Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz

Ortsentwicklungsprozess
Dokumentation I März 2020

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Auftraggeberin: **Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz**
Rathaus
Hauptstraße 21
83352 Altenmarkt a.d. Alz
Vertreten durch:
Stephan Bierschneider 1. Bürgermeister

Auftragnehmer: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstraße 3
83112 Frasdorf
Bearbeitung durch:
Maximilian Wüstinger, Architekt und Stadtplaner, ByAK, Dipl. - Ing. (FH)
Christina Steinwender, Stadtplanerin, M.Sc. Urbanistik, B.Sc. Geographie

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 2

1.1 Anlass und Zielsetzung 2

1.2 Definition Ortsentwicklungsprozess 3

1.3 Fakten über Altenmarkt 4

2. Bestand und Analyse 6

2.1 Historische Struktur 6

2.2 Bestandskarten 7

2.3 Raumbarrieren 8

2.4 Flächennutzung 9

2.5 Mobilität & Verkehr 9

2.6 Nutzungen 13

2.7 Orts- und Landschaftsbild 14

3. Querschnittsbezogene Analyse 17

3.1 Workshop 17

3.2 Defizite und Konflikte 21

3.3 Potenziale und Chancen 25

4. Arbeitsplan 28

4.1 Erläuterungen Arbeitsplan 31

4.2 Bausteine Handlungsempfehlungen 33

4.3 Referenzbeispiele 37

5. Abschließendes Resümee 38

Abbildungsverzeichnis 39

Verweise 40

Anlagen 40

Stand: 25.03.2020 I Vorabzug

Sämtliche Abbildungen sind von WÜSTINGER RICKERT Architekten und Stadtplaner PartGmbB eigens erstellt oder bearbeitet bzw. mit einer Quellenangabe versehen.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Dokument die gewohnte Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

1. Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die bevorstehende Fertigstellung des Aubergtunnels und die damit einhergehende Verkehrsentlastung entlang der Wasserburger Straße sowie die langfristige Entlastung des gesamten Ortes durch eine Ortsumgehung, veranlasst die Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz einen Ortsentwicklungsprozess anzustoßen.

Es ist eine neue nachhaltige Strategie zur Ortsentwicklung notwendig, um dieser komplexen Aufgabe in Zukunft besser begegnen zu können und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Inhaltlich setzt sich die Gemeinde intensiv mit bevorstehenden Veränderungen auseinander. So kristallisieren sich nutzbare Chancen und die mögliche Abwendung von Risiken bezüglich der Ortsentwicklung heraus.

Durch die Darstellung in Karten können diese visualisiert und entsprechend veranschaulicht werden, um komplexe Zusammenhänge und Herausforderungen besser zu erkennen und im Raum zu verorten.

Im ersten Schritt wurden vorhandene Arbeitsergebnisse aus dem CIMA- Bericht ausgewertet. Parallel dazu erfolgte eine Bestandserhebung mit Ortsbegehung zur Veranschaulichung der IST-Situation der Bereiche Verkehr und Mobilität, Nutzungen, Orts- und Landschaftsbild und Gebäudezustand.

Diese beiden Aspekte mündeten anschießend in einer Analyse der Qualitäten und Potenziale sowie der Defizite und Konflikte, die in einem Workshop gemeinsam mit den Gemeinderäten vertieft wurden.

Auf dieser Grundlage können die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Altenmarkt erarbeitet werden. Die räumlichen Ziele werden in einem Arbeitsplan dargestellt und sollen im weiteren Verlauf in die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes münden.

Von diesem Ausgangspunkt aus soll eine stetige Beratung zur Ortsentwicklung etabliert werden. Somit kann ein langfristiger Planungsprozess, abgestimmt auf die jeweilig vordringlichen Wünsche und Beratungsnotwendigkeiten der Gemeinde angestoßen werden.

Ziel ist es an die Gemeinde angepasste mögliche Handlungsfelder zu definieren und diese bei Bedarf weiter in einem detaillierteren Maßstab zu untersuchen, um bei zukünftigen Entscheidungen des Gemeinderates - mit Blick auf das Ganze - eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde voran zu treiben.

1.2 Definition Ortsentwicklungsprozess

Durch die Bestandsaufnahme und Analyse des Ortes Altenmarkt a.d. Alz entsteht ein Rahmenplan für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Es ist als „Grundgerüst“ für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für den weiteren Planungsprozess gedacht.

Um die Gemeinde positiv in die Zukunft zu lenken, wird der Zeithorizont bis ins Jahr 2035+ abgedeckt. Es ist als rein informelles Planungsinstrument anzusehen, da es keine planungsrechtliche Bindung enthält.

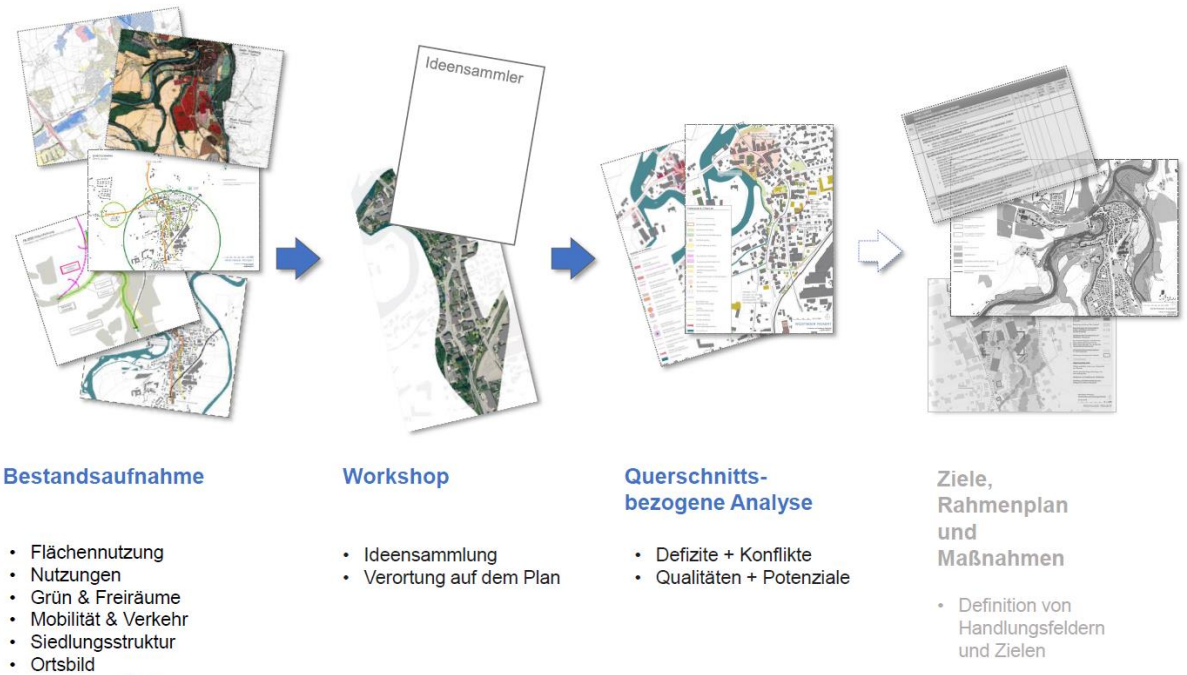


Abbildung 1: Ortsentwicklungsprozess

1.3 Fakten über Altenmarkt

Regionalplan

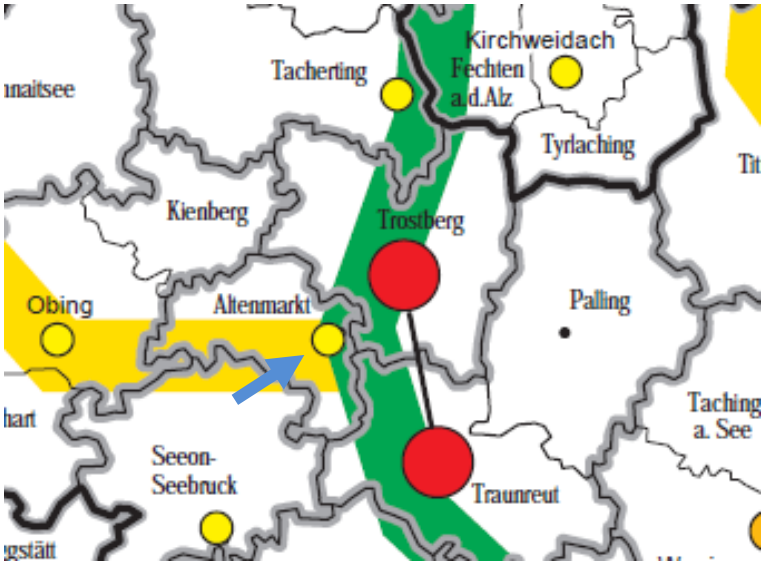


Abbildung 2: Regionalplan

Altenmarkt ist laut dem Regionalplan 18 als Kleinzentrum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Westen - Osten) und zusätzlich an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Nord-Süden) gelegen.

Landesentwicklungsprogramm

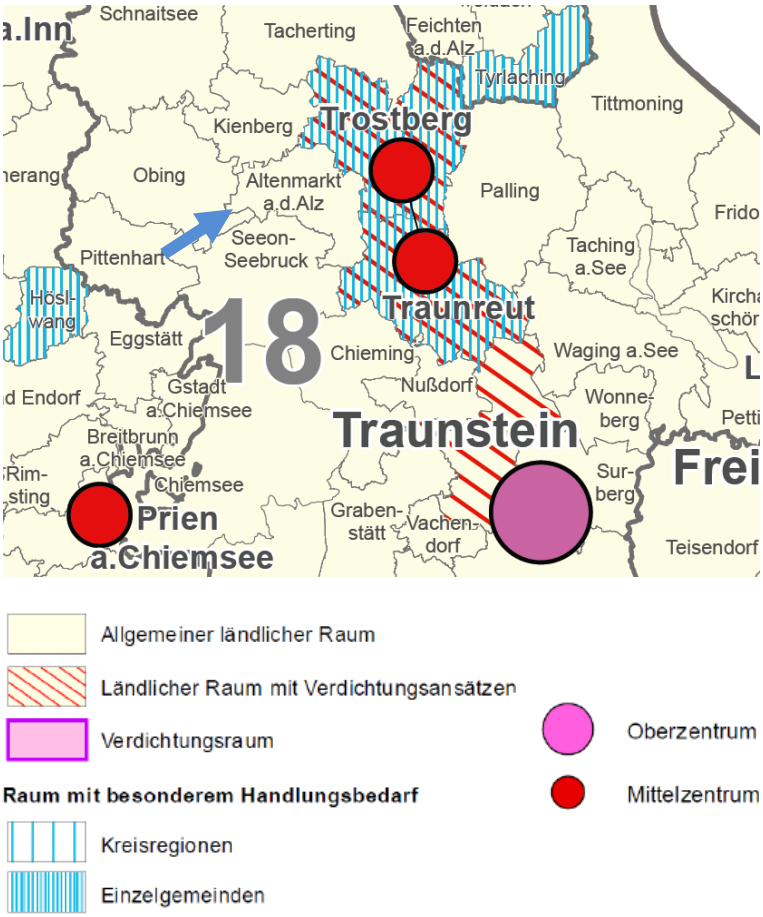


Abbildung 3: Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern befindet sich Altenmarkt a.d. Alz im „allgemeinen ländlichen Raum". Direkt neben den Einzelgemeinden, den nächstgelegenen Mittelzentren Traunreut und Trostberg, die im sog. „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ liegen.

Bevölkerungsentwicklung

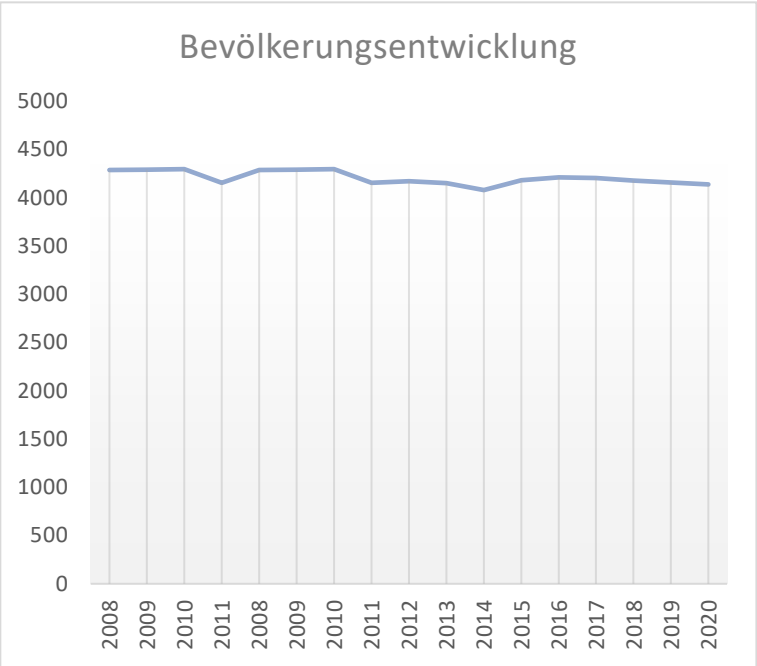


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Altenmarkt

Die demographische Entwicklung verzeichnet einen minimalen Rückgang von nur -1% in den Jahren von 2019 bis 2020. Im Zeitraum von 2008 bis 2020 sind leichte natürliche Schwankungen zu verzeichnen. Der Einbruch im Jahre 2014 ergibt sich aus der Umstellung von tatsächlichen Einwohnermeldedaten auf die statistische Modellrechnung und hat tatsächlich nicht stattgefunden. Altenmarkt ist bezüglich der Bevölkerungsentwicklung eine relativ stabile, jedoch alternde Gemeinde, mit einem relativ hohen Anteil an 50-60- Jährigen.

(Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2019)

LEADER-Projekte

Altenmarkt war Teil des LEADER-Projektes „Erhalt der friedenstiftenden Buchenwald-Gedenkstätte“, nahe des Erholungsgebietes Laufenau und der Baumburg und ist Mitglied der Euregio Salzburg Berchtesgadener Land-Traunstein. Zusätzlich ist Altenmarkt a.d. Alz neben anderen Gemeinden ein wichtiges Grundzentrum mit Versorgungsfunktion innerhalb des Gebiets der Chiemgauer-Seenplatte (Lokale Aktionsgruppe Chiemgauer-Seenplatte, 2014).

2. Bestand und Analyse

2.1 Historische Struktur

Bereits die historische Struktur lässt Altenmarkt, durch seine Lage an der Alz & Traun als wichtigen Handelspunkt erkennen. Demnach entwickelte sich bereits damals der Markplatz zum wichtigsten Dreh- und Angelpunkt innerhalb der Gemeinde.

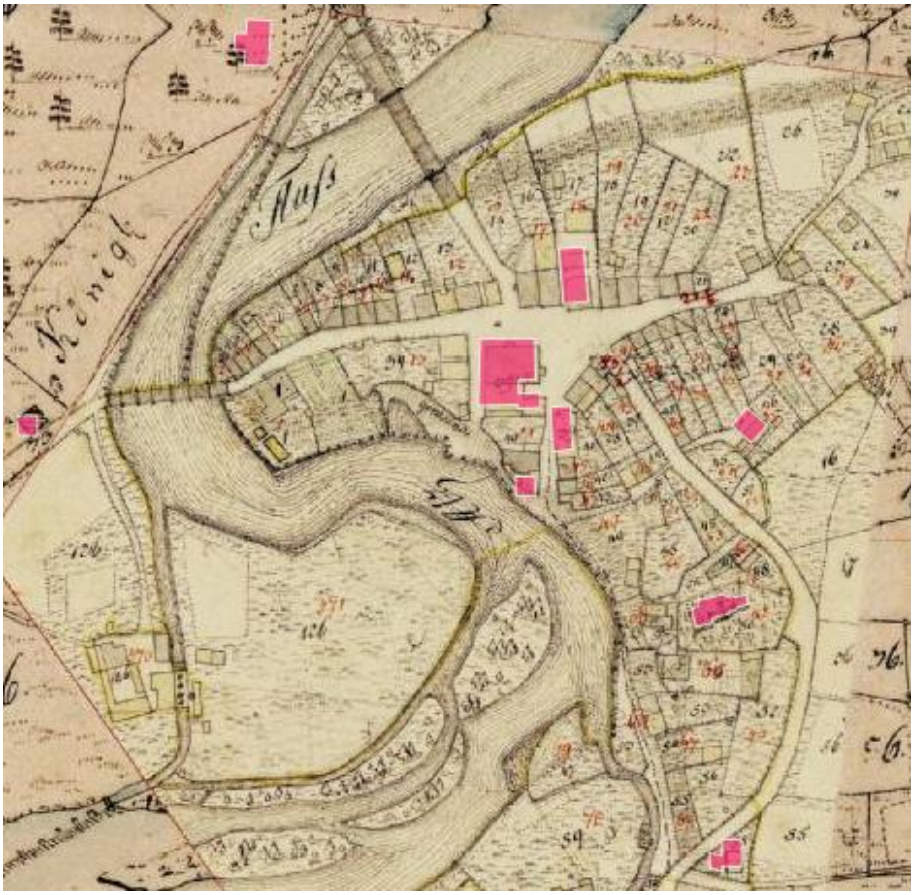


Abbildung 5: Historische Karte und denkmalgeschützte Gebäude (Bayernatlas)

Im Zuge der Industrialisierung wandelte sich der Marktplatzbereich, das sog. „Schneeweißeck“, von der menschengerechten zur autogerechten Gemeinde. So vereinigen sich heute an diesem wichtigen Punkt der Gemeinde die B299 und B304.

Einige historische Gebäude in diesem Bereich stehen unter Denkmalschutz. Andere historisch geprägte Fassaden im Marktplatzbereich sind vorhanden, jedoch aufgrund der stark befahrenen Hauptstraße sanierungsbedürftig.

Die Ensemble Wirkung der historisch gewachsenen Struktur ist bis dato noch nicht festgehalten.

2.2 Bestandskarten

Anhand der durch den Bürgermeister Herrn Bierschneider geführten Ortsbegehung und der medialen Auseinandersetzung (Recherche) mit der Gemeinde wurden besonders markante Aussagen in den Bestandskarten gesammelt und entsprechend verortet.

Mit Hilfe dessen kann sich die Gemeinde inhaltlich intensiv mit bevorstehenden Veränderungen auseinandersetzen. Es kristallisieren sich nutzbare Chancen und die mögliche Abwendung von Risiken bezüglich der Ortsentwicklung heraus.

Nachfolgend werden einzelne Bestandskarten näher erläutert, anschließend Hauptaussagen zusammengefasst. Aus der Analyse des Bestandes lassen sich bereits Bausteine für Handlungsempfehlungen ableiten, die durch die Einbettung in ein graues Kästchen kenntlich gemacht sind. In Kapitel 9.2 werden diese erneut aufgenommen.

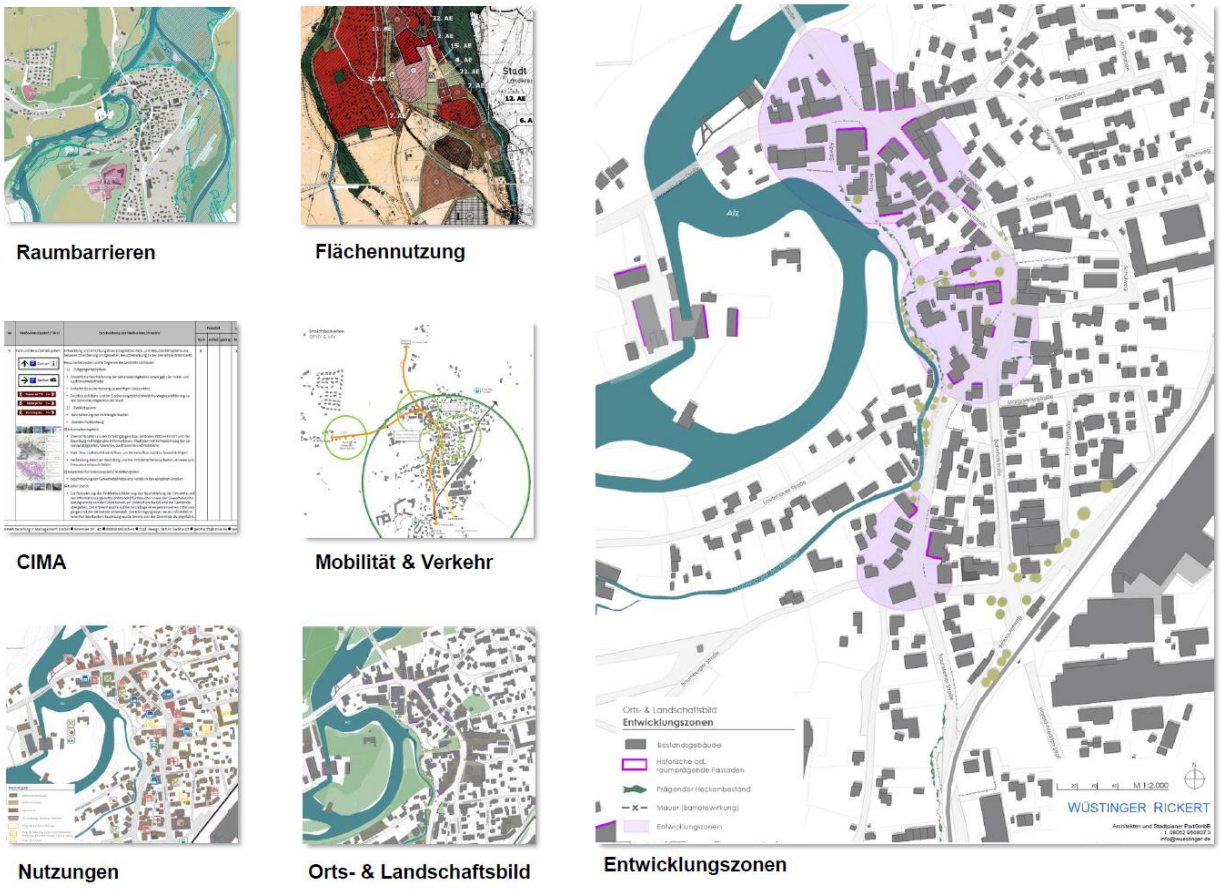


Abbildung 6: Übersicht Bestandskarten

2.3 Raumbarrieren

Räumliche Barrieren treten in Altenmarkt zum einen natürlich, zum anderen unnatürlich bzw. anthropogen, also durch den Menschen geschaffen auf.

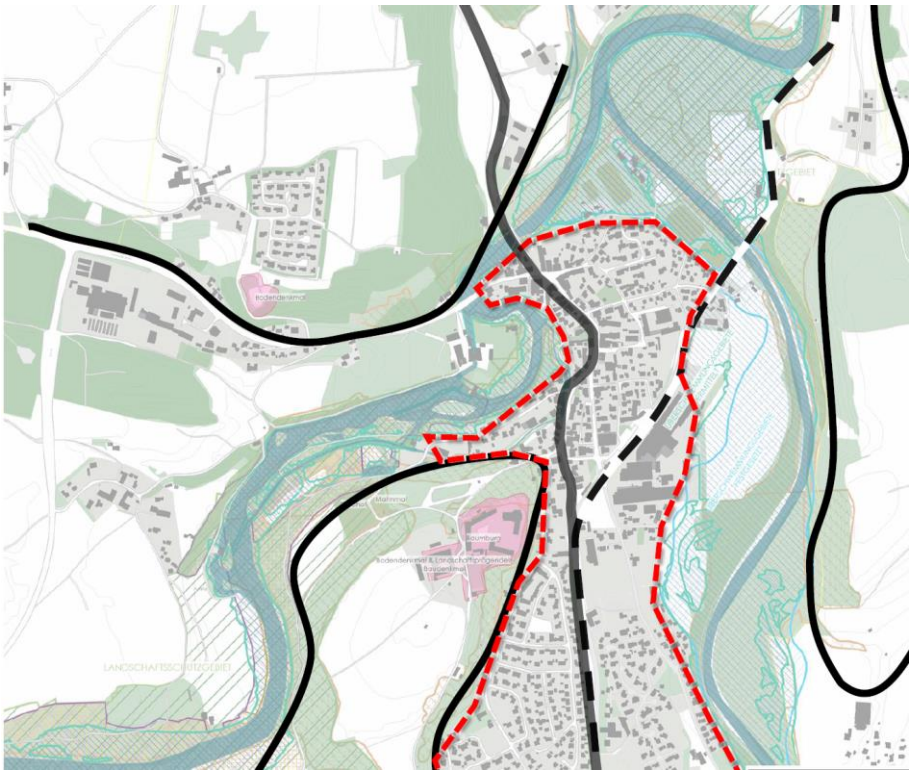


Abbildung 7: Raumbarrieren

Zu den natürlichen Barrieren, die die Siedlungsausweitung von Altenmarkt beschränken, zählen:

- Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzzonen
- Vogelschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Flora-Fauna-Habitatgebiete
- Biotope
- Topographische Gegebenheiten (steile Hänge)
- Gewässer (Alz & Traun)

Durch die natürlichen Barrieren wird zwar die Ausweitung der Siedlung überwiegend auf den zentralen Bereich von Altenmarkt beschränkt, allerdings ergeben sich dadurch überaus wertvolle Potenziale in Bezug auf die Einbettung in eine naturnahe Landschaft mit hoher Qualität hinsichtlich Erholung & Ästhetik. Hinzukommend dient sie als identitätsstiftendens Gut.

Zu den anthropogenen Barrieren zählen die Bahngleise sowie die stark befahrenen Bundesstraßen Wasserburger Straße sowie Hauptstraße (B304), die Richtung Norden zur Trostbergerstraße (B299) wird.

Durch die Verkehrsentlastung im Rahmen des Tunnelbaus (Aubergtunnel 2021) und dem Bau der Umgehungsstraße (voraussichtlich 2030 + (unter Vorbehalt)) wird die räumliche Trennwirkung enorm minimiert.

2.4 Flächennutzung

Der aktualisierte Flächennutzungsplan (FNP) von 1985 beinhaltet derzeit (Stand 2019) insgesamt 25 Änderungen. Diese wurden im Rahmen einer Digitalisierung eingescannt und zur besseren Handhabung als Bestandsflächennutzungsplan zusammengestellt.

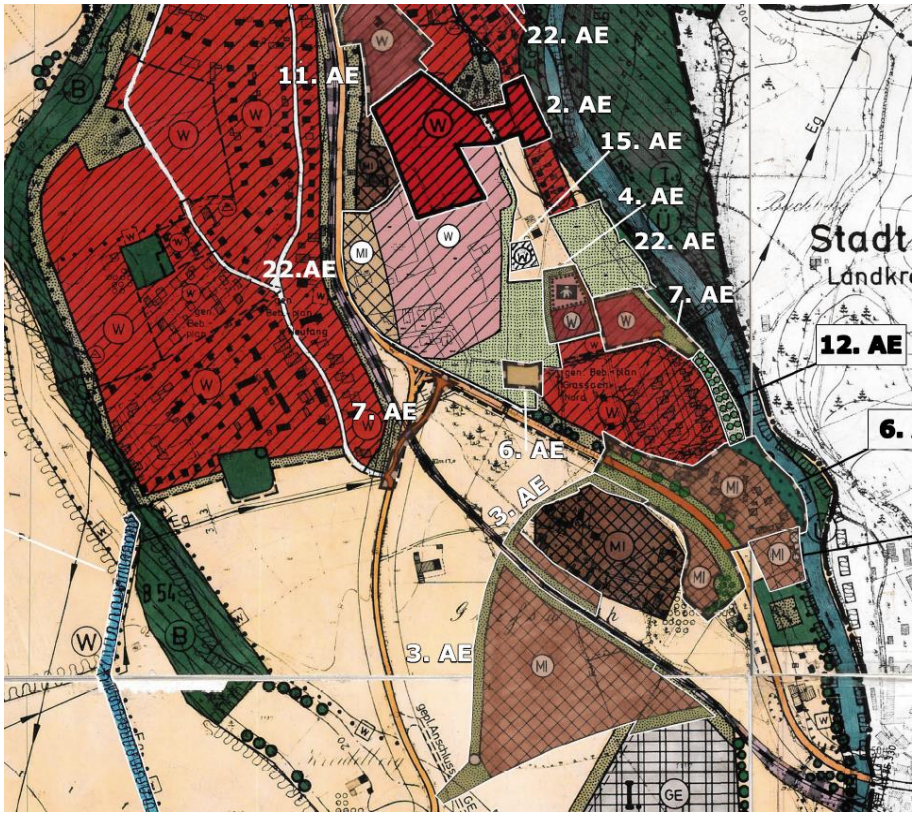


Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan, digitalisiert

So kann sich die Gemeinde im Rahmen der Ortsentwicklung intensiv mit dem Ort auseinandersetzen und bei Bedarf einen neuen, zukunftsfähigen FNP daraus entwickeln, um die Ortsentwicklung langfristig zu steuern.

2.5 Mobilität & Verkehr

Rad-& Wanderwege

Potenziale aus der Tourismusbranche werden zu wenig ausgeschöpft. Beispielsweise führen der Jakobsweg und der Fernwanderweg entlang der hochbelasteten B304 & B299.

Entlang der Hauptstraße existiert derzeit kein offizieller Fahrradweg. Gegenwärtig sind Radfahrer dazu gezwungen auf den Fußweg oder die hochbelastete Hauptstraße (ca. 15.500 DTV[1]) auszuweichen. Der Zustand des Gehweges erscheint erneuerungsbedürftig.
Aufgrund der Abschaffung der STRABS (Straßenausbaubeitragssatzung) wurden, laut Aussage der Gemeinde, alle bisher beitragspflichtigen Maßnahmen zurückgestellt und der Schwerpunkt auf die Sanierung der Außerortsstraßen gelegt. Sofern hier ein vordringlicher Bedarf gesehen wird, sollte die Verteilung der Investitionen durch den Gemeinderat erneut diskutiert werden.

[1] DTV: Durchschnittliche tägliche (24 Stunden) Verkehrsstärke

Erreichbarkeiten

Das Gemeindegebiet ist relativ gut mit dem ÖPNV erschlossen. Der Einzugsbereich des ÖPNV beträgt für Bushaltestellen 300 m, für Bahnhaltestellen 1.000 m.

Abbildung 9: Erreichbarkeitsradius Bus

Das nächstgelegene und relativ schnell zu erreichende Versorgungszentrum ist Trostberg (weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung etc.).

Der Zug verkehrt sieben Mal täglich nach Trostberg bei einer Reisezeit von 5 Minuten.
Ab Mitte 2020 wird der 2-h-Takt auf der Bahnlinie eingeführt.

Mit dem Auto ist das gesamte Siedlungsgebiet gut erreichbar. Dies trägt jedoch zu einer Erhöhung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens bei. Zudem müssen längere Fahrtzeiten durch die Stauungen am Schneeweißeck in Kauf genommen werden.

Abbildung 10: Erreichbarkeitsdefizite

Erreichbarkeitsdefizite mit dem ÖPNV sind im Bereich der Aubergstraße und in südlich gelegenen Siedlungsbereichen zu verzeichnen. Hier sind Bewohner auf das Auto angewiesen, was zu einer Erhöhung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens beiträgt.

Baustein Handlungsfeld „Mobilität & Verkehr“

„Die Erweiterung des ÖPNV- Netzes zur Abdeckung des gesamten Siedlungsbereiches sollte ein Ziel zur Minimierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens sein.“

Aktuelle Verkehrsbelastung

Abbildung 12: Verkehrsbelastung heute (2019)

Die Karte verdeutlicht die hohe innerörtliche verkehrliche Belastung. Ein DTV von durchschnittlich 15.700 Kfz bedeutet für Anwohner eine hohe Schadstoffbelastung. Über die Emissionsbelastung hinaus sind auch andere Stressfaktoren, wie ein erhöhter Lärmpegel und Erschütterungen, insbesondere durch Schwerlastverkehr zu werten. Durch die topographisch bedingte Tallage potenzieren sich Schadstoffbelastungen, da Luftaustausch nur erschwert stattfinden kann.

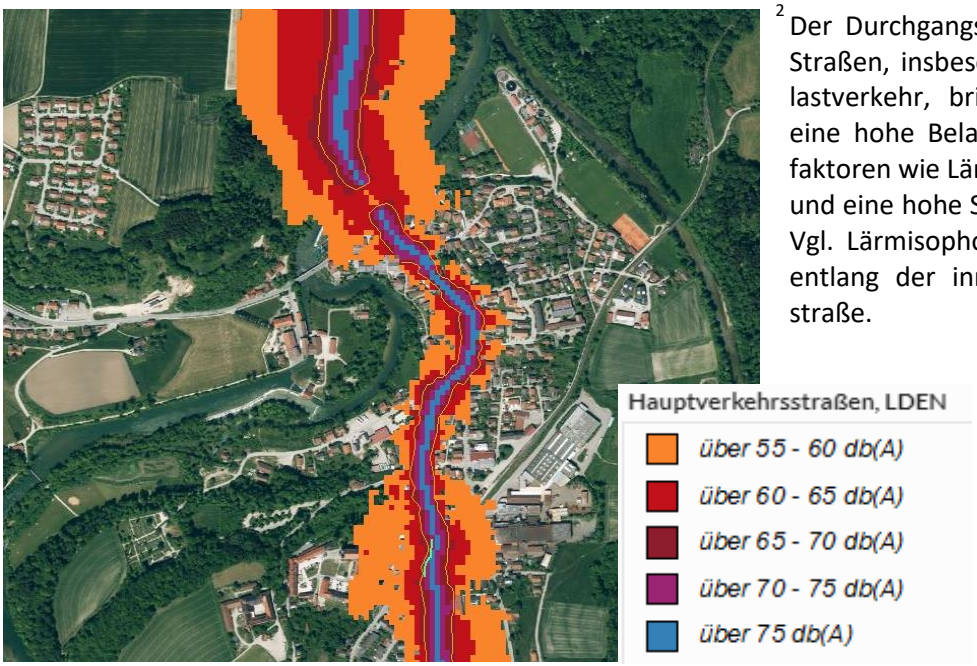
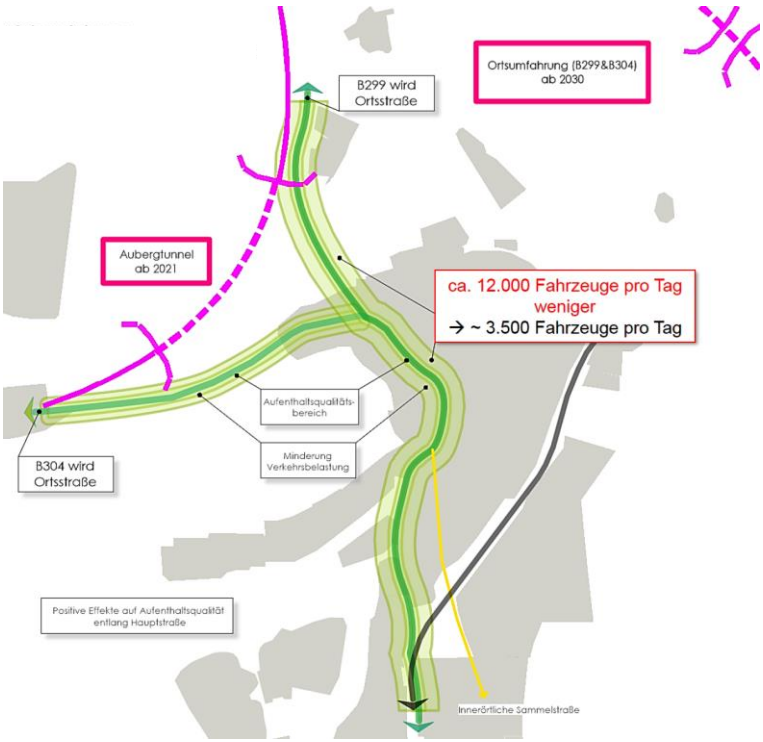


Abbildung 11: Lärmkataster entlang der Hauptstraße in Altenmarkt (LfU, 2020)

[2] Der Durchgangsverkehr auf diesen Straßen, insbesondere der Schwerlastverkehr, bringt der Gemeinde eine hohe Belastung durch Stressfaktoren wie Lärm, Erschütterungen und eine hohe Schadstoffbelastung. Vgl. Lärmisophone über 75 db (A) entlang der innerörtlichen Hauptstraße.

[2] Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Um die Gesundheit zu schützen, sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Der Schwellenwert liegt in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten bei Tag: 69 dB(A) und nachts: 59 dB(A). Die Beurteilungspegel werden in Altenmarkt deutlich überschritten (Umweltbundesamt, 2020).

Ausblick Verkehrsentwicklung



Mit der Fertigstellung des Aubergtunnels 2021 geht nur eine minimale Reduktion des Verkehrsaufkommens einher. Erst mit dem geplanten Bau der Umgehungsstraße tritt eine merkliche Verbesserung bezüglich der DTV Werte und damit einhergehender Emissionsentlastung ein. Der Zeithorizont wird zwar ab 2030 prognostiziert, kann hier jedoch nur unter Vorbehalt übernommen werden, da abhängig von Planfeststellung, Klageverfahren, Finanzierung, Bauzeit etc. keine belastbare Aussage zur tatsächlichen Umsetzung des Projektes gegeben werden kann.

Abbildung 13: Verkehrsentlastung nach Bau Umgehungsstraße

Mit der Ortsumfahrung ergibt sich eine erhebliche Verkehrsentlastung, die positive Effekte auf den Ort hat:

- Steigerung der Lebensqualität (Lärmentlastung, Wohnqualität, Aufenthaltsqualität)
- Steigerung der Verkehrssicherheit
- Verkürzung der Reisezeit durch den Ort
- Aufhebung der innerörtlichen „Raumbarriere“ Hauptstraße

Trotz einer im Vergleich zur aktuellen Verkehrsbelastung geringeren täglichen Verkehrsmenge von ca. 3.500 Kfz ab ca. 2030 bleibt die DTV dennoch erhöht. Allerdings bleibt abzuwarten wie weit die tägliche Verkehrsmenge im Jahre 2030-35 tatsächlich zurückgeht, da der Trend des Umstiegs auf alternative Mobilitätsformen noch nicht absehbar ist.

2.6 Nutzungen

Abbildung 14: Impressionen zum Thema Nutzungen (Ortsbegehung 26.08.2019)

Generell verteilen sich frequenzbringende Nutzungen entlang dörflicher Hauptstraßen. Im Folgenden sind die Nutzungen im Untersuchungsgebiet, entlang der Hauptstraße maßgebend für einen vitalen Ortskern. Dies gibt unter anderem Aufschluss über die Aufenthaltsqualität und somit auch über die Atmosphäre für die Laufkundschaft. So zeichnet sich ab, dass sich publikumsintensive[3] Nutzungen aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von der Hauptstraße entfernen und sich in zweiter Reihe platzieren.

Gasthäuser entlang der Hauptstraße stehen bereits leer oder werden anderweitig genutzt (Alztaler Hof). Vorhandene Schaufensterflächen entlang der Hauptstraße werden nur bedingt genutzt oder weisen keinen Bezug nach Außen auf. Zusätzlich fallen großflächig versiegelte Vorbereiche vor den im Erdgeschoß befindlichen Nutzungen auf.

Am Schneeweißeck existieren bereits unter Denkmalschutz stehende Gebäude, wie das Gasthaus zur Post (D-1-89-111-13), das ehem. Kaufmannshaus (D-1-89-111-9) am Marktplatz sowie eine Scheune am Alzweg (D-1-89-111-2). Die Fassaden wurden saniert und tragen bereits zu einem attraktiven Ortsbild bei.

3 Nutzungen mit Laufkundschaft, wie Bäckerei, Gastronomie, öffentliche Gebäude etc.

Baustein Handlungsfeld „Nutzungen“

„Weitere Sanierungsmaßnahmen historischer Fassaden im Bereich des Marktplatzes, wie auch entlang der Hauptstraße rechnen sich insbesondere nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße ab ca. 2030. Insgesamt würde dies nicht nur zu einer Attraktivitätssteigerung des Ortes beitragen, sondern sich auch positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken. Des Weiteren ist anzuraten Nutzungen mit Außenbezug entlang der Hauptstraße zu etablieren.“

2.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist markant durch Blickbeziehungen zum Kloster Baumburg, das die Ortschaft überragt und auch zur Kirchturmspitze der in der Ortsmitte gelegenen St. Ägidiuskirche geprägt. Hinzu kommen die denkmalgeschützten Gebäude oder Gebäude mit historischen Fassaden entlang der Hauptstraße. Bereits sanierte Gebäude (v.a. die denkmalgeschützten, wie der Gasthof zur Post oder das Kaufmannshaus am Schneeweißeck), tragen zu einem hochwertigen Erscheinungsbild der Ortsmitte in diesem Bereich bei. Allerdings weist der historisch geprägte Straßenraum aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens keinen besonders dörflichen Charakter auf.

Historische bzw. raumprägende Fassaden insbesondere entlang der Hauptstraße; der öffentlich zugängliche Freiraum; prägender Baumbestand innerhalb des Ortes; Objekte die eine Barrierewirkung im Raum auslösen (z.B. Hecken und Mauern); Bereiche mit großflächiger Versiegelung sowie Grünflächen wurden kartiert, um eine Aussage bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes zu treffen, wie in nachstehender Karte (Abbildung 15) dargestellt ist.

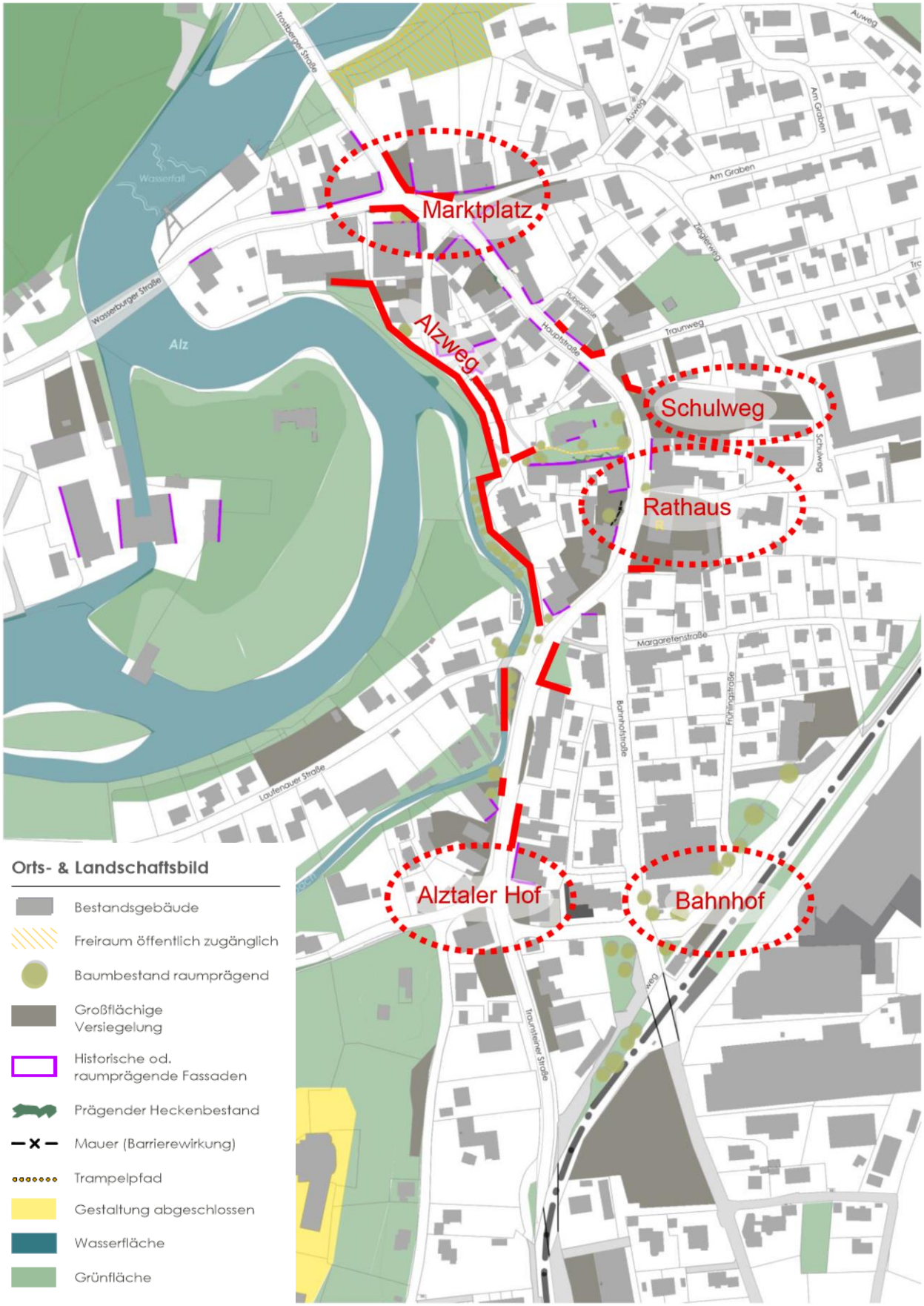


Abbildung 15: Orts- & Landschaftsbild (markante Bereiche in rot)

Ergebnisse:

Resultierend wurden insgesamt vier Bereiche kartiert, die eine hohe Agglomeration genannter Attribute des Orts- und Landschaftsbildes aufweisen:

- Schneeweißeck (Marktplatz),
- Rathaus (mit Kirche St. Ägidius, Schulweg)
- Alztaler Hof (Eiscafé)
- Bereich am Bahnhof.

Abbildung 16: Impressionen zum Thema Ortsbild & Grünräume (Ortsbegehung 26.8.2019)

Bei der Kartierung der Hecken und Mauern, die eine raumtrennende Wirkung aufweisen fällt insbesondere der Alzweg auf (Abb. 16; Mauern als Barrieren und Grünräume entlang des Alzweges). Dieser Bereich entlang der Alz weist ein hohes Potenzial an Erholungsfunktion auf, zudem befindet er sich zentral in der Ortschaft.

Die Erholungsfunktion, die dieser Bereich bietet, ist nur einigen wenigen Einwohnern von Altenmarkt durch die Nutzung eines Schrebergartens zugänglich.

Baustein Handlungsfeld „Orts- und Landschaftsbild“

„Durch die hohe Verkehrsbelastung der Ortschaft ist anzudenken, für alle Einwohner von Altenmarkt, den Grün- & Erholungsraum für die Allgemeinheit zugänglicher zu gestalten.“

Der Grünraum im Bereich der Kirche St. Ägidius mit seinem raumprägenden Baumbestand, stellt sozusagen die grüne Verbindung des Alzweges mit der Hauptstraße bzw. dem Rathaus dar. Der einzige Grünbereich entlang der Hauptstraße wird nur unzureichend genutzt.

Durch die Kartierung historischer- und raumprägender Fassaden sowie der Gebäudezustände (aktuell in Sanierung, Leerstände, historische oder raumprägende Fassaden, sanierungsbedürftige Fassaden, wertig sanierte Fassaden) wurden als Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente ergänzt.

Die Bereiche mit einer Agglomeration oben genannter Attribute des Ortsbildes ergeben wichtige Knotenpunkte und Verbindungen. Insbesondere in diesen Räumen gilt es, durch entsprechend detaillierte Konzepte und unter Beteiligung der Betroffenen und Begünstigten eine nachhaltige Entwicklung positiv voranzutreiben.

3. Querschnittsbezogene Analyse

3.1 Workshop

Im Rahmen des Workshops am 26.11.2019 wurden die Arbeitsergebnisse aus vorangegangenen Kapiteln dem Gemeinderat mittels eines Impulsvortrages präsentiert.

Nach der Präsentation erfolgte die Einteilung teilnehmender Gemeinderäte in zwei Gruppen (siehe Infographik unten). Die Gemeinderäte wurden dazu angehalten ihre Anregungen, Intentionen und Ideen zu und für Altenmarkt aufs Blatt zu bringen.

In den Gruppen wurde je ein Tischsprecher bestimmt. Für jede Runde sollten die drei für die Gemeinderäte wichtigsten Punkte herausgestellt, dem Plenum präsentiert und anschließend diskutiert werden. Aus dem konsensorientierten Vorgehen können Handlungsempfehlungen für die Gemeinde entwickelt werden, die von den unterschiedlichen Akteuren der Gemeinderäte mitgetragen werden.

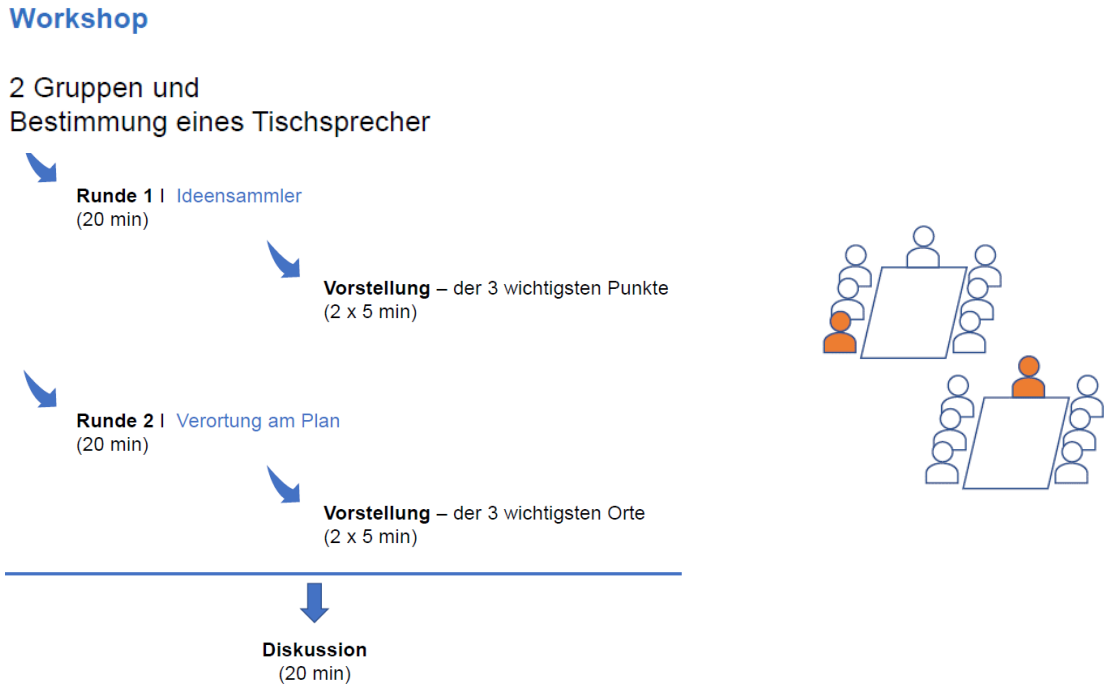


Abbildung 17: Aufbau Workshop

Runde 1

In Runde 1 wurden die Teilnehmer zu ihrer Assoziation mit Altenmarkt befragt. Dabei wurde ein leeres Blatt Papier als Unterlage genutzt, um keinen Themenbereich vorweg zu nehmen. Als Anregung dienten folgende Fragestellungen:

- Was gefällt uns besonders gut an unserem Ort?
- Was wünschen wir uns für die Zukunft?
- Wo liegen unsere Stärken und Schwächen?
- Was ist uns besonders wichtig?
- Wo sehen wir Handlungsbedarf?

Ergebnisse Arbeitsgruppe 1:

Gruppenleitung:
Rupert Schelle (SchelleHeyse Landschaftsarchitektur),
Christina Steinwender (WÜSTINGER RICKERT)

Die Gruppe skizzierte auf der Vorlage als erstes die für sie wichtigen Raumelemente, wie die Hauptstraße, die Flüsse Alz und Traun, die Angermühle und die Baumburg. Dabei wurden die sog. „Entwicklungszonen“ Marktplatz, Rathaus, Bahnhof und Alztaler Hof (siehe Kap.5.5) übernommen. Positive (blau), wie negative (rot) Punkte wurden in unterschiedlichen Farben am Plan verortet. Priorisiert wurde:

- die Gestaltung der „Plätze“ in Altenmarkt,
- die Situation an der Hauptstraße und
- die Flüsse Alz, Traun und Mühlbach.

Positiv	Negativ
Landschaftliches Setting (Wasserfall, Traunspitz & „Ho-Tschi-Min- Pfad“, Laufenau)	Verkehrs- und Parksituation
„Entwicklungszonen“ (Marktplatz, Kirche, Rathaus, Eisdiele)	Unsanierte Fassaden / Leerstand
Uferwege, Spazierweg an der Alz (Angermühle)	Ortseingangssituation Wasserburger Straße
	Situation am Bahnhof

Abbildung 18: Impressionen aus dem Workshop (26.11.2019)

Ergebnisse Arbeitsgruppe 2:

Gruppenleitung:
Max Wüstinger (WÜSTINGER RICKERT)

Auch diese Gruppe skizzierte auf der Vorlage als erstes die für sie wichtigen Raumelemente, wie die Hauptstraße, den Gasthof zur Post, den Marktplatz, das Rathaus, den Bahnhof, den Alztaler Hof, die Baumburg. Die Kirche St. Ägidius wurde besonders hervorgehoben.

Dieser Gruppe ging es insbesondere darum Maßnahmen zu finden, die kurzfristig bzw. noch vor dem zweiten Bauabschnitt umgesetzt werden können. Daher markierten sie den Bereich am Marktplatz und den gegenüberliegenden Alzweg als Vorschlag für einen neuen Straßenbelag. Eine „grüne Verbindung“ entlang des Alzweges und entlang der Hauptstraße wurden skizziert. Außerdem ein Park & Ride-Parkplatz sowie Fahrradstellplätze am Bahnhof.

In Gruppe 2 wurden folgende Punkte priorisiert:

- Parken
- Ortsbild an der Wasserburger Straße und am Marktplatz
- Gestaltung der Wasserburger Straße und des Alzweges

Runde 2

In Runde 2 wurden die Teilnehmer dazu angehalten ihre Assoziationen mit Altenmarkt am Plan zu verorten. Als Unterlage dient ein Plan mit Luftbild von Altenmarkt. Als Anregung dienten folgende Fragestellungen:

- Wo ist unsere Ortsmitte?
- Wo wollen wir uns treffen?
- Wo fehlen Verbindungen (Fußläufig / Rad / Auto)
- Wo bestehen Gefahren (Verkehr)
- Wo wollen wir was tun?

Ergebnisse Arbeitsgruppe 1:

Die Gruppe verortete auf der Planvorlage wichtige Orte oder Gebäude positiv (blau), negative (rot) und Grünräume (grün). Die Interessen der Gemeindemitglieder wurden direkt auf dem Plan verschriftlicht und anschließend dem Plenum vorgestellt.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus Runde 2 waren:

- Alzweg als grüne Verbindung (Schrebergärten)
- Verbesserung des Ortseingangs von Wasserburg kommend
- Autohaus Wasserburger Straße zu Parkhaus umnutzen (?)
- Weniger Parkplätze auf Marktplatz
- Platz für altersgerechtes Wohnen (Grundstück Steuerberater oder Gebäude Matratzenladen?)
- Mehr Geschäfte (Dorfladen) und Cafés

- Fassaden Aufwerten und ansprechende Vorbereiche schaffen
- Mühlbach auf Höhe Sonnenstudio zugänglich/sichtbar machen
- Bahnhof zukunftsfähig umgestalten (Mobilitätshub in Zukunft?)

Ergebnisse Arbeitsgruppe 2:

Gruppe 2 war eher wortstark, daher wurde die Planvorlage kaum zur Verortung genutzt.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus Runde 2 waren:

- Alzweg als grüne Verbindung (Schrebergärten)
- Wasserburger Straße aufwerten/gestalten
- Autohaus Wasserburger Straße Entwicklungspotenzial
- Marktplatz gestalten
- Kirche Vorplatz gestalten
- Sicherung Gewerbe im EG bei Neubebauung an der Hauptstraße
- Fassaden aufwerten und ansprechende Vorbereiche schaffen

Aufbauend auf der Bestandserhebung und dem Workshop erfolgt die Ableitung der Defizite und Konflikte sowie der Potenziale und Chancen in nachfolgenden Kapiteln. Diese querschnittsbezogene Analyse dient als Grundlage zur Erarbeitung der Ziele.

3.2 Defizite und Konflikte

Abbildung 19: Impressionen zum Thema „Defizite & Konflikte“ (Ortsbegehung 26.08.2019)

Basierend auf der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen des Workshops werden nun in der querschnittsbezogenen Analyse, Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden die derzeitig vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale erläutert.

Die Defizite und Konflikte Altenmarkts erstrecken sich auf die Themengebiete Ortsbild, funktionale Aufgaben und Zusammenhänge und den Verkehr. Der Schwerpunkt der gestalterischen und städtebaulichen Defizite ist in vielen Situationen auf die Organisation des fließenden, aber auch des ruhenden Verkehrs zurückzuführen. Des Weiteren erschwert die Existenz zweier voneinander getrennter historische Dorfkerne (Marktplatz und Bereich Kirche St. Ägidius) die Etablierung einer gemeinsamen und belebten Ortsmitte. Die Hauptstraße (B299, B304), insbesondere die Verkehrssituation am Schneeweißeck stellt in Moment eine große räumliche Barriere in Mitten der Ortschaft dar.

Die durch den ganzen Ort verlaufende Hauptstraße ist von einem hohen Durchgangsverkehr mit ca. 15.700 Kfz pro Tag davon ca. 1.450 LKW geprägt. Die Verkehrszahlen auf der Wasserburger Straße belaufen sich derzeit auf ca. 7.800 Kfz pro Tag davon ca. 920 LKW. Am verkehrlich hochbelasteten Schneeweißeck treffen die Bundesstraßen, B304 und B299 aufeinander. Dieser Punkt ist derzeit großzügig für den Verkehr gestaltet und verhindert so die Ausbildung eines Ortsmittencharakters.

Neben dem hohen Verkehrsaufkommen trägt auch die auf die hohen Verkehrszahlen zurückzuführende unzureichende Gestaltung des Straßenraums und der verkehrsorientierte Charakter der Straße zu diesem Missstand bei. Großflächig versiegelte Flächen in den Vorbereichen, mit häufiger mangelhafter Gestaltung entlang der Hauptstraße sind die Folge. Hinzukommend werden sie oft als Parkplatz genutzt und verstärken diesen Charakter zusätzlich.

Infolge der verkehrlichen Belastung existieren Nutzungen oft ohne Bezug nach außen. Auch sind bereits Leerstände aufgrund häufig wechselnder Nutzungen und sanierungsbedürftige Gebäude entlang der Hauptstraße zu erkennen. Überdies haben sich publikumsintensive Nutzungen in zweiter Reihe platziert (siehe Kapitel 5.4).

Die aus Kap.5.5 kartierten Gebäude mit sanierungsbedürftigen Fassaden oder Leerstand entlang der Hauptstraße, die das Ortsbild eher negativ beeinflussen, wurden ebenfalls im Workshop als negativ wahrgenommen.

An wichtigen Knotenpunkten (Schneeweißeck, Rathaus, Handwerkerhaus, Alztaler Hof, Bahnhof) mangelt es an Aufenthaltsqualität. Das Potenzial und die hohe Raumqualität, welche die prägenden historischen Bauwerke bieten, werden hier wenig ausgeschöpft.

Aufgrund der Klassifizierung als Bundesstraße und dem daraus resultierenden eingeschränkten Handlungsspielraum der Gemeinde, erfüllt die Hauptstraße nicht die Anforderungen einer attraktiven innerörtlichen Straße.

An vielen Stellen ist der Gehweg für die Lage an einer Hauptverkehrsstraße zu schmal. Obwohl entlang der Hauptstraße der bayerische Jakobsweg sowie Fernrad- und Wanderweg entlangführen, weisen die Fußwege an manchen Stellen sichtbare Straßenschäden auf. Eine Fahrradspur ist nicht existent. Somit müssen Radfahrer auf den ohnehin schon schmalen Gehweg oder auf die Bundesstraße ausweichen.

Hinzu kommt der Mangel an sicheren und barrierefreien Querungsstellen. Entlang der innerörtlichen Hauptstraße gibt es lediglich zwei, nun nach der Bundesstraßensanierung barrierefreie, Ampelanlagen. Diese bedingen zusätzliche Lärmbelastung durch Beschleunigungslärm.
Diese Faktoren tragen wenig dazu bei, die Bewohner zu motivieren ihre Erledigungen fußläufig oder mit dem Fahrrad zu planen.

Als defizitär wurde die Parkplatzsituation beschrieben, somit wünschen die Gemeinderäte eine „entspanntere“ Parkplatzsituation, insbesondere im Bereich des Marktplatzes.

Das landschaftliche Setting Altenmarkts mit seinen naturräumlichen Potenzialen (Alz und Traun, Wasserfall, Chiemgauer Seenplatte) wird von Tagestouristen kaum wahrgenommen. Sichtbezüge zur Landschaft fehlen innerorts.

Die Barrierewirkung, die die Mauern, Zäune und Hecken entlang des Alzweges auslösen, versperren Sicht und Zugang zum malerischen Naturraum der Alz. Der Verlust vom Bezug zum landschaftlichen Setting ist die Folge (siehe Kap. 5.5).

Im Workshop kam heraus, dass eine Umgestaltung der Ortseingänge gewünscht wird. Dies trifft die Bereiche:

- im Bereich des Alztaler Hofes auf der Traunsteiner Straße
- auf der Wasserburger Straße (auf dem Ortsschild endet Altenmarkt hier, obwohl der dahinter liegende Ortsteil noch zur Gemeinde gehört)
- Trostberger Straße im Bereich der Brücke (südlich)
- der Bereich am Bahnhof, das „Tor“ zu Altenmarkt für Menschen, die mit dem ÖPNV anreisen, könnte ebenso ansprechender gestaltet werden.

Die Konflikte und Defizite sind in nachstehender Karte dargestellt. Auf Grundlage der Ermittlung von Defiziten und Konflikten können diese nun im nächsten Kapitel so erfasst und angegangen werden, dass sich daraus Chancen ergeben.

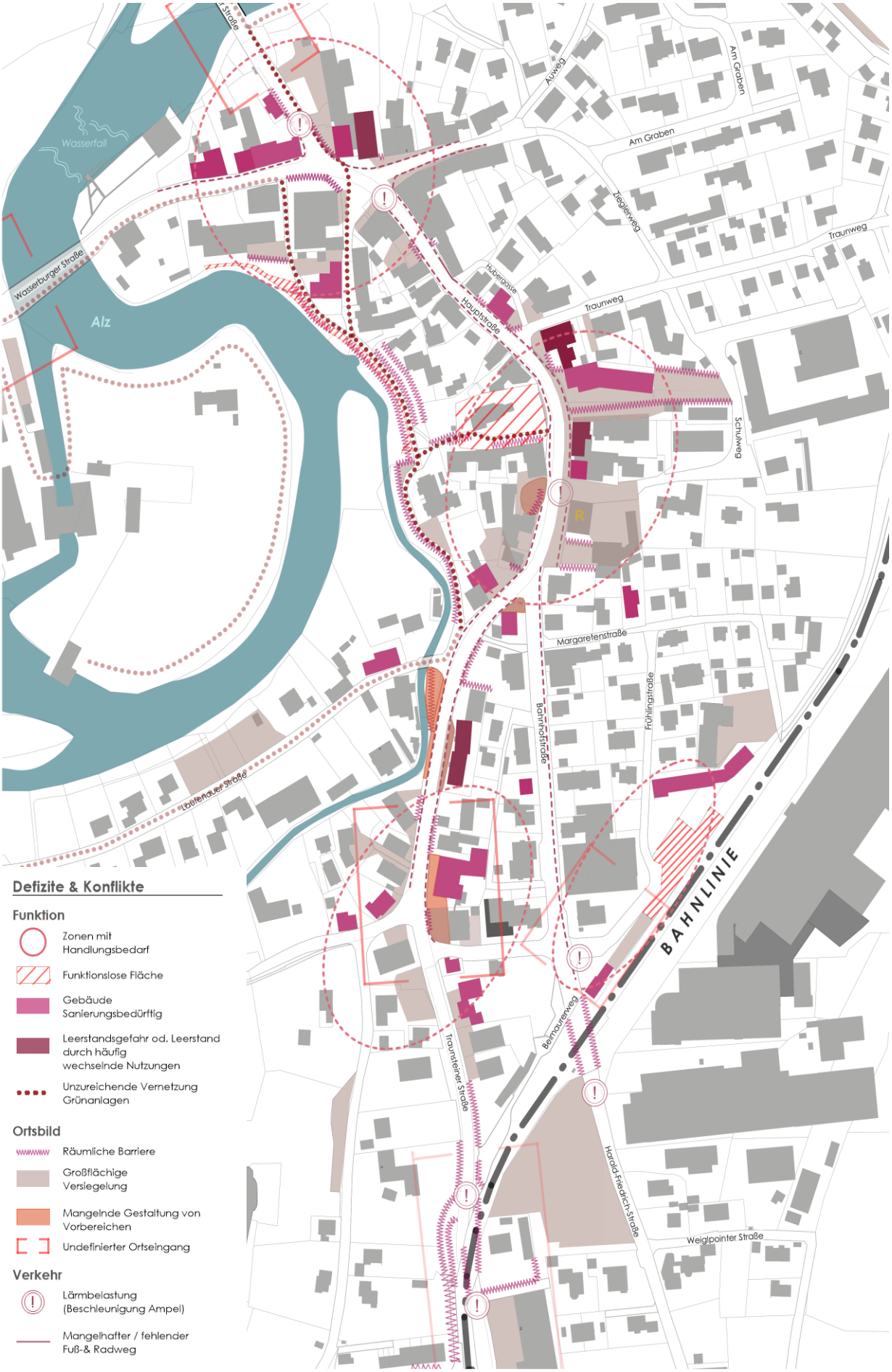


Abbildung 20: Defizite & Konflikte

3.3 Potenziale und Chancen

Abbildung 21: Impressionen zum Bereich Potenziale & Chancen"

Die Qualitäten und Potenziale Altenmarkts finden sich vor allem in den teilweise gut erhaltenen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des historischen Marktplatzes und den großen Möglichkeiten die räumliche Barriere zu überwinden, die sich durch die Verkehrsreduktion durch den Bau des Aubergtunnels (2021) und der Umgehungsstraße (2030+ (unter Vorbehalt)) ergeben.

Die Umlegung der Bundesstraßen außerhalb des Ortes und die damit verbundenen Änderungen bergen große Potenziale. So kann durch die Verkehrsentlastung am Schneeweißeck die Ausbildung einer belebten Ortsmitte in Angriff genommen werden. Der stark am Verkehr orientierte und großzügige Kreuzungspunkt kann mit mehr Flächen für die Fußgänger neu gestaltet- und organisiert werden. Dadurch entstehen Anreize für die Aktivierung und Entwicklung der direkt angrenzenden sanierungsbedürftigen Gebäude. Wie seit dem Workshop bekannt, sind für die Entwicklung der Ortsmitte auch die Flächen des Autohändlers an der Wasserburger Straße wichtige bauliche Potenzialflächen.

Die historischen und teils denkmalgeschützten Gebäude am Marktplatz sowie vereinzelt entlang der Hauptstraße (Kirche St. Ägidius, Handwerkerhaus Bahnhofstraße 1 und der Alztaler Hof) prägen den Ort. Durch die Aufwertung zahlreicher erhaltenswerter Fassaden und der Schaffung von ansprechenden Vorbereichen wird dem Ort zusätzlich Identität und Charakter verliehen. Diese Qualität macht es möglich den Bereich am Marktplatz als geschütztes Ensemble auszuweisen.

Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude bieten zudem das Potenzial einer Umnutzung für altersgerechtes Wohnen oder für Nutzungen mit mehr Außenbezug, wie Geschäfte (Dorfladen) und Cafés. Wertig gestaltete Oberflächen am Marktplatz, Alzweg und am Rathaus würden die Bedeutung der Einrichtungen, die Platz für Erholung, Bildung, Kultur aber auch Veranstaltungen bieten, unterstreichen.

Die markanten Grünräume entlang der Alz (Alzweg) und die Grünfläche an der Ägidiuskirche mit raumprägendem Baum- und Heckenbestand und die Nähe zur malerischen Naturlandschaft der Alz haben ein großes Potenzial für die Entwicklung eines hochwertigen Freiraumes für die Bewohner und Touristen von Altenmarkt. Auch der Zugang zum sog. „Traunspitz“ über die Trostbergerstraße könnte barrierefrei ausgebaut werden, um den Naherholungsbereich auch für mobilitätseingeschränkte Personen zugänglich zu machen.

Auf Anregung der Gemeinderäte könnte auch der Mühlbach auf Höhe des Sonnenstudios zugänglich bzw. sichtbar ausgeführt werden.

Bushaltestellen befinden sich direkt am Rathaus und nahe des Marktplatzes an der richtigen Position und könnten durch bessere Anbindungen nicht nur den Bewohnern mehr von Nutzen sein, sondern auch Touristen in den Ort bringen. Die Region der Chiemgauer Seenplatte in der Altenmarkt liegt, bietet ein großes Potenzial für Tages- sowie Mehrtagestourismus. Diese könnten in Zukunft neben dem Zugang zur Chiemgauer Seenplatte und dem ästhetischen Naturraum den Altenmarkts, auch vom gastronomischen Angebot mit Übernachtungsmöglichkeit profitieren. Zusätzlich führen kartierte, regionale und überregionale Wanderwege durch den Ort. Sie sind eine Qualität und von Bedeutung für den touristischen Wirtschaftszweig.

Baustein Handlungsfeld „Potenziale Verkehr und Mobilität“

„Eine Erweiterung der Haltestellen an strategisch wichtigen Punkten wie der Baumburg (Publikumsmagnet) oder am Bahnhof der Altenmarkt mit Traunreut und Trostberg vernetzt, würde diesen Effekt unterstützen und mehr potenzielle Laufkundschaft nach Altenmarkt bringen (siehe Kap. 5.3).

Durch die Möglichkeit den Bahnhalt als zukunftsfähigen Mobilitätshub (P&R Parkplätze, E- Ladestation, sichere Fahrradabstellplätze usw.) umzugestalten ist außerdem eine schnelle Erreichbarkeit der nächstgrößeren Städte (Rosenheim, München, Salzburg) gesichert und sowohl für Bewohner als auch für Touristen eine große Qualität in Bezug auf das individuelle Mobilitätsverhalten.“

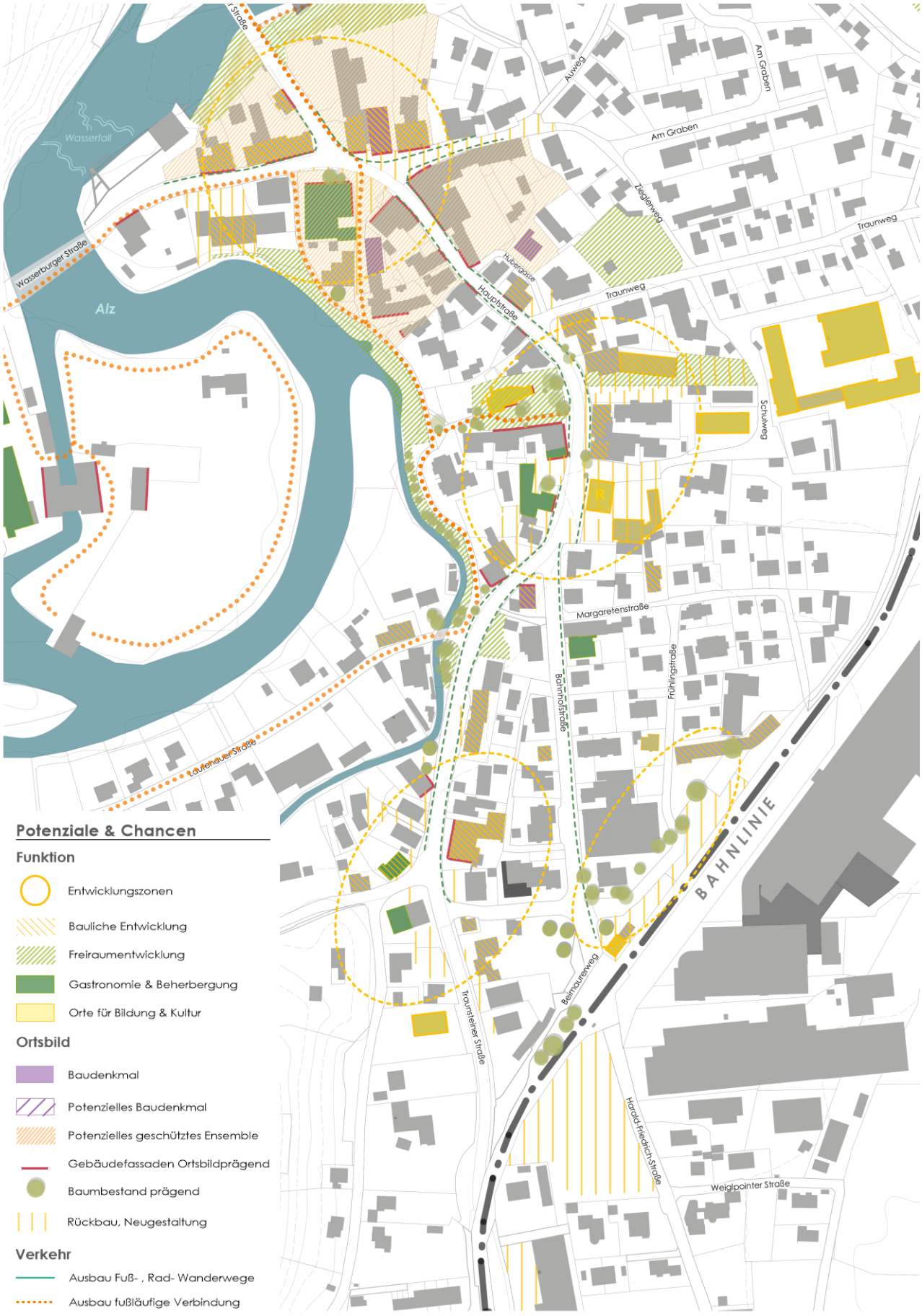


Abbildung 22: Potenziale & Chancen

4. Arbeitsplan

Die Analyse der IST-Situation der Bereiche Verkehr und Mobilität, Nutzungen, Orts- und Landschaftsbild und Gebäudezustand (Bestandskarten Kap. 5), münden anschießend in einer Analyse der Defizite und Konflikte (Kap. 7) sowie der Potenziale und Chancen (Kap.8).

Um eine Konsensfindung herbeizuführen wurden die Gemeinderäte in dem Workshop zu den Konflikten und Defiziten wie auch den Potenzialen und Chancen, die in Altenmarkt vorhanden sind befragt (Kap. 6). Bereits während der Analysearbeit konnten einige Bausteine für die Handlungsfelder des Arbeitsplanes erfasst werden (graues Kästchen Bestandsanalysen). Diese werden nachstehend noch einmal vertieft untersucht, um daraus mögliche Handlungsfelder zu entwickeln.

Baustein Handlungsfeld „Nutzungen“

„Weitere Sanierungsmaßnahmen historischer Fassaden im Bereich des Marktplatzes, wie auch entlang der Hauptstraße rechnen sich insbesondere nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße ab ca. 2030. Insgesamt würde dies nicht nur zu einer Attraktivitätssteigerung des Ortes beitragen, sondern sich auch positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken. Des Weiteren ist anzuraten Nutzungen mit Außenbezug entlang der Hauptstraße zu etablieren.“

Baustein Handlungsfeld „Orts- und Landschaftsbild“

„Durch die hohe Verkehrsbelastung der Ortschaft ist anzudenken für alle Einwohner von Altenmarkt den Grün- & Erholungsraum für die Allgemeinheit zugänglicher zu gestalten.“

Baustein Handlungsfeld „Mobilität & Verkehr“

„Die Erweiterung des ÖPNV- Netzes zur Abdeckung des gesamten Siedlungsbereiches sollte ein Ziel zur Minimierung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens sein.“

Baustein Handlungsfeld „Potenziale Verkehr und Mobilität“

„Eine Erweiterung der Haltestellen an strategisch wichtigen Punkten wie der Baumburg (Publikumsmagnet) oder am Bahnhof der Altenmarkt mit Traunreut und Trostberg vernetzt, würde diesen Effekt unterstützen und mehr potenzielle Laufkundschaft nach Altenmarkt bringen (siehe Kap. 5.3).

Durch die Möglichkeit den Bahnhalt als zukunftsfähigen Mobilitätshub (P&R Parkplätze, E- Ladestation, sichere Fahrradabstellplätze usw.) umzugestalten, ist außerdem eine schnelle Erreichbarkeit der nächstgrößeren Städte (Rosenheim, München, Salzburg) gesichert und sowohl für Bewohner als auch für Touristen eine große Qualität in Bezug auf das individuelle Mobilitätsverhalten.“

Auf dieser Grundlage können nun die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Altenmarkt a.d. Alz erarbeitet werden. Die räumlichen Ziele werden in dem Arbeitsplan dargestellt.

Der Arbeitsplan bedarf der stetigen Fortschreibung und Weiterentwicklung durch Politik und Betroffene. Auf Grundlage des Arbeitsplans kann der neue und aktualisierte Flächennutzungsplan entstehen, der die Gemeinde in eine positive Zukunft lenkt und eine nachhaltige Stadtentwicklung sichert.

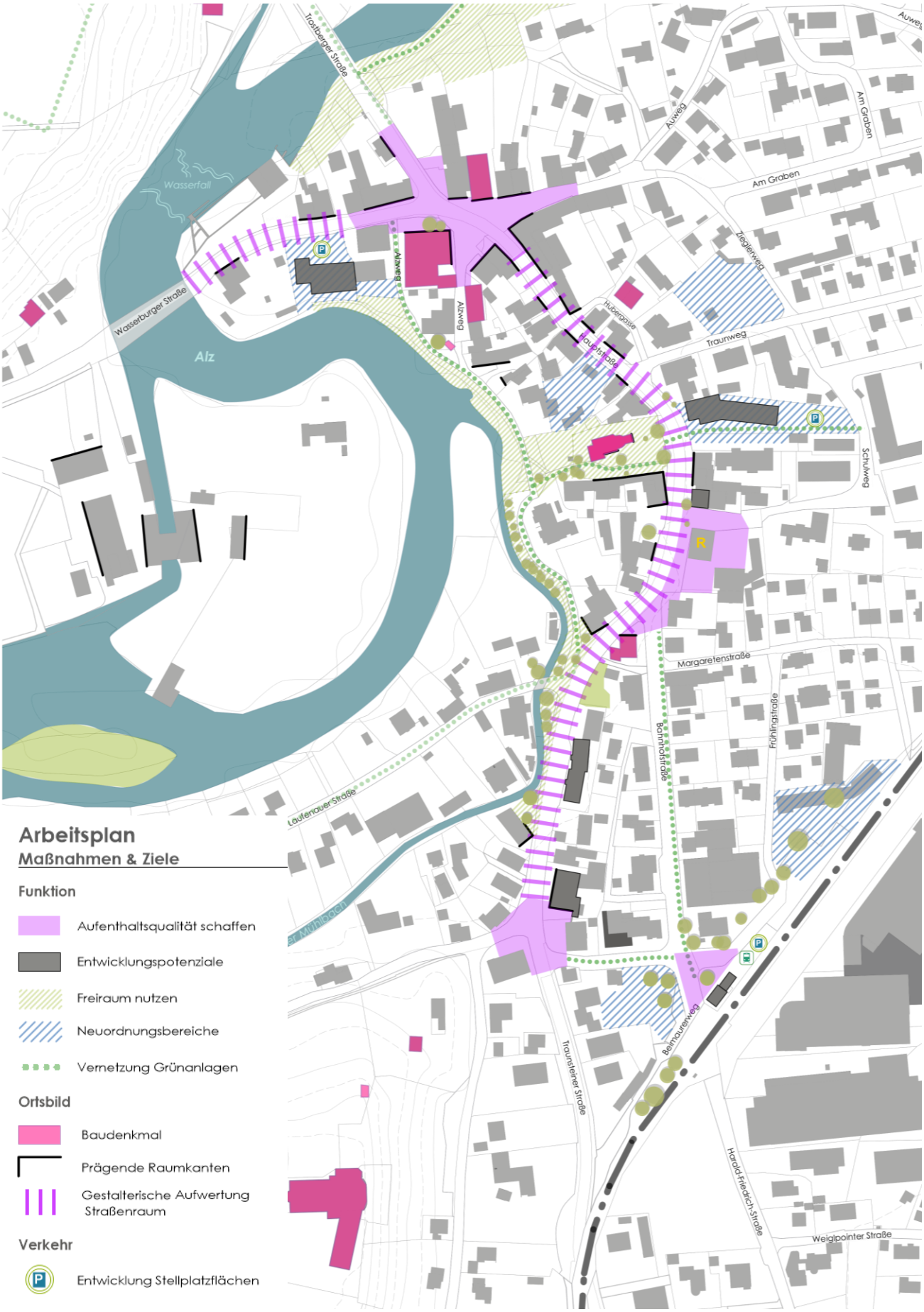
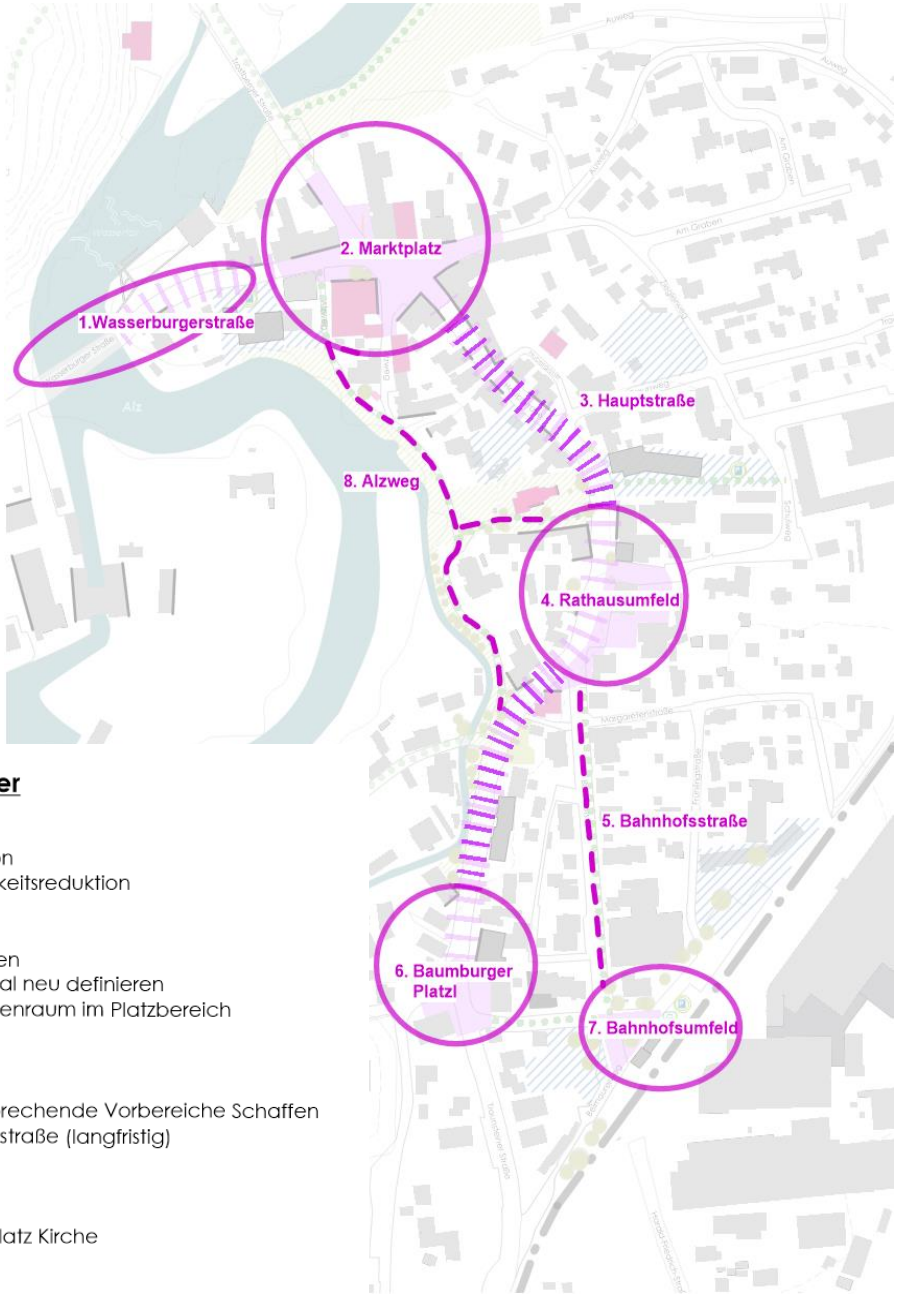


Abbildung 23: Arbeitsplan, Maßnahmen & Ziele



Übersicht Handlungsfelder

1. Wasserburgerstraße
- Gestaltung Ortseingangssituation
- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion

2. Markplatz
- Bereich als Ensemble ausweisen
- Autohaus Entwicklungspotenzial neu definieren
- Beratung zur Aufwertung Straßenraum im Platzbereich
- Beratung Fassadengestaltung

3. Hauptstraße
- Fassaden Aufwerten und ansprechende Vorbereiche Schaffen
- Sicherung Gewerbe EG Hauptstraße (langfristig)

4. Rathausumfeld
- Entsiegelung von Flächen
- Beratung zur Aufwertung Vorplatz Kirche

5. Bahnhofsstraße
- Aufwertung Bodenbelag

6. Baumburger Platzl
- Als neuen Eingangsbereich definieren
- Gestaltungsberatung

7. Bahnhofsumfeld
- Als neuen Eingangsbereich definieren

8. Alzweg
- Als grüne Verbindung stärken

Abbildung 24: Übersicht Handlungsfelder

4.1 Erläuterungen Arbeitsplan

In Zusammenhang mit vorausgehender Analysearbeit wurde der Arbeitsplan erarbeitet. Dieser ist als Grobkonzept anzusehen.

Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Bereichen die sich durch diverse Merkmale, seien es historische Fassaden, EG- Nutzungen oder die Potenziale, die sich daraus ergeben kennzeichnen. In diesen Bereichen sollte Aufenthaltsqualität geschaffen und eine neue Ortsmitte etabliert werden. Wichtig ist dabei die Einbeziehung der Fassaden und Vorbereiche aller Gebäude entlang der Hauptstraße, Marktplatz und Wasserburger Straße (wenn auch nicht alle auf einmal). Zudem sollten diese Bereiche miteinander vernetzt und die "Grüne Lunge" von Altenmarkt, die Alz entlang des Alzweges miteinbezogen werden. Hierbei sollte vor allem auf ein ausgewogenes Mischungs- und Dichteverhältnis zwischen den Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Kultur, Dienstleistung und auch Tourismus geachtet werden.

Die Ortsmitte am Marktplatz kann erst nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße in Gänze entstehen, jedoch sind bereits heute Maßnahmen zur Minimierung des Verkehrslärmes möglich (dazu später mehr in Kap. 9.2).

Bei den leerstandsgefährdeten Gebäuden oder Leerständen sollten neue Nutzungskonzepte[4] entworfen werden, die langfristig in der Gemeinde etabliert werden können und Authentizität (öffentlichkeitswirksame Einzelhandels- oder Dienstleistungseinrichtungen) schaffen. Die langfristige Umstrukturierung und Entwicklung von Nutzungskonzepten für die gewerblich genutzten Flächen an der Hauptstraße des Ortes tragen ebenfalls zu Belebung und Attraktivitätssteigerung bei.

Im Bereich des Marktplatzes wird dringend empfohlen ein Parkleitsystem aufstellen zu lassen, um abgestellte Fahrzeuge langfristig aus dem unmittelbaren Sichtfeld zu verbannen.
Möglich wäre dies u.U. durch eine Konzeptlösung für das Autohaus an der Wasserburger Straße oder andere großflächig versiegelte Bereiche, die sich nicht entlang der Hauptstraße befinden (Schulweg, Bahnhof, Alzmetall, um nur ein paar Ansatzpunkte zu nennen).

Eine Vernetzung mit den Grünstrukturen vom Marktplatz ausgehend wird empfohlen. Eine attraktive und barrierefreie Gestaltung des Zugangs zum Alzweg wie auch über die Trostberger Straße zum sog. „Traunspitz" bietet sich an. Der neu angelegte Trampelpfad entlang der Alz mit den aufgestellten Sitzbänken ist bereits sehr attraktiv, allerdings fehlt der barrierefreie Zugang von der Ortsmitte aus.

Um dem Bereich am Kirchplatz bzw. Rathaus mehr Bedeutung zu verleihen, ist es wichtig diesen über den Straßenraum hinweg auszuweiten und in Zusammenhang mit den Nutzungen im Erdgeschoß (auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite), dem Rathaus und sämtlichen Vorbereichen zu betrachten. Insbesondere der Vorbereich des denkmalgeschützten Gebäudes an dem die Hauptstraße und Bahnhofstraße zusammenfließt, könnte attraktiver gestaltet werden. Diese Maßnahmen können zur Aufwertung der Hauptstraße beitragen und auf die Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit Einfluss nehmen. Zwischen dem Rathausplatz und der neuen Ortsmitte (Marktplatz) kann ein besonderer Straßenraum entstehen der die beiden Plätze verbindet. Zeitgleich entsteht so ein stärkerer räumlicher Bezug zu den historischen Ortsmitten von Altenmarkt.

Der dritte besondere Bereich Altenmarkts befindet sich am Alztaler Hof an der Auffahrt zur Baumburg an dem vermutlich viele Touristen vorbeikommen. Wir nennen diesen „Baumburger Platzl". An diesem Bereich gilt es insbesondere Touristen auf Altenmarkt aufmerksam und neugierig zu machen. Auch hier sollte der Zugang zum Alzweg hervorgehoben werden um die „Grüne Verbindung" zum Marktplatz herzustellen. Des Weiteren sollte von dem neu entstandenen Platz sowohl eine Verbindung zur Alz (Alzweg) als auch zum Rathaus über den Alzweg und die Hauptstraße entstehen.

[4] Angebote für eine alternde und zunehmend gesundheitsbewusste Gesellschaft ausbauen. Natürliche Potenziale für die Versorgung der Region mit umweltverträglicher Energie und landwirtschaftlichen Produkten, die auch Möglichkeiten für den Ausbau regionaler Wirtschaftsleistungen bieten, nutzen.

Die großflächig versiegelten Vorbereiche zwischen Rathaus und Alztaler Hof lassen viel Spielraum für eine Neugestaltung zu.

Das Handlungsfeld Bahnhofstraße soll ankommende Touristen abholen – es ist zwar eine Wohnstraße, durch die EG- Nutzung der Bäckerei und dem ansässigen Zahnarzt sowie der ehem. Metzgerei besteht jedoch Potenzial. Die großen versiegelten Flächen aber auch bestehenden Grünräume am Bahnhof können aufgewertet werden. Längerfristig könnte der Standortvorteil des Bahnhofes stärker ausgenutzt werden, indem er zukünftig zum Mobilitäts- HUB ausgebaut wird. Die Sicherung einer zukunftsorientierten Mobilität erfordert eine multimodale Integration aller Verkehrsträger (Fahrrad, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Carsharing-Angebote). Eine systematische Nutzung der Verkehrsdaten auf der Grundlage vernetzter Informations- und Kommunikationstechnologie ist in dieser Entwicklung Voraussetzung.

Da es in Altenmarkt bisher keine generationsgerechten Wohnquartiere oder altersgerechtes Wohnen gibt erscheint dies, in Anbetracht der vorherrschend Bevölkerungsstruktur ein erforderlicher Belang. Attraktiv für diesen Baustein ist die Lage in der Ortsmitte, also an der Hauptstraße und im Unmittelbaren Umfeld der Entwicklungszonen. Auch die jüngere Generation weiß eine generationengerechte Ausstattung bezüglich Barrierefreiheit zu schätzen.

In Geschoßwohnungsbeständen, aber auch älteren Einfamilienhausgebieten kann es sinnvoll sein den anstehenden Generationswechsel durch Wohnberatung und Aufwertung des Wohnumfelds zu unterstützen, um die Gebiete gegenüber Abwertungstendenzen zu stabilisieren.

Durch die strategische Umsetzung einzelner Handlungsfelder kann die derzeit bestehende räumliche Barriere zum Naturraum überwunden werden und ein einheitliches Landschafts- und Ortsbild in Altenmarkt entstehen. Die Hauptstraße als repräsentative Achse des Ortes, kann durch die Gestaltung der Vorbereiche, der angrenzenden Gebäude und einem dem Fußgänger und Radfahrer angepassten Straßenquerschnitt den Durchfahrtscharakter ablegen. Wichtig ist dabei bereits die Gestaltung der Ortseingänge im Westen, Norden und Süden. Hier kann durch die Ausbildung klarer Raumkanten mit definierten Vorbereichen bzw. durch raumbildende Grünstrukturen die Aufmerksamkeit der Autofahrer gelenkt werden. Dafür gilt jedoch die Voraussetzung einen Experten zu Rate zu ziehen.

4.2 Bausteine Handlungsempfehlungen

Insgesamt wurden 8 Handlungsfelder herausgearbeitet, die einer genaueren Betrachtung bedürfen und die möglichen Ansatzpunkte seitens der Politik darstellen können. Eine Detailuntersuchung in Bezug auf die tatsächliche Umsetzbarkeit erfolgt bei der gegenständlichen Betrachtung der einzelnen Handlungsfelder allerdings nicht.

Für jedes Handlungsfeld wurden basierend auf den Anregungen des Workshops, der Bestandsaufnahme und Analyse grundlegende Handlungsempfehlungen **(HE)** erarbeitet. Generell empfiehlt das Büro fachspezifische Experten für die Konzeptentwicklung einzelner Bereiche zur Beratung und Unterstützung heranzuziehen. Dies hat den Vorteil einer genauen Kosten - Nutzenkalkulation und einer sicheren Umsetzung. Oft ist es möglich durch Fördergelder, Eigeninitiative und anderen Möglichkeiten die Kosten für die Umsetzung zu minimieren oder gar nicht erst entstehen zu lassen. Dazu im weiteren Verlauf mehr.
Zuerst werden nun allgemein gültige, jedoch wichtige Bausteine/Maßnahmen erfasst, die in alle Bereiche (Handlungsfelder Arbeitsplan, Ortsbild, Tourismus, Nutzungen) miteinspielen und starke Effekte auslösen können.

HE 1 Parkmanagementsystem

Insbesondere bei der Bestandsaufnahme wie auch bei der Analyse der Defizite war auffällig, dass der Schwerpunkt der gestalterischen und städtebaulichen Defizite bei dem ruhenden und fließenden Verkehr liegt. Weshalb die Aufstellung eines Parkleitkonzeptes empfohlen wird. Die Experten analysieren nicht nur die Situation des motorisierten Individualverkehres, sondern auch die des nichtmotorisierten und können ein maßgeschneidertes Verkehrskonzept für Altenmarkt erstellen. Überschüsse aus der kommunalen Verkehrsüberwachung könnten dafür in Anspruch genommen werden. Dieser Baustein kann noch vor dem Bau der Umgehungsstraße kurzfristig in Angriff genommen werden. Beispielsweise könnte die Etablierung einer Tempo 30 Zone (sofern umsetzbar) bereits positive Effekte auslösen.
Das ist nicht die Lösung aller Probleme, dennoch spielt die Aufklärung der verkehrlichen Situation bei allen Handlungsfeldern eine übergeordnete Rolle und sollte vorrangig geklärt werden.

Ziele HE1

- Lärmminderung
- verbesserte Gesundheitssituation
- verbesserte Standortqualität
- mehr Aufenthalts- und Lebensqualität
- Verbesserung der Luftgüte
- Verkehrssicherheit
- Unterstützung anderer politischer Ziele
- geringere volkswirtschaftliche Kosten
- höhere Immobilenwerte
- Steuermehreinnahmen

HE 2 Bürgerbeteiligung[5]

Verschiedene Ansichten, Grundgedanken, Meinungen und Ansätze treffen bei der Ortsentwicklung aufeinander, so könnte auch eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Um die Bevölkerung an der richtigen Stelle abzuholen und mitzunehmen, so dass weniger Ängste vor bevorstehenden Veränderungen entstehen. Aufgrund des Umfangs kann dies auch ein extra Handlungsfeld bilden und sollte durch Fachexperten begleitet werden. Bei einer etwaigen Bürgerbeteiligung sollte im Vorfeld darauf geachtet werden, dass vorab genau definierte Themen herausgearbeitet werden, welche am Ende ein aussagekräftiges Ergebnis erzielen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Handlungsempfehlungen aus dem Arbeitsplan zusammengefasst:

1. Wasserburger Straße

Insbesondere im Workshop kristallisierte sich die Unzufriedenheit mit der Ortseingangssituation heraus. Es wurde bemängelt, dass sich Teile der Gemeinde nicht zu dieser bekennen.

Durch die Neuaufstellung eines ansprechenden Ortsschildes könnte die Eingangssituation zum neuen Zentrum von Altenmarkt neu definiert werden. Zudem trägt diese Maßnahme zur Identitätsstiftung mit anderen Gemeindeteilen bei. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion sollten jedoch einem Experten überlassen werden.

- Aktivierung, Optimierung Zugang Wasser, Aussichtsbereiche aktivieren, Identitätsstiftende Elemente fördern (Alzmetall?)
- Beratung Fassadengestaltung
- Finanzielle Anreize schaffen
- Sanierungssatzung (Abschreibung steuerlich geltend machen)
- Neugestaltung des Straßenraums der Wasserburger Straße bis zur Brücke denkbar, um die Ortseingangssituation neu zu definieren
- Brücke über Alz (Wasserburger- und Trostberger Straße): Sichtbezug zu Wasserfall herstellen (Identitätsstiftend)
- Neudefinition der Ortseingangssituation auf Höhe der Angermühle

2. Marktplatz:

Erhalt und Sanierung der historischen und denkmalgeschützten Gebäude. (Erweiterung Denkmalschutz auf andere historische Gebäude denkbar oder den gesamten Bereich als Ensemble ausweisen).

Kurzfristig ab 2020 (Verkehrsreduktion durch Bau Aubergtunnel):

[5] Einbindung von Bürgern in Entscheidungs- und Gestaltungsprozesse: Um die Herausforderungen durch den demographischen Wandel in den Griff zu bekommen, sind die Kommunen auf die Mitwirkung ihrer Bürger angewiesen. Diese müssen die Notwendigkeit von Umbau- und Anpassungsmaßnahmen akzeptieren, selbst aktiv werden und Verantwortung übernehmen, um die Gemeinschaft von Aufgaben zu entlasten. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln. Um sich der Akzeptanz und Unterstützung in der Bürgerschaft und der Wirtschaft zu versichern, muss die Politik sie in die Zukunftsgestaltung einbeziehen. Das bedeutet, dass die Verständigung auf Herausforderungen und Potenziale der Ortsentwicklung sowie weiterführend auf Handlungsmöglichkeiten vor Ort in einem umfassenden öffentlichen Diskussionsprozess erfolgen sollte.

- Reaktivierung Vorbereiche Marktplatz und Gasthof zur Post durch Aufwertung des Straßenraumes mit wertigem Bodenbelag, öffentlicher Möblierung und Grün in den Bereichen „Alzweg & Marktplatz“ („Wasser“, „Brunnen“; Experte: Landschaftsarchitekt)
- Strategie für das Entwicklungspotenzial Autohaus

3. Hauptstraße

- Nutzungskonzepte für EG Nutzung (Unterstützung und Stärkung der ansässigen Unternehmen und Betriebe)
- Sicherung Gewerbe EG Hauptstraße (langfristig)
- Publikumsintensive Nutzungen an die Hauptstraße holen
- Fassaden aufwerten und ansprechende Vorbereiche schaffen
- Einbindung des bürgerlichen Engagements
- Pflege und Ausbau Rad- & Wanderwege
- Schaffung von Aufenthaltsräumen (Möblierung, Grünstrukturen)
- Reaktivierung Grünräume
- Schaffung von ansprechenden Vorbereichen

4. Rathaus

- Entsiegelung Flächen
- Grüne Verbindung zur St. Ägidiuskirche stärken
- Raum zum Verweilen
- Umnutzung zentrumsnaher Parkplätze (am Schulweg?)

5. Bahnhofstraße

- Verbindung der Hauptstraße zum Bahnhof ausbauen/ aktivieren (Straßenraumgestaltung)
- Leerstand Metzgerei zu Dorfladen reaktivieren

6. Bahnhof

- Vorbereiche ansprechend gestalten (Pflanzbeete, etc.)
- „Willkommensschild“ Infotafel (Baumburg, Angermühle, St. Ägidius, Baumburger Platzl, Alzweg, Libella, Wasserfall, Marktplatz etc.)
- Ausbau zum zukünftigen Mobilitätshub 2035+ (Pedellecs)
- P&R Parkplätze
- Angebote für Tourismus schaffen (Chiemgauer Seenplatte)

7. Alzweg

- Ausbau zur Grünen Verbindung durch Altenmarkt „Grüne Lunge“ (Vernetzt mit Bahnhof, Marktplatz, Gasthof zur Post)

8. Baumburger Platzl

- Aktivierung als „Vorplatz“ der Baumburg
- Zum Treffpunkt ausbauen
- Alztaler Hof großes Potenzial
- Vorbereiche ansprechend gestalten
- Infotafeln aufstellen

4.3 Referenzbeispiele

Abbildung 25: Sammlung Referenzbeispiele

5. Abschließendes Resümee

Die erarbeiteten Planungsgrundlagen – „Defizite & Konflikte“, „Chancen & Potenziale“ und der daraus resultierende Arbeitsplan ist nun ein Grundbaustein den es weiter zu entwickeln gilt.

Durch die Arbeit am und mit dem Plan sowie das fortlaufende Ergänzen von Thematiken erfolgt die intensive Auseinandersetzung mit dem Ort.

Der Arbeitsplan zeigt mögliche Handlungsfelder für einen langfristigen Planungsprozess auf, in dem mögliche Risiken abgewandt werden können. In einem andauernden und fortlaufenden sowie regelmäßigen Prozess sollten nach und nach die einzelnen Handlungsfelder in Angriff genommen werden.

Durch eine strukturierte Abarbeitung der Handlungsfelder können durch den Arbeitsplan Negativentwicklungen entgegengewirkt werden. Ziel sollte es sein eine geordnete Entwicklung der Gemeinde zu fördern und negative Trends abzudämmen oder bestenfalls auszuschließen.

Um eine maßgebliche städtebauliche Entwicklung wirkungsvoll steuern zu können soll der Plan als Grundlage dienen. Gleichzeitig kann er eine Vorstufe zu einer möglichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bilden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ortsentwicklungsprozess 3
Abbildung 2: Regionalplan 4
Abbildung 3: Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte 4
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Altenmarkt 5
Abbildung 5: Historische Karte und denkmalgeschützte Gebäude (Bayernatlas) 6
Abbildung 6: Übersicht Bestandskarten 7
Abbildung 7: Raumbarrieren 8
Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan, digitalisiert 9
Abbildung 9: Erreichbarkeitsradius Bus 10
Abbildung 10: Erreichbarkeitsdefizite 10
Abbildung 11: Lärmkataster entlang der Hauptstraße in Altenmarkt (LfU, 2020) 11
Abbildung 12: Verkehrsbelastung heute (2019) 11
Abbildung 13: Verkehrsentlastung nach Bau Umgehungsstraße 12
Abbildung 14: Impressionen zum Thema Nutzungen (Ortsbegehung 26.08.2019) 13
Abbildung 15: Orts- & Landschaftsbild (markante Bereiche in rot) 15
Abbildung 16: Impressionen zum Thema Ortsbild & Grünräume (Ortsbegehung 26.8.2019) 16
Abbildung 17: Aufbau Workshop 17
Abbildung 18: Impressionen aus dem Workshop (26.11.2019) 18
Abbildung 19: Impressionen zum Thema „Defizite & Konflikte“ (Ortsbegehung 26.08.2019) 21
Abbildung 20: Defizite & Konflikte 24
Abbildung 21: Impressionen zum Bereich Potenziale & Chancen" 25
Abbildung 22: Potenziale & Chancen 27
Abbildung 23: Arbeitsplan, Maßnahmen & Ziele 29
Abbildung 24: Übersicht Handlungsfelder 30
Abbildung 25: Sammlung Referenzbeispiele 37

Verweise

Anon., kein Datum [Online]
Available at:
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09189111.pdf

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2019. *Statistik kommunal 2018.* [Online]
Available at:
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09189111.pdf
[Zugriff am 09 01 2020].

Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020. *umweltatlas.bayern.de.* [Online]
Available at:
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de
[Zugriff am 02 2020].

LfU, 2020. *Umweltatlas Bayern.* [Online]
Available at:
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de
[Zugriff am 02 02 2020].

Lokale Aktionsgruppe Chiemgauer-Seenplatte, 2014. *http://www.chiemgauer-seenplatte.de.* [Online]
Available at: http://www.chiemgauer-seenplatte.de/wp-content/downloads/LES%20Chiemgauer%20Seenplatte.pdf
[Zugriff am 09 01 2020].

Umweltbundesamt, 2020. *https://www.umweltbundesamt.de/.* [Online]
Available at: https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm#larmsanierung-larmschutz-an-bestehenden-strassen
[Zugriff am 06 02 2020].

Anlagen

1. Karte Defizite & Konflikte
2. Karte Potenziale & Chancen
3. Arbeitsplan, Maßnahmen & Ziele
4. Übersicht Handlungsfelder