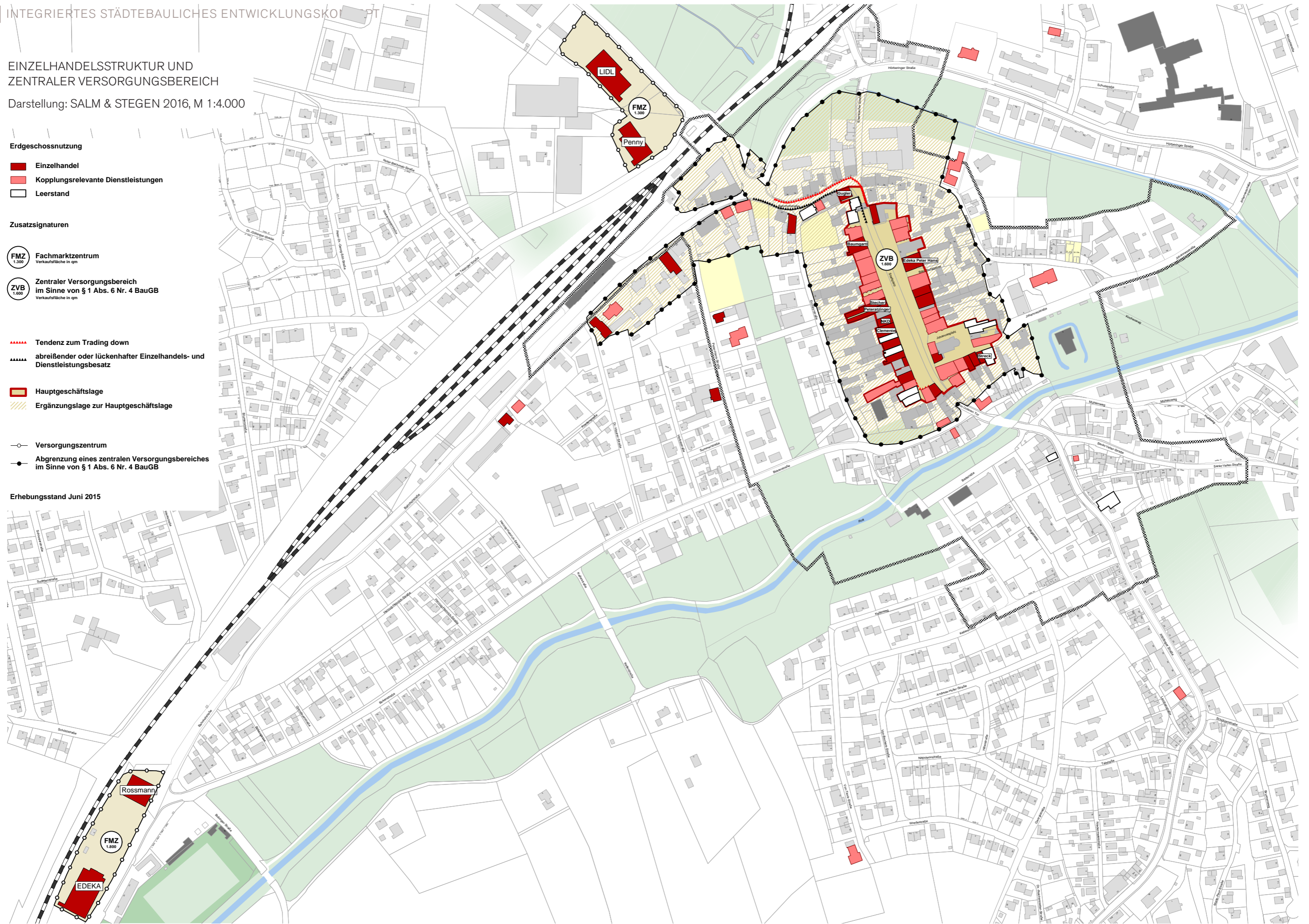
ZVB
1.600
Zentraler Versorgungsbereich
im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
Verkaufsfäche in qm

Tendenz zum Trading down
 abreißender oder lückenhafter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz

Hauptgeschäftslage
 Ergänzungslage zur Hauptgeschäftslage

Versorgungszentrum
 Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Erhebungsstand Juni 2015



6.2 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 Stadtrates gemacht wird.

DEFINITION EINES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES „STADTPLATZ / BAHNHOFSTRASSE“

Erster Schritt in der Aufstellung des Zentren- und Sortimentskonzeptes für die Stadt Neumarkt-Sankt Veit ist die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches „Stadt- platz / Bahnhofstraße“.

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 Stadtplatz / Bahnhofstraße 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 für die Stadt Neumarkt-Sankt Veit baut auf dem faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich auf und verfolgt folgende Zielsetzungen:

- ▶ Erhalt und Stärkung der Qualität eines lebendigen Stadtplatzes
- ▶ Erhalt und Stärkung eines dichten und konzentrierten Handels- und Dienstleistungsbesatzes zur Aufrechterhaltung fußläufiger Kopplungsbeziehungen sowie einer guten Frequentierung in der Innenstadt

- ▶ Vermeidung von Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich durch zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- ▶ Wahrung von Entwicklungschancen im zentralen Versorgungsbereich
- ▶ Beachtung der Ziele der Städtebauförderung und der Sanierung

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 nebenstehenden Abbildung vorzunehmen.

Ein zentraler Versorgungsbereich soll möglichst parzellenscharf abgegrenzt werden.

In einem ersten Arbeitsschritt wurde die so genannte Hauptgeschäftslage abgegrenzt. Dies ist der Bereich mit der höchsten Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Berücksichtigt wurde dabei vor allem der vorhandene Bestand an Nutzungen in den Erdgeschosslagen. Dieser Bereich umfasst den Stadtplatz, den Johannesplatz, den Beginn der Johannesstraße sowie Teile der Bahnhofstraße im Bereich des Oberen Tors. Auch baustrukturell bildet dieser Altstadtbereich eine homogene Einheit. Es ist der Schwerpunktbereich der städtebaulichen Sanierung. Insbesondere hier soll die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Kunden erhöht werden.

Eine Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches auf diese eng abgegrenzte Hauptgeschäftslage hätte zur Folge, dass kaum Potenzialflächen für Entwicklungen (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zur Verfügung stehen. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches soll jedoch auch perspektivisch Entwicklungen ermöglichen.

Abgegrenzt werden deshalb in einem zweiten Schritt zusätzliche Ergänzungslagen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zur Hauptgeschäftslage stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung, Nutzungsänderung oder Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung oder anderweitige Nutzungen auf diesen Potenzialflächen sind aufgrund der perspektivischen Betrachtung nicht als Ausschlusskriterien zu werten (vgl. Bunzel, Janning, Kruse, Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. S. 213 ff.).

Ergänzungslagen sind:

- ▶ Die Ergänzung der Hauptauflage um eine größere Bebauungstiefe (Hinterlandbebauung). Diese Ergänzung entspricht der vorherrschenden Parzellenstruktur am Stadtplatz mit sehr schmalen und tiefen Parzellen. Verkaufsflächenerweiterungen und Anbauten in die Tiefe sollen damit ermöglicht werden.
- ▶ Die Ergänzungslagen im Bereich der Bahnhofstraße und des Oberen Tors. Vereinzelt sind in diesem Bereich schon Einzelhandelsnutzungen und Leerstände vorhanden. Eine teilweise marode Bausubstanz und untergenutzte Flächen lassen in Zukunft städtebauliche Neuordnungen in Verbindung mit dem Abriss bestehender Gebäude und der Errichtung von Ersatzbauten erwarten. Der Bereich markiert die Eingangssituation zum Stadtplatz von Norden und vom Bahnhof kommend. Im Zuge städtebaulicher Neuordnungen sollen auch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Sinne der Funktionsschwächensanierung zulässig sein. Die Herstellung städtebaulicher und

funktionaler Verknüpfungen zum eigentlichen Hauptgeschäftsbereich ist ein städtebauliches Ziel. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen wäre diesem städtebaulichen Ziel zuträglich. Aufgrund der nicht ganz so kleinteiligen Struktur wie am Stadtplatz, könnten potenziell auch mittlere und größere Betriebsgrößen im Einzelhandel realisiert werden.

Durch eine leichte Generalisierung der parzellenscharfen Abgrenzung ergibt sich in einem dritten Arbeitsschritt der zentrale Versorgungsbereich Stadtplatz / Bahnhofstraße.

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtplatz / Bahnhofstraße Neumarkt-Sankt Veit 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 des zentralen Versorgungsbereiches soll erhalten und durch ergänzende Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung zusätzlich gestärkt 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 Stadtplatz / Bahnhofstraße 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 Bestandsschutz.

Basis des Zentrenkonzeptes ist eine Einstufung der Einzelhandelssortimente 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 (Nutzungsunterarten 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 Belebung des zentralen Versorgungsbereiches 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),
- ▶ im zentralen Versorgungsbereich aktuell noch angeboten werden (faktisch) oder
- ▶ im zentralen Versorgungsbereich 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) im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden können.

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

In Anbetracht der kartierten Verkaufsflächen in der Stadt Neumarkt-Sankt Veit unterbreiten wir der Stadt einen Vorschlag für eine „Neumarkt-Sankt Veiter Liste“. In der Nomenklatur lehnen wir uns an die WZ 2008 des Statistischen Bundesamtes an.

	ZVB STADTPLATZ / BAHNHOFSTRASSE	INTEGRIERTE NAH- VERSORGUNGS- STANDORTE	SONSTIGE INTEGRIERTE STANDORTE	NICHT INTEGRIERTE STANDORTE
	→ ABNEHMENDER ZULÄSSIGKEITSRAHMEN →			
NAHVERSORGUNGS- RELEVANTE SORTIMENTE	zulässig	zulässig, aber Einzelfallprüfung notwendig	<i>nur als Randsortimente bis maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens zulässig</i>	Einzelhandel nicht zulässig
ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	zulässig	<i>nur als Randsortimente bis maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens zulässig</i>	<i>nur als Randsortimente bis maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens zulässig</i>	Einzelhandel nicht zulässig
NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	zulässig	zulässig	zulässig	Einzelhandel nicht zulässig

Abbildung:
Zulässigkeitsrahmen für Einzel-
handelsnutzungen

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

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

Die Ziele und Grundsätze des Zentren- und Sortimentskonzeptes sind in der Bau-leitplanung 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 Stadtplatz / Bahnhofstraße: 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 Kommune 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 Bestandsschutzes 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 Bebauungsplan).



„Neumarkt-Sankt Veiter Liste“

ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

- ▶ medizinische und orthopädische Artikel
- ▶ Arzneimittel (Sichtwahl und frei verkäuflich)
- ▶ 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

Hinweis

Da einer der Leitbetriebe (> Systemrelevanz für den zentralen Versorgungsbereich) Elemente in einem größeren Umfang (> vorhandene Sortimentskompetenz) Sortimente des Bau- und Heimwerkerbedarfes führt, werden diese klassischerweise als nicht zentrenrelevant einzustufenden Sortimente in der Neumarkt-Sankt Veiter Liste als zentrenrelevant geführt. Sollten diese Sortimente einmal nicht mehr in nennenswertem Umfang im zentralen Versorgungsbereich Stadtplatz angeboten werden, bietet sich eine Änderung der Liste und Einstufung dieser Sortimente als nicht zentrenrelevant 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)
- ▶ kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- ▶ Drogerieartikel (Wasch- und Putzmittel)

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

Hinweis

Sortimente der Haushalts- und Unterhaltungselektronik werden aktuell nur von einem Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Stadtplatz geführt. Jedoch kann dieser Anbieter aufgrund der begrenzten Fläche keine umfassende Sortimentskompetenz entfalten. Dennoch erfüllt der Anbieter in Anbetracht der wenigen Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich eine wichtige zentrenbildende Funktion. Die Einstufung dieses Sortimentes als zentrenrelevant sollte aber regelmäßig überprüft werden. Fällt das vorhandene Angebot im zentralen Versorgungsbereich weg, ist eine Einstufung als nicht zentrenrelevant zu überprüfen.

7

Leitgedanken zu den Handlungsfeldern

STADTPLATZ

Der Stadtplatz bleibt auch in Zukunft das wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum Neumarkts. Dabei profitiert ein belebter Stadtplatz von den angrenzenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Neu geschaffene Aufenthaltsqualitäten laden zum Verweilen ein und bieten den Anwohnern Raum für Kommunikation und Identifikation - alle Altersgruppen werden berücksichtigt.

Eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Stadtplatzes zeigt sich „anpassungsfähig“. Die Gestaltung kann auf sich ändernde Nutzungsstrukturen flexibel reagieren, ohne dabei die Gesamtkonzeption in Frage zu stellen. Beispielsweise können Ausschankflächen im Winter als Parkplatz genutzt werden oder Spielflächen Stellplätze ersetzen. Zudem „funktioniert“ der Stadtplatz als Wohnstandort, mit besonderen Wohnumfeldqualitäten, wie z.B. kurzen Wegen, Stadtleben und städtischen Ruhebereichen.



Bestandsituation Stadtplatz, Nutzungsneuordnung Stadtplatz, Heft 6 zur Stadtkernsanierung, Plankreis 2004, M 1:2.000



Entwicklungsvariante Stadtplatz, Nutzungsneuordnung Stadtplatz, Heft 6 zur Stadtkernsanierung, Plankreis 2004, modifiziert 2016, M 1:2.000

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum, mangelhafte Aufenthaltsqualität, z.B. im Bereich der Außengastronomie. Defizite in der Möblierung, Bepflanzung, zahlreiche „Stolperfallen“, z.B. durch hohe Bordsteinkanten, unterschiedliche Bodenbeläge/Materialien etc. Dominanz des ruhenden Verkehrs schränkt die Aufenthaltsqualität und die funktionale Flexibilität (Nutzbarkeit) des Platzes ein.
- ▶ Gestaltungsqualität des Stadtplatzes spiegelt nicht die historischen und räumlichen Qualitäten/Besonderheiten. Widerspruch des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raum zu den zahlreichen sanierten privaten Anwesen
- ▶ Gebäudeleerstände/ Leerstände von Ladenlokalen im EG, vereinzelte Gebäude nach Augenschein in einem schlechten Zustand.

INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Erstellung eines Grobkonzepts zur Umgestaltung des Stadtplatzes in Varianten, u.a. unter Einbindung der Anwohner und Gewerbetreibenden. Dabei sind unterschiedliche Entwicklungsszenarien prüfen. Aufbauend darauf ist die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes anzustreben.
- ▶ In der möglichen Umgestaltung des Stadtplatzes sind Möglichkeiten zu prüfen, in wie fern Teilbereiche vom ruhenden und fließenden Verkehr befreit werden können und als Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, bspw. für Außengastronomie oder nicht kommerzielle Verweilmöglichkeiten, qualifiziert werden können.
- ▶ In der Gestaltung der Stadtmöblierung und der Außengastronomie sind künftig höhere Gestaltungsmaßstäbe anzulegen. Außenmöblierungen (Stühle, Tische, Sonnenschirme, Einfriedungen, Terrassierungen) sollen künftig bestimmten Qualitätsmaßstäben genügen. Neben einer Gestaltungssatzung für Werbeanlagen bietet sich die Verknüpfung von Sondernutzungsrechten mit der Einhaltung von Qualitätsmaßstäben an. Finanzielle Unterstützung für die Anschaffung qualitätsvoller Möblierungselemente kann aus dem Projektfonds gewährt werden.
- ▶ Sanierung der nach Augenschein in einem schlechten Zustand befindlichen Gebäude unter Einbindung der Eigentümer und kommunaler Förderprogramme (Anreize schaffen, Mehrwerte herausstellen).
- ▶ Im Bereich des Stadtplatzes ist auf eine ausgewogene Nutzungsmischung zu achten. Dies setzt eine intensive Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern und den Betreibern voraus. „Perforierte“ Strukturen sind zu vermeiden (ggf. Bündelung von Funktionen).
- ▶ Primär sind in den Erdgeschosslagen Einzelhandels- und/oder Dienstleistungsnutzungen, in den Obergeschossen sowie in den rückwärtigen Bereichen Wohnnutzungen anzusiedeln. Beseitigung der Leerstände durch aktives Flächenmanagement, ggf. sind Zwischennutzungen zu finden.
- ▶ Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs zum Schutz des Einzelhandelsstandorts Stadtplatz

OBERES UND UNTERES STADTTOR

Der nördliche Bereich am Oberen Stadttor sowie der südliche Bereich am Unteren Stadttor bilden einen qualitätvollen „Auftakt“ zum Stadtplatz. Der historischen Situation gerecht werdend, wird der öffentliche Raum neu gestaltet, die Fuß- und Radwegebeziehung, v.a. zwischen Stadtplatz und Bahnhof oder Stadtplatz und Rott, funktional aufgewertet. Die angrenzenden Gebäude werden denkmal- bzw. ortsbildgerecht saniert und Leerstände werden beseitigt.

HANDLUNGSANLÄSSE OBERES STADTTOR

- ▶ Unattraktiver „Auftakt“ zur Innenstadt
- ▶ Gebäude nach Augenschein z.T. in einem schlechten Zustand
- ▶ Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- ▶ Tendenz zum Trading down, funktionale Defizite, z.B. Leerstände, mangelhafte Fuß- und Radwege, starke Barrieren, Defizite in der Verkehrssicherheit
- ▶ Baulücken bzw. Flächenpotentiale (v.a. Fl.Nr. 57), bauliches Entwicklungspotential zur Stärkung der Innenstadt vorhanden.

Oben Links:

**Oberes Stadttor mit Anwesen
Bahnhofstraße 1**

Oben Rechts:

**Gasse südlich der Bahnhofstraße,
zwischen Einmayrstr. und Oberen Tor**

Unten Links:

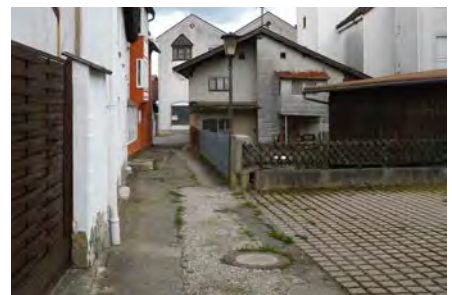
Baulücke Fl.Nr. 57

Unten Rechts:

Anwesen Schmiedgasse 1 und 1a

Fotos:

Plankreis 2015



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN OBERES STADTTOR

- ▶ Sanierung der Gebäude Bahnhofstraße 1, 2, 4, 6, 9; Schmiedgasse 1, 1a. V.a. die Gebäude Bahnhofstraße 1 (ortsbildprägend), Schmiedgasse 1a und Schmiedgasse 1 (Baudenkmal) haben unmittelbare Wirkung auf die historische Situation des Stadtplatzes (Ensembleschutz) und sind entsprechend qualitativvoll zu sanieren.
- ▶ Beseitigung der Leerstände Bahnhofstraße 1, 2, 9; Schmiedgasse 1, 1a
- ▶ Aufwertung des öffentlichen Raums zwischen oberem Stadttor und Verkehrskreis, ggf. in Verbindung mit dem Sanierungskonzept Stadtplatz zu sehen. Schaffen einer barrierefreien Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Stadtplatz und Bahnhof

HANDLUNGSANLÄSSE UNTERES STADTTOR

- ▶ Unattraktiver südlicher Eingang zur Innenstadt, v.a. zwischen Rott und Stadttor
- ▶ Gebäude, z.T. denkmalgeschützt und/oder ortsbildprägend, nach Augenschein in einem schlechten Zustand
- ▶ Gebäudeleerstände
- ▶ Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- ▶ Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Rott z.T. in diesem Bereich nicht durchgängig
- ▶ Die Erlebbarkeit/ Wahrnehmbarkeit der Rott sowie des Rottufers ist stark eingeschränkt. Zugänglichkeit ist nicht gegeben, zudem stark „eingewachsen“

Oben Links:
Badstraße

Oben Mitte:
Am Unteren Tor

Oben Rechts:
Anwesen Birkenstraße 1

Unten links:
Anwesen Altöttinger Straße 6, 6a und 8

Unten Mitte:
Birkenstraße

Unten Rechts:
Rottufer im Bereich Badstraße



Fotos:
Plankreis 2015

INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UNTERES STADTTOR

- ▶ Qualitativolle Sanierung der Gebäude Birkenstraße 1, 3, 5, 7, 11 (Baudenkmal); entsprechend der Nähe zum Stadtplatz (Ensembleschutz)
- ▶ Qualitativolle Sanierung der Gebäude Altöttinger Straße 6 und 8
- ▶ Beseitigung der Leerstände
- ▶ Aufwertung des öffentlichen Raums zwischen Unterem Stadttor und Rott/ Badstraße, ggf. in Verbindung mit dem Sanierungskonzept Stadtplatz zu sehen, Ergänzung Fuß- und Radweg im Bereich Badstraße, die Parkplätze sind zu erhalten

BAHNHOF UND ANBINDUNG STADTMITTE

Der Stadteingang Bahnhof ist funktional und gestalterisch noch stärker in den Ort eingebunden. Durch den Abbau der Barriere „Bahnkörper“ ist die Erreichbarkeit des Bahnhofs und v.a. der Stadtmitte verbessert. Eine einheitliche, qualitätvolle Gestaltungssprache im öffentlichen Raum, schafft eine visuelle Verknüpfung zum Stadtplatz.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Bahnkörper/ Bahngleise mit Barrierewirkung. Mit der Unterführung an der Landshuter Straße und der bahngleichen Überführung an der Werkstraße gibt es nur zwei Querungsmöglichkeiten in einem räumlichen Abstand von rund 1 km. Eingeschränkte Erreichbarkeit von Stadtplatz / Wohngebieten / Einkaufsmöglichkeiten
- ▶ Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum zwischen Bahnhof und Oberen Stadttor, keine Barrierefreiheit
- ▶ mangelnde Verkehrssicherheit, v.a. für Fußgänger und Radfahrer
- ▶ denkmalgeschützte und / oder ortsbildprägende Gebäude leerstehend und / oder nach Augenschein sanierungsbedürftig

Ausschnitt Neuordnungskonzept
Bereich Bahnhofstraße,

Plankreis 2016, o.M.



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Weitere Klärungen (mit DB) hinsichtlich einer Erweiterung der Bahnunterführung nach Norden als weitere Querungsmöglichkeit der Bahnkörper
- ▶ Entwicklung eines Gesamtkonzepts für die Gestaltung des öffentlichen Raums, in Abstimmung / Zusammenhang mit der Sanierung Stadtplatz zu sehen. Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer unter Beachtung einer Barrierefreiheit
- ▶ Sanierung der Anwesen Bahnhofstr. 18, 21, 23

ROTTUFER

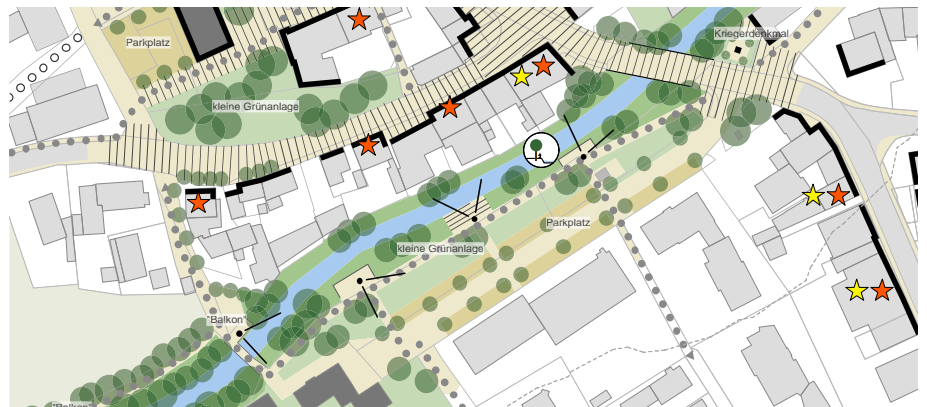
Die Rott tritt im Ortsbild stärker in Erscheinung, Zugang und Erlebbarkeit sind durch eine Neugestaltung der Uferbereiche gegeben. V.a. im Bereich zwischen Badweg und Kirchenweg ist die Rott als qualitätvolles „Grün- und Freiraumelement“ in das Stadtbild integriert. Durch das Auslichten der Gehölze, oder beispielsweise durch Treppenstufen ist das Herantreten an das Wasser direkt möglich.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Die Erlebbarkeit/ Wahrnehmbarkeit der Rott sowie des Rottufers ist stark eingeschränkt. Zugänglichkeit ist nicht gegeben, zudem stark „eingewachsen“, besondere Grün- und Freiraumpotentiale werden nur bedingt genutzt
- ▶ Blicke aufs Wasser, Interaktion mit dem Wasser ist nur selten möglich, mangelnde gestalterische Einbindung im Bereich des Siedlungskörpers

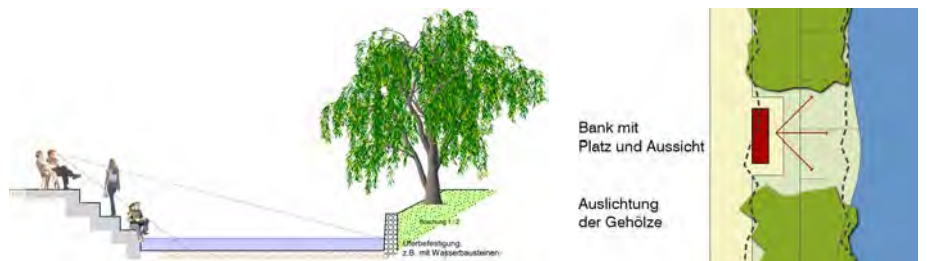
Ausschnitt Neuordnungskonzept Bereich Badstraße,

Plankreis 2016, M 1:2.500



Schemaskizzen Treppenanlage und Sitzgelegenheit am Uferbereich,

Plankreis 2016, o.M.



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt hinsichtlich der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen
- ▶ Erstellung eines „Grünraumkonzepts“/Gesamtkonzept für den Uferbereich zwischen TSV Sportgelände und Volksfestplatz inkl. angrenzender Grünanlagen, wie z.B. Schloss Adlstein, ggf. mit wasserrechtlichem Verfahren
- ▶ Die Planung im Bereich Freibad, Badstraße, Kriegerdenkmal ist nach Möglichkeit im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme Badstraße zu sehen, auf ein Erhalt der Parkplätze ist zu achten.
- ▶ Punktuelle Öffnung der Gehölzsäume an der Rott. Errichtung von Bänken, Treppenanlagen etc. nach o.g. Entwurfsplanung.
- ▶ Schaffung von gewässerbezogenen Spiel und Erlebnismöglichkeiten

KLOSTER SANKT VEIT

Die Klosteranlage Sankt Veit stellt aufgrund ihrer historischen Bedeutung und des ansprechenden Angebotsmixes aus Führungen, Gastronomie und sozialen Dienstleistungen ein lohnenswertes Ziel für Einheimische, Besucher und Touristen dar. Ein vom Alpenverein betriebener Biergarten am Kloster ergänzt an den Wochenenden das gastronomische Angebot der Stadtmitte. Das Kloster wird durch die funktionale und gestalterische Aufwertung wieder erlebbar. Seine baukulturellen und naturräumlichen Qualitäten können angemessen in Wert gesetzt werden.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ kulturelle und touristische „Erlebbarkeit“ nur auf den „2. Blick“, d.h. vorhandene Potentiale werden nicht genutzt.
- ▶ Erreichbarkeit, Zuwegung z.T. problematisch bzw. topografiebedingt erschwert
- ▶ gestalterische Defizite in Teilen der Klosteranlage, in Teilen Sanierungsbedarf von Gebäuden, Gebäudeteile untergenutzt

Eindrücke aus der Klosteranlage Sankt Veit

Fotos:
Plankreis 2015



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Bestandsaufnahme bestehender Nutzungen und möglicher Potentiale
- ▶ Entwickeln eines Raumprogramms für untergenutzte (Frei-)Räume
- ▶ Prüfung einer Ausweitung sozialer Nutzungen
- ▶ Ausarbeiten einer Vermarktungsstrategie (ggf. eingebettet in eine gesamtörtliche Vermarktungsstrategie)

EINZELHANDEL UND VERSORGUNG

Die Stadt Neumarkt-Sankt Veit bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern sowie den Besuchern ein attraktives Angebot an Einzelhandelsgeschäften und ergänzenden Dienstleistungen.

Als wichtigster Einzelhandelsstandort wird der Stadtplatz als „Einkaufszentrum Stadtplatz“ qualifiziert. In der gemeinsamen Vermarktung soll auf dem Alleinstellungsmerkmal mittelständischer und inhabergeführter Einzelhandel aufgebaut werden. Der Stadtplatz erfüllt jedoch nicht nur eine Versorgungsfunktion, sondern wird auch in seiner Funktion als Treffpunkt und Aufenthaltsort gestärkt.

Für die zur Stärkung des Stadtplatzes erforderlichen Investitionen sind die Rahmenbedingungen geschaffen worden. Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende und Stadt tragen in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen zur Aufwertung bei und arbeiten Hand in Hand.

Einkaufszentrum Stadtplatz

Fotos:
Salm & Stegen 2016



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Attraktives Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

- ▶ Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch den Beschluss des Zentren- und Sortimentskonzeptes und Umsetzung des Konzeptes mit den Instrumenten des Städtebaurechts.
- ▶ Der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Stadtplatz soll in seinem Bestand gesichert werden. Eine Erhöhung der Betriebsqualitäten (Servicekompetenz, Ladengestaltung, Außenauftritt, Sortimentsgestaltung etc.) ist durch Qualifizierungsmaßnahmen anzustreben. Die Umsetzung von Qualifizierungsmaßnahmen kann teilweise aus dem öffentlich-privaten Projektfonds finanziert bzw. gefördert werden.
- ▶ Bei leer stehenden Ladenlokalen sollten die Immobilieneigentümer durch die Stadt und die Mitglieder der Verkehrs- und Werbegemeinschaft bei der proaktiven Nutzersuche unterstützt werden. Für Leerstände in prominenter Lage sind im Dialog mit den Eigentümern so schnell wie möglich Zwischennutzungen zu etablieren (bspw. in Form künstlerischer Schaufenstergestaltungen, durch Touristische Informationen oder durch Warenauslagen benachbarter Betriebe).
- ▶ Am Stadtplatz ist ein möglichst lückenloser Besatz der Erdgeschosslagen mit gewerblichen, kulturellen oder sozialen Nutzungen anzustreben. Wohnen in den Erdgeschosslagen sollte am Stadtplatz ausgeschlossen werden bzw. nur im Ausnahmefall zulässig sein (bspw. wenn die Immobilie für andere Nutzungen offensichtlich nicht geeignet ist).



Könnte auf die Stadt zukommen: Erweiterungsabsichten bestehender Lebensmittelmärkte

Fotos:
Plankreis 2015

- ▶ Tendenzen eines Trading down und der Etablierung unangemessener Nutzungen (bspw. in Form von Spielhallen, Vergnügungsstätten, Wettbüros) ist bauplanungsrechtlich und unter Anwendung des Sanierungsrechtes entgegenzuwirken.
- ▶ Vorhandene Versorgungszentren sollen in ihrem Bestand gesichert werden und Erweiterungen bestehender Betriebe sollen unter Beachtung des Zentren- und Sortimentskonzeptes grundsätzlich ermöglicht werden. Erweiterungsabsichten bestehender Lebensmittelbetriebe (ggf. auf 1.200 qm Verkaufsfläche) sind im Bedarfsfall zu prüfen und im Rahmen von Sondergebietsfestsetzungen zu realisieren (sofern dies mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist).

Gemeinsame Vermarktung

- ▶ Nur durch eine gemeinsame Vermarktung der vorhandenen Angebote kann deren Vielfalt den potenziellen Kunden näher gebracht werden. Die gemeinsame Vermarktung hat potenziell eine höhere Aufmerksamkeits- und Durchdringungswirkung als individuelle Werbemaßnahmen. Ein gewisses Professionalitätsniveau sollte in der gemeinsamen Vermarktung jedoch nicht unterschritten werden. Externe Unterstützung (Werbeagentur, Grafiker etc.) ist im Bedarfsfall hinzuzuziehen. Der Projektfonds bietet auch hier Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung. Als Maßnahmen in der gemeinsamen Vermarktung als „Einkaufszentrum Stadtplatz“ bieten sich unter anderem die Auflage eines Einkaufsführers, eine Logo-Entwicklung, die Auflage einer Neumarkt-Sankt Veiter Einkaufstasche sowie gemeinsame Aktionen und Events an.
- ▶ Zur gemeinsamen Vermarktung und einem positiven Außenauftritt gehört es auch, dass die Fassaden, Eingangsbereiche und Werbeanlagen in einem guten Zustand und ansprechend gestaltet sind. Die bereits vorhandenen inneren Qualitäten der Unternehmen müssen sich auch im Außenauftritt widerspiegeln und dem Kunden signalisieren, dass hier zeitgemäßer Einzelhandel und Service geboten werden.

Positive Rahmenbedingungen für Investitionen

- ▶ Der Beschluss des Zentren- und Sortimentskonzeptes als Grundlage der weiteren Einzelhandelsentwicklung bietet Planungs- und Investitionssicherheit.
- ▶ Weiterführung des kommunalen Fassadenprogramms zur finanziellen Unterstützung von Fassadensanierungen mit positiver Wirkung in den öffentlichen Raum.
- ▶ Auflage eines Geschäftsflächenprogramms zur finanziellen Unterstützung der baulichen Ertüchtigung von Ladenlokalen.
- ▶ Auflage eines öffentlich-privaten Projektfonds zur Umsetzung von Impulsprojekten, insbesondere zur Stärkung des am Stadtplatz ansässigen Gewerbes.

WOHNEN

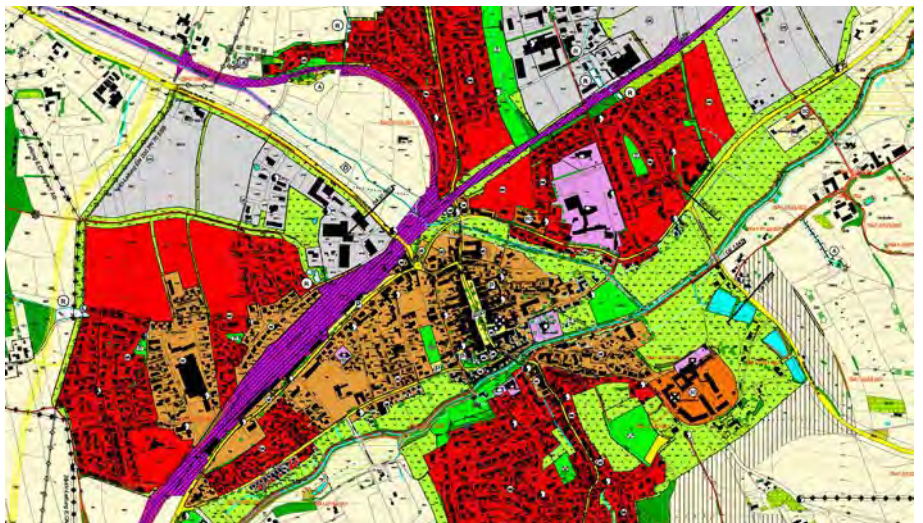
Neumarkt ist und bleibt ein beliebter Wohnstandort. Zahlreiche Wohnumfeldqualitäten, kulturelle und soziale Angebote, eine gute Nahversorgung, ein identitätssiftender historischer Ortskern, ein Landschaftsraum mit zahlreichen Naherholungsfunktionen sowie eine gute Bahnanbindung machen das Wohnen für Jung und Alt attraktiv.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Mangel an zeitgemäßem Mietwohnungsraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen
- ▶ Ausdifferenzierung der Wohnformen für ältere Menschen ist notwendig und empfehlenswert
- ▶ Wohnungsleerstände im Innenbereich bei gleichzeitigem Ausweisen neuer Wohnbaulandflächen in größerem Umfang
- ▶ Gemäß § 20 DVAsyl endet die staatliche Unterbringung mit der Anerkennung als Flüchtling oder Asylant. Danach geht die Zuständigkeit gemäß Art. 7 Abs. 2 LStVG evtl. auf die Gemeinden über. Auch daraus ergibt sich ein momentan noch nicht zu quantifizierender Handlungsbedarf.

Ausschnitt aktueller
Flächennutzungsplan

v. Angerer 2011, o.M.



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Innenentwicklung vor Aussenentwicklung, d.h. Schließung von Baulücken, Beseitigung von Leerständen. Dabei Ausdifferenzieren des Wohnraumangebotes. Sichern von Grundstücken für alternative Wohnbauprojekte (Baugruppen, Mehrgenerationen Wohnen, Senioren WG etc.)
- ▶ Anreize schaffen; Auflage eines kommunalen Förderprogramms zur Anpassung der Attraktivität zwischen älteren Bestandsgebäuden in integrierter Lage und Neubauten auf der grünen Wiese (Arbeitstitel „Jung kauft Alt“)
- ▶ Die vorhandenen Fördermöglichkeiten im privaten und öffentlichen Wohnungsbau sollen nach Möglichkeit in Anspruch genommen werden. In Frage kommen unter anderem das Programm „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“ (StBauF), der Wohnungspakt Bayern sowie das Bayrische Wohnungsbauprogramm in Verbindung mit einer einkommensorientierten Förderung (EOF). Die Stadt informiert die privaten Träger der Wohnungsbautätigkeit im Rahmen der pro-aktiven Sanierungsberatung über die vorhandenen Fördermöglichkeiten.

LEERSTANDS- UND FLÄCHENMANAGEMENT








Gemäß den Sanierungszielen wird die Innenentwicklung in Neumarkt-Sankt Veit aktiv vorangetrieben. Neben der Schließung von Baulücken werden Leerstände - sei es für den Handel, Dienstleitungen oder Wohnen - wiederbelebt. Ein aussagekräftiges Leerstandskataster ermöglicht einem Leerstands- und Flächenmanagement gezielt auf Eigentümer zuzugehen und potentielle Kauf- und / oder Mietinteressenten zu finden.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Leerstände oder unbebaute Flächen im gewachsenen Innenbereich
- ▶ Sanierungs- und „Wiederbelebungsbedarf“, z.T. ortsbildprägender Gebäude, auch zur Stärkung der Innenstadt

Bestand an Bauflächen / Neuausweisung an Bauflächen, Themenkarten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

v. Angerer 2011, o.M.

bestehende Bauflächen, unbebaut		
	Wohnbauflächen nach § 30, 33, 34 BauGB	10,37 ha
	gemischte Bauflächen nach § 30, 33, 34 BauGB	1,94 ha
	gewerbliche Bauflächen nach § 30, 33, 34 BauGB	5,46 ha
Flächenneuausweisungen		
	Wohnbauflächen im gültigen FNP ausgewiesen	20,66 ha
	gewerbliche Bauflächen im gültigen FNP ausgewiesen	30,06 ha
	gewerbliche Bauflächen zusätzlich ausgewiesen	9,41 ha
	Wohnbauflächen nicht mehr ausgewiesen	13,81 ha



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Aufbau eines Leerstandskatasters, u.a. heißt das: Erfassung aller Baulücken nach § 30 BauGB und § 34 BauGB sowie im FNP dargestellte Bauflächen; Erfassung der Leerstände
- ▶ Eruiierung des Nachverdichtungspotentials, auch im Hinblick auf mögliche GRZ und GFZ Werte bebauter Bereiche, z.B. im Bereich Adlsteiner Straße
- ▶ Installation eines „Leerstands- und Flächenmanagements“, mit aktiver Rolle im Hinblick auf Eigentümeraktivierung und Vermarktung

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Der Ausbau der sozialen Infrastruktur erfolgt bedarfsgerecht und mit einer höchst möglichen Flexibilität im Hinblick auf Nachnutzungen. Möglichkeiten zur Verbesserung der fachärztlichen Versorgung sind zu prüfen.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ mittel- bis langfristig unklare Bedarfslage in den Kindertageseinrichtungen
- ▶ hoher Bedarf an fachärztlicher Versorgung durch lokale Pflege- und Betreuungseinrichtungen bei gleichzeitigem Fehlen entsprechender Angebote vor Ort (hoher Organisations- und Transportbedarf)

Beispielfoto für Kindertageseinrichtung



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Erstellen einer fundierten Bevölkerungsprognose zur bedarfsgerechten Planung künftigen Infrastrukturbedarfs (v.a. im Bereich U3, U6, U10).
- ▶ Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für ältere Menschen in Verbindung mit ambulanten Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten.
- ▶ Bedarfsgerechter Ausbau der Kindertageseinrichtungen gemäß dem Bedarfsplan der Stadt Neumarkt-Sankt Veit.
- ▶ Ansprache von Fachärzten in der Region bzgl. des Angebots wöchentlicher oder monatlicher Sprechstunden in Neumarkt-Sankt Veit (ggf. in Kooperation mit EHRKO oder dem Ärztehaus am Stadtplatz).

SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHEN FESTPLATZ

Im Stadtgebiet gibt es ein umfangreiches Angebot an Spielmöglichkeiten für Jung und Alt. Neben einer Erweiterung des Spiel- und Bolzplatzangebots (z.B. am Volksfestplatz) werden bei der Umgestaltung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raums (z.B. am Stadtplatz) Einzelelemente / Einzelspielgeräte da wo möglich und sinnvoll eingeplant.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Defizite an Spiel- und Bolzplätzen im Ortskern, vorhandene Spielplätze z.T. in einem schlechten Zustand und v.a. auf Kleinkinder ausgelegt.
- ▶ Bereich Festplatz mit starker funktionaler Ausprägung, keine gestalterische Einbindung in den Siedlungskörper, Bereich die meiste Zeit im Jahr ungenutzt bzw. untergenutzt, Rott nicht in die Situation eingebunden, Interaktion mit dem Wasser nicht möglich, besondere Grün- und Freiraumpotentiale werden nur bedingt genutzt

Ausschnitt Neuordnungskonzept
Bereich Festplatz,

Plankreis 2016, M 1:2.500



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

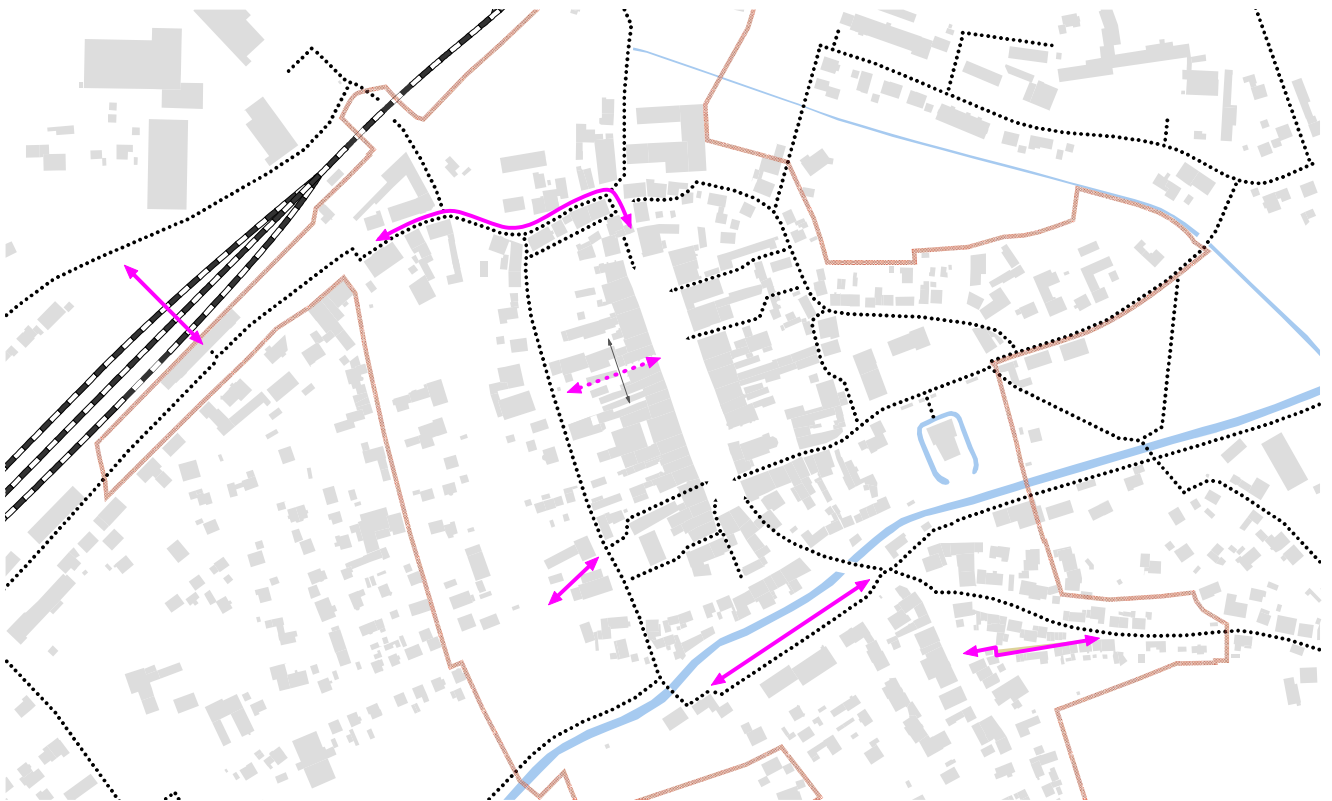
- ▶ Erstellung eines „Grünraumkonzept“/Gesamtkonzept für den Uferbereich zwischen TSV Sportgelände und Volksfestplatz inkl. angrenzender Grünanlagen, wie z.B. Schloss Adlstein, ggf. mit wasserrechtlichem Verfahren
- ▶ Erstellung eines Spielplatzkonzeptes mit Bestandsaufnahme von Quantität und Qualität bestehender Angebote. Räumliche und zielgruppenspezifische Angebotslücken werden aufgezeigt.
- ▶ Die Möglichkeiten zur Einbindung kleinteiliger Spielgeräte im Ortskern / im öffentlichen Raum sollen planerisch geprüft werden (bspw. Errichtung eines Bolz- und Kinderspielplatzes, Skaterplatz im Bereich Volksfestplatz, Wasserspielplatz im Uferbereich der Rott, ggf. Wohnmobilstellplatz).
- ▶ Übertragung des Gedanken der „Bankerl-Stadt“ auf das Thema Spielplätze: Bündelung von originellen Spielgeräten aus den Partnerstädten in einem stadtplatznahen Spielplatz bzw. im Zuge der Sanierung bestehender Spielplätze (ggf. Kofinanzierung aus dem Projektfonds).

FUß- UND RADWEGE

Das sanierte und weiter ausgebaute Wegenetz bildet das Rückgrat des örtlichen Erschließungssystems. Innerörtliche Ziele sowie Ziele im Landschaftsraum sind komfortabel miteinander verknüpft - dabei spielen Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit eine wichtige Rolle.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Fehlende Fuß- und Radwege zwischen wichtigen Zielen
- ▶ Vorhandene Fuß- und Radwege, z.T. in schlechtem Zustand, mangelnde Barrierefreiheit etc.



Fuß- und Radwegenetz im Sanierungsgebiet mit Ergänzungs- und Sanierungsvorschlägen

Plankreis 2016, o.M.

INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Konzepterstellung „barrierefreie Innenstadt“
- ▶ Schaffung einer weiteren Querungsmöglichkeit der Bahnlinien im Bereich des Bahnhofs.
- ▶ Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehung zwischen Bahnhof und Stadtplatz entlang der Bahnhofstraße.
- ▶ Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes zwischen Einmayrstraße und Stadtplatz, eine genaue Wegeführung ist zu prüfen.
- ▶ Verbesserung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen: Schmiedgasse, Gasse westl. Oberes Tor, Altöttinger Straße/Sankt Veiter Straße
- ▶ Verbesserung / Ergänzung der öffentlichen Durchwegbarkeit im Bereich der Schrebergärten zwischen Bahnhofstraße und Birkenstraße, Einmayrstraße und Peter-Hans-Straße.
- ▶ Verbesserung des Fuß- und Radwegs entlang der Rott im Bereich Badstraße.

ÖFFENTLICH-PRIVATE PARTNERSCHAFT

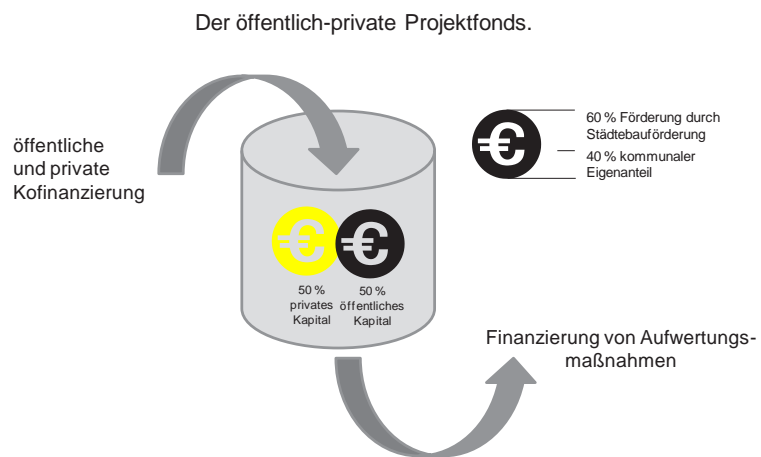
Standortaufwertung wird als gemeinsame Aufgabe von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft verstanden. Die öffentlich-private Lenkungsgruppe versteht sich als Diskussionsplattform für den weiteren Stadtentwicklungsprozess. In gemeinsamer Budgetverantwortung für den öffentlich-privaten Projektfonds werden Impulsprojekte zur Standortaufwertung umgesetzt.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ Standortaufwertung als gemeinsame Aufgabe von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft
- ▶ Wunsch der Unternehmer, nach engerer Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung

Schemaskizze öffentlich-privater Projektfonds

Darstellung: Salm & Stegen 2015



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Auflage eines öffentlich-privaten Projektfonds (bereits umgesetzt mit einem Budget von rund 20 TSDE pro Jahr).
- ▶ Regelmäßige Treffen der Lenkungsgruppe / Rekrutierung weiterer privater Mitglieder für die Lenkungsgruppe
- ▶ Umsetzung erster Impulsprojekte mit einer Finanzierung aus dem Projektfonds (bspw. Wirtschaftsempfang, Ausbau W-LAN am Stadtplatz, Qualifizierung ausgewählter Events, Kauf von Weihnachtsbeleuchtung und Buden, Qualifizierungsmaßnahmen für den Einzelhandel, Beschäftigung einer professionellen Schaufensterdekorateurin, Auflage eines Einkaufsführers, Kofinanzierung qualitativ hochwertiger privater Möblierungen für Außengastronomie und von Werbeanlagen, Spielgeräte etc.).

ÖFFENTLICHKEITS- ARBEIT

Über den Stadtentwicklungsprozess, die Stadtsanierung und die damit verbundenen Fördermöglichkeiten wird im Rahmen einer professionellen Öffentlichkeitsarbeit informiert.

HANDLUNGSANLÄSSE

- ▶ städtebauliche Sanierung wird in Neumarkt-Sankt Veit schon seit längerer Zeit betrieben und soll neue Impulse erhalten
- ▶ private Akteure sollen pro-aktiv auf die Möglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Sanierung (Förderprogramme, Beratungen, Anwendung § 7h EstG etc.) hingewiesen werden

Beispiel für professionelle Öffentlichkeitsarbeit: Flyer der LH München für das kommunale Förderprogramm aktiv.gestalten



INTEGRIERTE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- ▶ Erstellung eines professionellen Flyers (Förderfibel) mit Informationen über die kommunalen und übergeordneten Fördermöglichkeiten; Versand des Flyers an alle Immobilieneigentümer im Sanierungsgebiet
- ▶ regelmäßige Berichte im amtlichen Mitteilungsblatt unter der Rubrik Stadtsanierung, vor allem über erfolgreiche private Sanierungsmaßnahmen und in Anspruch genommene Förderungen
- ▶ Informationsveranstaltung für Immobilieneigentümer zu den Fördermöglichkeiten

8

Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept steckt dabei einen sinnvollen abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt dient.

Dabei können im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. wo nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-)Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Ortskernsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung und Fortschreibung - sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2015) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

1. Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung/ Neubau Bahnhof bzw. Touristeninfo)
4. Kommunale Förderprogramme, Fonds und sonstige Vergütungen

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd € (geschätzt)	Fördermöglichkeiten	Beteiligte Akteure	Beschreibung
1. Vorbereitungen							
1.1 Sanierungsberatung gem. Ziff. 2.1 StBauFR		1	laufend	10 Tsd € p.a.	StBauF	Stadt, Fachbüro	
1.2 Konzept „barrierefreie Innenstadt“		2	2017 / 2018	15 Tsd €	StBauF	Stadt, Fachbüro	Erstellung eines „Aktionsplan“, inklusive Bestandserfassung, Zielerarbeitung und Maßnahmendefinition. Der Leitfaden „Bayern barrierefrei 2023 - die barrierefreie Gemeinde“ ist zur Orientierung. In Verbindung mit den Ziffern 1.4 und 1.5 zu sehen.
1.3 Spiel- und Bolzplatzkonzept		2	2018	10 Tsd €	StBauF	Stadt, Fachbüro	Erstellung eines fundierten Gesamtkonzepts zur Sanierung und Ergänzung des Spiel- und Bolzplatzangebots. Unterschiedliche Altersgruppen sind zu beachten. Ggf. in Verbindung mit Ziff. 1.6 zu sehen.
1.4 Grobkonzept Stadtplatz		1	2017	50 Tsd €	StBauF	Stadt, Fachbüro	Erstellung eines Grobkonzepts im Sinne eines Vorwurfs zur Eruiierung des Sanierungsaufwands bzw. Festlegung weiterer Schritte. In Verbindung mit den Ziffern 1.2 und 1.5 zu sehen.
1.5 Realisierungswettbewerb Stadtplatz		1	2018	100 Tsd €	StBauF	Stadt, Fachbüros	Organisation und Durchführung eines geeigneten konkurrierenden Verfahrens zur Vergabe von Planungsleistungen.
1.6 Grün- und Freiraumkonzept Rott		2	2018 / 2019	20 Tsd €	StBauF, RZWAs	Stadt, Fachbüros, Wasserwirtschaftsamt	Erstellung eines Gesamtkonzepts für den Uferbereich der Rott mit den Zielen: Verbesserung der ökologischen Funktionen, Erhöhung der Erlebbarkheit, Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten entlang der Uferzonen, v.a. im Bereich zwischen Badstraße und Volksfestplatz. Ggf. in Verbindung mit Ziff. 1.3 zu sehen.
1.7 Bevölkerungsprgnose		2	2017 / 2018	5 - 10 Tsd €		Stadt, Einwohnermeldeamt, Fachbüro	Erstellung einer fundierten Bevölkerungsprognose auf Basis der Daten des Einwohnermeldeamtes; insbesondere Prognose der Zahl der U3, U6, U10
1.8 Absicherung gemeindlicher Zielsetzungen im Sanierungsgebiet, z.B. durch kommunale Satzungen		1	je nach Anforderung			Stadt, Fachbüros	bspw. Werbe- und Gestaltungskonzept; Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele des Zentren- und Sortimentskonzeptes.

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd € (geschätzt)	Fördermöglichkeiten	Beteiligte Akteure	Beschreibung
Grunderwerb							
in den Ziff. 3. und 4 enthalten							
2. Ordnungsmaßnahmen							
2.1 Sanierung und Neugestaltung des Stadtplatzes	X	1	2018 - 2020	3 Mio €	StBauf	Stadt, Fachbüros	Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse. Gestalterische und funktionale Stärkung des historischen Stadtmittelpunkts als Einkaufs- und Wohnstandort. In Verbindung mit den Ziffern 1.2, 1.4, 1.5 zu sehen.
2.2 Innerörtliche Wegeverbindungen							
2.2.1 Baumburggasse	X	3	2020	75 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros	Erhalt und Ausbau der wichtigen Wegeverbindung zwischen Stadtplatz und Adlsteiner Straße
2.2.2 Schmidgasse	X	1	2017 / 2018	125 Tsd € (westl. Teil) 75 Tsd € (östl. Teil)	StBauf	Stadt, Fachbüros	Erhalt und Ausbau der wichtigen Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Oberen Tor / Stadtplatz. Bew.bescheid 012/2016 vom 20.12.2016 für den westlichen Teil.
2.2.3 Einmayrstr. - Stadtplatz	X	3	2020	100 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros, Grundstückseigentümer	Schaffung einer neuen Wegeverbindung zur besseren Erreichbarkeit des Stadtplatzes von der Einmayrstraße aus. Lage noch unklar, Grundstückseigentümer sind einzubinden.
2.2.4 Altöttinger Str. - St.Veiter Str.	X	3	2020	75 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros	Erhalt und Ausbau der wichtigen Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Klosteranlage
2.2.5 Wege entlang der Rott	X	2	2018 / 2019	200 Tsd €	StBauf, RZWas	Stadt, Fachbüros, Wasserwirtschaftsamt	Erhalt und Ausbau der Fuß- und Radwege entlang der Rott. In Verbindung mit Ziff. 1.6 zu sehen.
2.2.6 Bahnunterführung BHF - Alte Teisinger Straße	X	3	2020			Stadt, Fachbüros, DB	Abbau Barriere Bahnkörper, Ausbau des Wegenetzes zur besseren Anbindung der nördlichen Wohngebiete an die Innenstadt / Stadtplatz

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd € (geschätzt)	Fördermöglichkeiten	Beteiligte Akteure	Beschreibung
2.3 Sanierung/ Neugestaltung öffentlicher Räume							
2.3.1 Bahnhofstraße/ Oberes Tor	X	1 / 2	2020	250 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros, Straßenverkehrsamt	Gestalterische und funktionale Aufwertung, Schaffung eines, der besonderen städtebaulichen Situation entsprechenden, nördlichen „Eingangs“ zum Stadtplatz. Verbesserung der „Verknüpfung“ zwischen Kultur-Bahnhof und Stadtplatz. Ggf. in Verbindung mit den Ziffern. 1.2, 1.5 (z.B. Ideenteil eines WB) und 2.1 zu sehen.
2.3.2 Unteres Tor/ Altöttinger Str./ Birkenstr.	X	2	2020	250 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros	Gestalterische und funktionale Aufwertung, Schaffung eines, der besonderen städtebaulichen Situation entsprechenden, südlichen „Eingangs“ zum Stadtplatz. Ggf. in Verbindung mit Ziff. 2.4.1 zu sehen
2.3.3 Einmayrstraße	X	3	2020	100 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros	Gestalterische und funktionale Aufwertung
2.3.4 Kriegerdenkmal / Badstraße	X	1	2018 / 2019	800 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros, Wasserwirtschaftsamt	Gestalterische und funktionale Aufwertung. Zum einen sind die Parkplätze zu erhalten, zum anderen soll in Verbindung mit dem Kriegerdenkmal und dem Rottufer, die Aufenthaltsqualität erhöht werden. In Verbindung mit Ziff. 2.4.1 zu sehen
2.3.5 Parkplatz an der Eisenbacher Straße	X	3	2020	50 Tsd €	StBauf	Stadt, Fachbüros	Schaffung eines weiteren Entlastungsparkplatzes für den Stadtplatz
2.4 Grün- und Freiraum							
2.4.1 städtebauliche Integration/ Erlebarmachung der Rott	X	2	ab 2018		StBauf	Stadt, Fachbüros, Wasserwirtschaftsamt	Stufenweise Umsetzung des Grün- und Freiraumkonzeptes Rott, Ziff. 1.6.
2.4.2 Aufwertung Bereich Volksfestplatz	X	3	2020		StBauf	Stadt, Fachbüros, Wasserwirtschaftsamt	Funktionale und in Teilen auch gestalterische Verbesserung des Bereichs. Nutzbarkeit verbessern, Aufenthaltsmöglichkeiten sind zu schaffen (z.B. Spiel- und Bolzplatz, Wohnmobilstellplatz). In Verbindung mit den Ziffern 1.3, 1.6 bzw. 2.4.1 zu sehen.

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd € (geschätzt)	Fördermöglichkeiten	Beteiligte Akteure	Beschreibung
3. Baumaßnahmen							
3.1 Sanierung stadtbildprägender Bausubstanzen							
3.1.1 Oberes Stadttor	X	1 / 2	2018 / 2019		StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Fachbüros	Gestalterische und Funktionales Aufwertung/ Sanierung der stadtbildprägenden Bausubstanz. Vorhaben in Verbindung mit der Aufwertung des gesamten Bereichs zu sehen, Ziff. 2.3.1.
3.1.2 Bahnhofstr. 1	X	1 / 2	2018 / 2019		StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Fachbüros	Ortsbildprägendes Gebäude in einem baulich schlechten Zustand, Leerstand, Sanierung und Nutzungszuführung erforderlich. Ggf. auch ein Neubau an dieser Stelle denkbar. Vorhaben in Verbindung mit der Aufwertung des gesamten Bereichs zu sehen, Ziff. 2.3.1.
3.1.3 Schmiedgasse 1	X	1 / 2	2018 / 2019		StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Fachbüros	Erhalt und Sanierung, Nutzungszuführung des denkmalgeschützten Gebäudes (Alte Schmiede). Vorhaben in Verbindung mit der Aufwertung des gesamten Bereichs zu sehen, Ziff. 2.3.1.
3.1.4 Schmiedgasse 1a	X	1 / 2	2018 / 2019		StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Fachbüros	Beseitigung eines Leerstands an „prominenter Stelle“, Sanierung und Nutzungszuführung erforderlich. Vorhaben in Verbindung mit der Aufwertung des gesamten Bereichs zu sehen, Ziff. 2.3.1.
3.1.5 Birkenstr. 1	X	1	2019 / 2020		StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Fachbüros	Ortsbildprägendes Gebäude in einem baulich schlechten Zustand, Leerstand, Sanierung und Nutzungszuführung erforderlich. Vorhaben in Verbindung mit der Aufwertung des gesamten Bereichs zu sehen, Ziff. 2.3.2 und ggf. Ziff. 2.4.1
3.1.6 Altöttingerstr. 8	X	2	2019 / 2020		StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Fachbüros	Erhalt und Sanierung, Nutzungszuführung des denkmalgeschützten Gebäudes (Alte Brauerei).
3.1.7 Altes Rathaus, barrierefreier Umbau	X	3	2020		StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Fachbüros	ggf. in Verbindung mit Ziff. 2.1 zu sehen.

Maßnahme	investiv	Priorität	Zeitansatz	Förderfähige Gesamtkosten in Tsd € (geschätzt)	Fördermöglichkeiten	Beteiligte Akteure	Beschreibung
4. Kommunale Förderprogramme, Fonds und sonstige Vergütungen							
4.1 Projektmanagement		1	2017	10 Tsd € p.a.	StBauf	Stadt, Lenkungsgruppe, externes Fachbüro	bspw. Moderation der Lenkungsgruppensitzungen; fachliche Begleitung Projektfonds-Projekte; öffentlich-private Zusammenarbeit, Wirtschaftsförderung
4.2 Auflage eines öffentlich-privaten Projektfonds		1	laufend	10 Tsd € p.a.	StBauf	Stadt, private Akteure	u.a. Förderung Wirtschaftsempfang, gemeinsamer Marktauftritt, Qualifizierungsmaßnahmen, Weihnachtsbeleuchtung, Möblierung und Werbeanlagen, Veranstaltungen am Stadtplatz
4.3 Kommunales Förderprogramm		1	laufend	50 Tsd € p.a.	StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer	Förderung von Baumaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der vorhandenen Gebäude und Anlagen, soweit sie von Bedeutung für das Stadtbild, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenstern und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hofstoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter, Vorküchen mit öffentlicher Wirkung.
4.4 Auflage kommunales Geschäftsflächenprogramm		1	laufend	in 4.3. enthalten	StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende im zentralen Versorgungsbereich	Förderung der baulichen Ertüchtigung von Ladenlokalen für zeitgemäße Nutzungen. Im Zusammenhang mit Ziff. 4.3 zu sehen.
4.5 Zwischennutzungen für Leerstände		1	2017	10 Tsd €	StBauf	Stadt, Immobilieneigentümer, Projektmanagement	Zwischennutzung leer stehender Schaufenster durch künftliche Zwischennutzungen, Ausstellungen etc.
4.6 Förderprogramm „Jung kauft alt“		2	laufend			Stadt, private Bauherren	Förderung des Erwerbs einer Altimmoblie im Sanierungsgebiet (bspw. Zuschuss zu Altbaugutachten, Förderung des Erwerbs in Abhängigkeit der Kinderzahl etc.)
4.7 Öffentlichkeitsarbeit		1	2017	10 Tsd €	StBauf	Stadt, externes Büro	Öffentlichkeitsarbeit zur Sanierung, unter anderem Auflage Flyer / Förderfibel zu den kommunalen Programmen, ggf. in Verbindung mit den Ziffern 1.1, 4.1 und 4.2 zu sehen

9

Anhang

9.1 Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt-Sankt Veit nimmt das durch die Büros Plankreis und Salm & Stegen vorgelegte **Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)** als Leitlinie der weiteren Stadtentwicklung zur Kenntnis. Die Umsetzung der Maßnahmen bedarf jeweils gesonderter Beschlüsse des Stadtrates und erfolgt unter Vorbehalt einer möglichen Finanzierbarkeit.

Die Verwaltung wird beauftragt, soweit einschlägig, in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Sanierungsbetreuer die Umsetzung notwendiger Maßnahmen gemäß der vergebenen Prioritäten Zug um Zug vorzubereiten und die dafür notwendigen Mittel in den Haushalt einzustellen.

Die fortgeschriebenen allgemeinen Sanierungsziele i.S. des § 141 BauGB als Bestandteil des ISEK werden vom Stadtrat beschlossen.

Der Stadtrat Neumarkt-Sankt Veit beschließt das **Zentren- und Sortimentskonzept** für den Einzelhandel als Teil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB als Grundlage für zukünftige stadtwirtschaftliche Entscheidungen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtplatz / Bahnhofstraße erfolgt gemäß der Darstellung auf Seite 54 des ISEK. Die Abgrenzung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der „Neumarkt-Sankt Veit Sortimentsliste“ im ISEK (S. 62 u. 63). Zur Umsetzung des Zentren- und Sortimentskonzeptes wird die Verwaltung beauftragt, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nach den Zielen des Konzeptes zu betreiben:

- ▶ Erhalt und Stärkung der Qualität eines lebendigen Stadtplatzes
- ▶ Erhalt und Stärkung eines dichten und konzentrierten Handels- und Dienstleistungsbesatzes zur Aufrechterhaltung fußläufiger Kopplungsbeziehungen sowie einer guten Frequentierung in der Innenstadt
- ▶ Vermeidung von Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich durch zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- ▶ Wahrung von Entwicklungschancen im zentralen Versorgungsbereich
- ▶ Beachtung der Ziele der Städtebauförderung und der Sanierung

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung weiter, das Zentren- und Sortimentskonzept künftig allen einzelhandelsbezogenen Planungen und der Aufstellung von Bauleitplänen als bauplanungsrechtlichen Abwägungsbelang zu Grunde zu legen.

9.2 Weiteres Vorgehen

Wesentliches Ergebnis des ISEK ist das vorgelegte Handlungs- und Maßnahmenprogramm mit Kosten- und Finanzierungsübersicht. Dieses Programm stellt einen – aufgrund der Problemanalyse und der hierzu entwickelten Konzepte – Katalog denkbarer und wünschenswerter Maßnahmen zur Stadterneuerung zusammen und gibt Hinweise zu deren Finanzierung.

Zudem soll es als Richtschnur zum Vorgehen der Stadtentwicklung einen städtebaulich sinnvollen Programm- und Entwicklungsrahmen abstecken, aus welchem jeweils realisierbare und den Zielen der Stadtentwicklung dienende Vorhaben herausgefiltert werden können.

Im jährlichen Turnus muss der Stadtrat die jeweiligen Sanierungs-Jahresprogramme im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes beschlussmäßig behandeln. Diese sind aus dem vorgelegten Handlungs- und Maßnahmenprogramm abzuleiten.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Stadtentwicklung sollte das Handlungs- und Maßnahmenprogramm regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Zusammengefasst wird zur kurz- und mittelfristigen Bewältigung von Aufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung zunächst folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- ▶ Erstellung eines Grobkonzepts für den Stadtplatz (in Bearbeitung), inklusive erster groben Kostenannahmen gem. S. 64 ff. ISEK sowie Ziffern 1.4 und 2.1 des integrierten Handlungs- und Maßnahmenprogramms
- ▶ Neuordnung Bereich „Oberes Tor“, inklusive erforderlicher Vorbereitungen gem. S. 66 ff. ISEK sowie Ziffern 2.2.2, 2.3.1, 3.2.1-3.1.4 des integrierten Handlungs- und Maßnahmenprogramms
- ▶ Weitere Anwendung kommunaler Förderprogramme gem. Ziffern 4.3, 4.4 und 4.6 des integrierten Handlungs- und Maßnahmenprogramms sowie die Auflage und Anwendung eines öffentlichen-privaten Projektfonds gem. Ziff. 4.2

Die im ISEK-Prozess angestoßene Beteiligung von Bürgern und Gewerbetreibenden soll entsprechend der o.g. Aufgabenstellungen weitergeführt werden.