



ken Nebenzentren bzw. der Gewerbegebietslagen und v.a. auch der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Regensburg begrenzt ist.

- Für die Attraktivität und die Anziehungskraft des Einzelhandels einer Innenstadt bzw. einer Ortsmitte sind neben der reinen Verkaufsfläche auch der Umfang und die Zusammensetzung der sog. ‚zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente‘<sup>163</sup> von entscheidender Bedeutung. Der Flächenanteil der Ortsmitte Regenstaufs bei den ‚zentrenrelevanten Sortimenten‘ liegt bei rund 26 Prozent des gesamtörtlichen Angebotes. Zum Vergleich: In den Nebenzentren liegt der Anteil bei zusammen ca. 35 Prozent, in den Gewerbegebietslagen bei ca. 30 Prozent. Die Ortsmitte von Regenstauf nimmt somit keine führende Position im Gemeindegebiet bei diesen für eine Innenstadt bzw. Ortsmitte bedeutsamen Sortimenten mehr ein, sondern steht erst an dritter Stelle nach den Nebenzentren und den Gewerbegebietslagen. Dies ist zwar zu einem hohen Maße auf den auch für die Nahversorgung relevanten Nahrungs- und Genussmittelbereich zurückzuführen, aber auch die übrigen ‚zentrenrelevanten Sortimenten‘ sind außerhalb der Ortsmitte teils stark vertreten. Während die Nebenzentren bei nahezu allen nahversorgungsrelevanten Sortimente<sup>164</sup> sowie in den Bereichen Uhren/Schmuck und Optik dominierend sind, weisen die Gewerbegebietslagen die höchsten gesamtörtlichen Verkaufsflächenanteile u.a. in den Branchenbereichen Heimtextilien / Bettwaren und Haushaltswaren / GPK auf.
- Im Ergebnis wird klar ersichtlich, dass die Ortsmitte Regenstaufs im Hinblick auf Positionierung und Angebotsattraktivität nicht weiter im gesamtörtlichen Standortwettbewerb zurückfallen sollte, um die Stellung und Wahrnehmbarkeit als attraktives Einkaufsziel nicht weiter zu gefährden. Die Sicherung und – wenn möglich – der Ausbau speziell der zentrenrelevanten Sortimente sind wichtig für den angestrebten Bedeutungsgewinn des Hauptzentrums Ortsmitte.

Neben der Einzelhandelsausstattung und der Branchenstruktur kennzeichnen verschiedene weitere Aspekte die Situation des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte. Diese Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Die (traditionelle) Hauptgeschäftslage und zentrale Einzelhandelslage in der Ortsmitte Regenstaufs erstreckt sich entlang der zentralen Achse der B 15 und zwar entlang der nördlichen Regensburger Straße (etwa ab dem Friedhof) bis etwa zur Einmündung der Wassergasse im nördlichen Bereich der Hauptstraße. Der unmittelbar angrenzende Teilbereich des Marktplatzes kommt ergänzend hinzu. Hier ist nahezu der gesamte innerörtliche Einzelhandel angesiedelt, ein durchgehender Geschäftsbesatz besteht – wie bereits beschrieben – jedoch nicht.
- Die in der Ortsmitte vorhandene Vielzahl (sehr) kleinteiliger Ladenstrukturen – mit insbesondere im Vergleich zu den modernen Flächenstrukturen etwa am Straßäcker oftmals eher schwierigen Wettbewerbsvoraussetzungen – stellt u.U. eine Gefahr für den langfristigen Erhalt des Einzelhandelsangebotes in der Ortsmitte dar. Kommen ungeklärte Nachfolgeregelungen hinzu, ist eine Verschärfung der Standortsituation zu erwarten.

<sup>163</sup> Hier: Alle Hauptsortimentsbereiche ohne Möbel und Baumarkt/Heimwerkerbedarf, eine detailliertere Zuordnung erfolgt in der Ermittlung der sortimentspezifischen „Zentrenrelevanz“ im Einzelhandelskonzept.

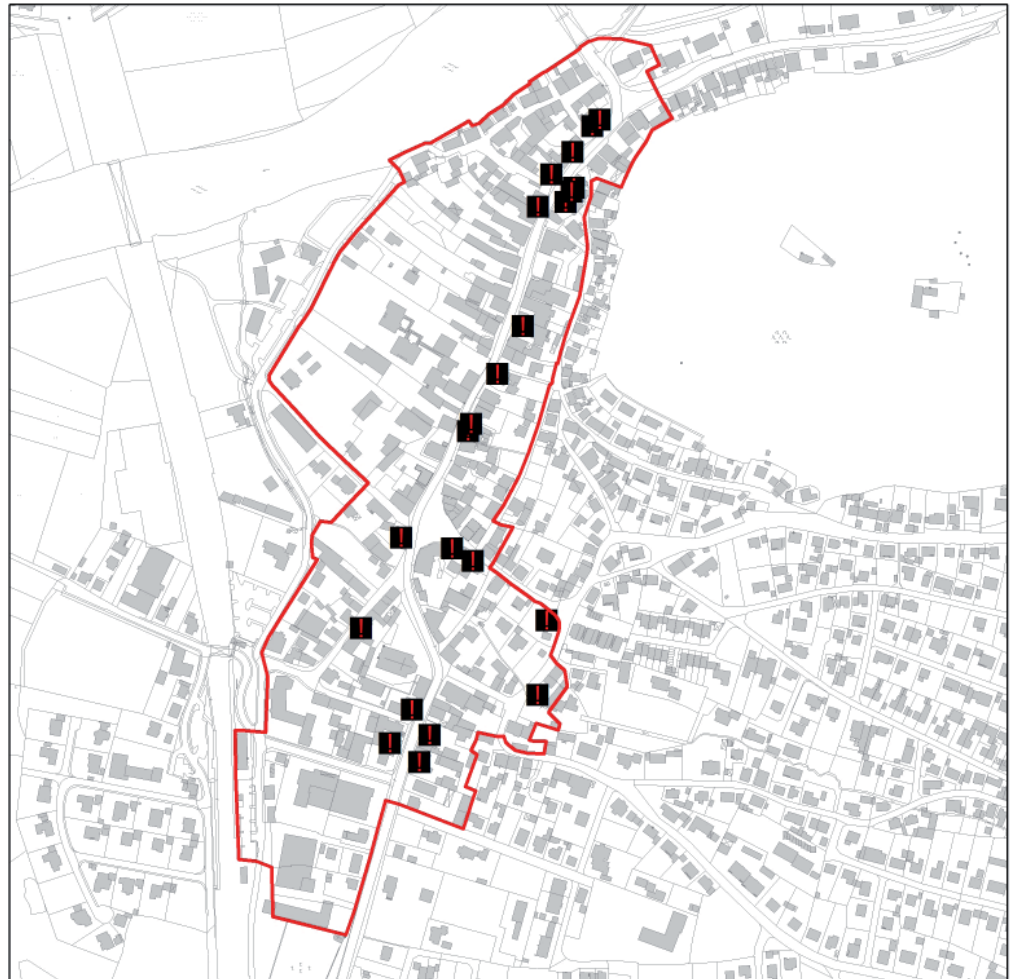
<sup>164</sup> Zuordnung siehe Sortimentsliste.



Abbildung 154 – Leerstehende Ladenlokale des Einzelhandels in der Ortsmitte  
Quelle – Erhebungen, Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011

## Leerstehende Ladenlokale des Einzelhandels in der Ortsmitte

Markt Regenstauf  
Einzelhandelskonzept im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



**Legende**  
Ortsmitte  
Leerstand

0 25 50 100 150 200 250 Meter



- In der Ortsmitte Regenstaufs ist eine Vielzahl von leer stehenden Ladenlokalen vorzufinden. Diese verteilen sich auf den gesamten Bereich der Ortsmitte, wenngleich insbesondere am nördlichen Ende eine gewisse Konzentration festzustellen ist. Ergänzend zu den gewerblichen Leerständen ist zudem auf mehrere ungenutzte Wohngebäude (teils auch Gasthöfe) in der Ortsmitte Regenstaufs hinzuweisen. Standortprägend ist neben der Masse an leer stehenden Betrieben auch der oftmals erkennbar schlechte Zustand der Gebäude mit den leer stehenden Flächen.

Durch die vorhandenen Leerstände bzw. die ungenutzten Gebäude insbesondere entlang der innerörtlichen Hauptgeschäftslage sowie der generell nachlassende Bedeutung der Einzelhandelsfunktion in diesem Bereich wird die gesamte Ortsmitte Regenstaufs zunehmend negativ beeinflusst. In Verbindung mit dem teils sehr attraktivem Angebot speziell im Nebenzentrum am Straßäcker in Diesenbach erhöht sich der Druck nochmals.

Die innerstädtische Leerstandsproblematik und die sich daraus ergebenden Folgen – v.a. Gebäudezustand, Erscheinungsbild Ortsmitte, Ausstrahlungskraft, Kundenakzeptanz – stellen somit ein zentrales Problemfeld der Regenstaufer Ortsmitte dar.

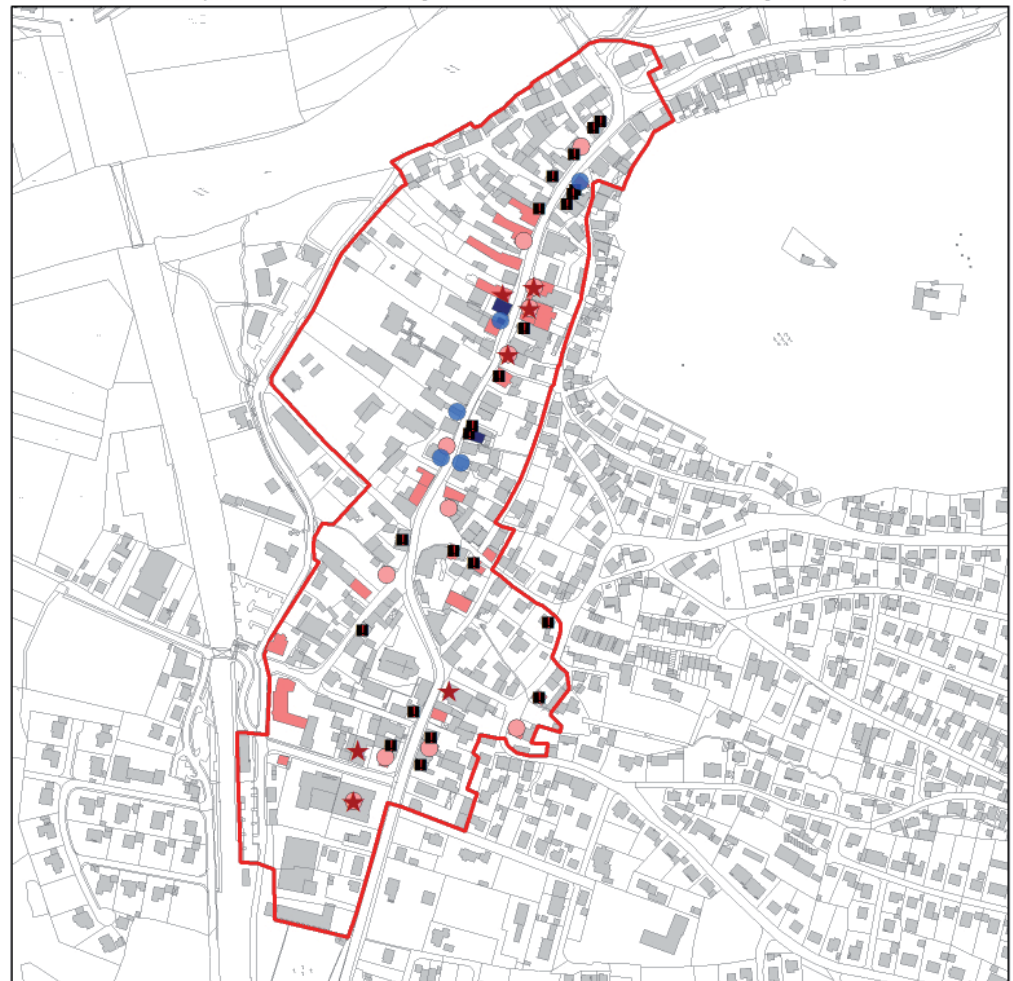
- In der Ortsmitte Regenstaufs sind nur vier (sowie der neueröffnete Rewe-Markt) der insgesamt 18 Magnetbetriebe am Ort angesiedelt. Diese stellen zwar zumindest auch im näheren Umland bekannte Anbieter und wichtige Frequenzbringer dar, weisen aufgrund ihres Warenangebotes und ihrer Flächengröße sowie unter Berücksichtigung des begrenzten Parkplatzangebotes aber nur teilweise die Funktion überörtlich ausstrahlender Leitbetriebe auf.
- Eine Einzelhandelsverdichtung und räumliche Konzentration ist aufgrund der sehr langgestreckten Haupteinkaufslage und der begrenzten bzw. eingeschränkt geeigneten Flächen- und Immobilienreserven zwar schwierig, für die angestrebte Aufwertung der Ortsmitte aber eigentlich nötig. Daher sollten die sich bietenden Möglichkeiten zukünftig konsequent genutzt werden. Die anzustrebende Einzelhandelserweiterungen/-ansiedlungen sollten dabei bedarfsgerecht auf die vorhandenen Potenziale und die bestehenden Branchenlücken abgestimmt werden, um einen wirtschaftlichen Erfolg gewährleisten zu können.
- Die den Einzelhandel ergänzenden (konsumorientierten) Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind ein wichtiger und nicht zu unterschätzender Bestandteil einer Innenstadt bzw. einer Ortsmitte. Dies gilt auch für Regenstauf. Diese sog. Komplementärangebote führen zu einem attraktiven Funktionsmix und verstärken den zentrumsbildenden Charakter. Die durch ihr (gebündeltes) Vorhandensein ausgelösten Kopplungseffekte führen üblicherweise zu einem verstärkten Kundenaustausch zwischen den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben und stärken dadurch die Ortsmitte als Ganzes. Ähnliches gilt für öffentliche Einrichtungen, wie das Rathaus o.ä.
- Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass die Ortsmitte Regenstaufs durch die B 15 zwar verkehrlich sehr gut zu erreichen ist, dass die vorhandenen Parkplätze aber nur bedingt ausreichen, um den Kundenverkehr aufzunehmen. Die Lage der Parkplätze zu den Geschäften ist aus Kundensicht zudem teils nicht optimal.



Abbildung 155 – Funktionalität des Einzelhandelsstandortes  
 Quelle – Erhebungen und Bewertungen, Stand: 07.2011, Dr. Heider 2011

## Funktionalität des Einzelhandelsstandortes

Markt Regenstauf  
 Einzelhandelskonzept im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



### Legende

Ortsmitte

### Positivfaktoren

- ★ große Verkaufsfläche (über 200 m<sup>2</sup>)
- positive Ladenqualität
- positive Immobilienqualität

### Negativfaktoren

- negative Ladenqualität
- Leerstand
- negative Immobilienqualität

0 25 50 100 150 200 250 Meter



## 10.2 Qualität der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte

Defizitäre Immobilien – in funktionaler, gestalterischer oder qualitativer Hinsicht – stellen Hindernisse auf dem Weg zu einer höheren Attraktivität der Regenstauer Ortsmitte dar. Aus diesem Grund erfolgte im Rahmen der Untersuchungen eine gebäudescharfe Bewertung des Erscheinungsbildes der dort vorhandenen, gewerblich genutzten Immobilien. In die Bewertung wurden insbesondere die Gestaltung und der Zustand der Gebäudefassade mit einbezogen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Abhängigkeit vom Durchschnitt der gesamten Ortsmitte.

- Das äußere Erscheinungsbild der Immobilien in der abgegrenzten Ortsmitte ist insgesamt betrachtet als weitgehend passabel einzustufen, wenngleich einige teils deutlich renovierungsbedürftige Gebäude den Gesamteindruck (deutlich) schlechter erscheinen lassen. Ein Großteil der bewerteten Immobilien weist einen guten bzw. zumindest funktionsfähigen Zustand ohne größere Beeinträchtigungen auf. Die überwiegende Anzahl der Gebäude verfügt weder über besonders gravierende Mängel, noch sind sie als herausragend attraktiv zu bezeichnen.
- Optisch besonders ansprechend gestaltet sind insbesondere mehrere, teils direkt nebeneinander gelegene Gebäude im Mittelbereich der Hauptstraße (im Umfeld von Mode am Markt). Ähnliches gilt in abgeschwächter Form auch für den Kirchplatz. Im südlichen Teil der Ortsmitte können nur einzelne, über den gesamten Bereich verteilte Immobilien als überdurchschnittlich ansprechend eingestuft werden.
- Den optischen Gesamteindruck abwertende, gewerblich genutzte Gebäude befinden sich im gesamten Bereich der Ortsmitte. Teils treten sie auch gebündelt auf (z.B. im südlichen Bereich der Hauptstraße). Hinzu kommen verschiedene Wohngebäude mit deutlichem Attraktivierungsbedarf, wodurch sich der Gesamteindruck nochmals verschlechtert. Zumindest in Teilen besteht somit in der Regenstauer Ortsmitte ein deutlich erkennbarer Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf.
- Insgesamt betrachtet hinterlässt die Ortsmitte trotz verschiedener Gebäude mit sichtlichen baulichen Mängeln einen dennoch akzeptablen Gesamteindruck.

## 10.3 Ladenqualität in der Ortsmitte

Zur Ermittlung der Ladenqualität des Einzelhandels in der abgegrenzten Ortsmitte wurde eine Bewertung analog zur Bewertung der gewerblich genutzten Immobilien durchgeführt. Als Kriterien hierzu dienten die Schaufenstergestaltung, Außenwerbung und Ladenauftritt sowie Innengestaltung und Warenpräsentation der Einzelhandelsbetriebe. Bewertet wurden hierbei nur Einzelhandelsbetriebe. Bei Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ist eine Bewertung des Innenzustandes der Betriebe von eher untergeordneter Bedeutung und zudem nur eingeschränkt möglich. Die Bewertung erfolgt wiederum jeweils in Relation zum Durchschnittswert der gesamten Ortsmitte.

- Bei der Ladenqualität zeigt sich hinsichtlich der Verteilung ein insgesamt ähnliches Bild wie bei der Bewertung des äußeren Gebäudezustandes.
- Ein hoher Teil der bewerteten Ladenlokale verfügt über eine durchschnittliche La-





denqualität. Die Ladengestaltung sowie die Warenpräsentation hinterlassen einen ordentlichen und marktgerechten Eindruck, weisen jedoch keine besonderen Highlights auf.

- Nahezu ebenso viele Geschäfte können als attraktiv bis teils sehr attraktiv eingestuft werden. Besonders attraktiv ist die Ladengestaltung in Betrieben im Mittelbereich der Hauptstraße, im nördlichen Bereich des Kirchplatzes sowie im südlichen Teil der Ortsmitte. Die Waren der Betriebe dort werden überwiegend ansprechend präsentiert, der Gesamteindruck ist als weitgehend einladend und modern zu bewerten. Die Verteilung ähnelt demnach etwa der der gut bewerteten Immobilien.
- Ein eher geringer Teil der Betriebe ist demgegenüber nicht (mehr) sehr ansprechend gestaltet, die Ladenqualität dieser Betriebe ist in der Summe eher niedrig. Standortverdichtungen von Betrieben niedrigerer Qualität sind dabei v.a. am südlichen Ende der Hauptstraße festzustellen, aber auch im mittleren und nördlichen Teil der Hauptstraße gibt es einzelne Geschäfte mit nur noch eingeschränkt zeitgemäßer Warenpräsentation. Da bei Kunden jedoch oftmals bereits einzelne unattraktive Läden einen negativen Gesamteindruck hinterlassen, würden Qualitätssteigerungen bei den betreffenden Betrieben zu einer Steigerung des positiven Gesamteindruckes des gesamten Standortbereiches und somit der gesamten Ortsmitte beitragen.

In der nachfolgenden Karte ist die Funktionalität des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte Regenstauf dargestellt und verdeutlicht die oben aufgeführte Punkte noch einmal überblicksartig und in zusammengefasster Form. Leerstände, Ladengeschäfte unterdurchschnittlicher Qualität sowie Beeinträchtigungen an der Immobilie werden als sogenannte Negativfaktoren bezeichnet und schmälern die Funktionalität des Einzelhandelsstandortes Innenstadt. Eine überdurchschnittliche Ladenqualität, eine Verkaufsfläche über 200 m<sup>2</sup> – wodurch moderne Flächenkonzepte mit gewisser Ausstrahlungskraft möglich sind – sowie eine attraktive, renovierte Immobilie haben positive Auswirkungen auf die Funktionalität der Innenstadt und sind in der Karte als Positivfaktoren dargestellt.

Um die Übersicht nicht zu überladen und so die Aussage sehr schnell begreifbar zu machen, wurden die als „marktgerechter Durchschnitt, ohne spezielle Highlights“ bewerteten Geschäfte in der Überblickskarte nicht dargestellt.

Ergänzend zu den oben dargestellten Ergebnissen fällt auf, dass Geschäfte mit einer hohen Ladenqualität i.d.R. in positiv bewerteten Immobilien angesiedelt sind und umgekehrt. Auffallend ist allerdings auch, dass ein relativ hoher Anteil der in der Ortsmitte vorhandenen Leerstände in Gebäuden mit insgesamt guter Immobilienqualität ansässig ist. Es ist daraus anzunehmen, dass die Nachfrage nach innerörtlichen Geschäfts-/ Einzelhandelsimmobilien niedriger ist als das bestehende Angebot. Der grundsätzlich hohe Einzelhandelsbesatz im Gemeindegebiet, hoher Wettbewerbsdruck von Einzelhandelslagen außerhalb der Ortsmitte aber auch Attraktivitätsschwächen der Ortsmitte stellen hier plausible Erklärungen dar.



## 11. Funktionale Strukturen

### 11.1 Umwelt, Landschaft, Nachhaltigkeit und Energie

#### Elemente der Potentiale im Hauptort Regenstauf

Der Hauptort Regenstauf ist durch eine ausgeprägte Topographie gekennzeichnet. Der Regen durchzieht in der tiefer gelegenen Talsenke im Norden den Hauptort Regenstauf und grenzt diesen nach Westen hin vom Ortsteil Diesenbach ab. Der Talraum des Regens ist jedoch im Bereich des Hauptortes wenig erlebbar. Die Grundstücke reichen in diesem Teilbereich fast bis an das Ufer heran und ermöglichen keine durchgehende Fuß- und Radwegverbindung. Durch die dichte Bebauung wird der Fluss auch von der Ortsmitte nicht wahrgenommen. Es fehlen zum Teil Sichtbeziehungen, die den Naturraum erlebbarer gestalten.

Der Hauptort Regenstauf weist innerorts nur wenige Grün- und Freiflächen mit öffentlichen Charakter auf (siehe Karte 15, auf der Seite 217). Die einzig größeren Grünflächen mit öffentlichen Charakter bilden zum einen die Grün- und Freiflächen beim ehemaligen Kreiskrankenhaus und zum anderen die Flächen bei der Kirche St. Jakobus sowie die Spiel- und Freiflächen am Masurenweg. Einen Vorteil stellen die angrenzenden Fluss-, Wald- und Offenlandschaften dar, die von Einwohnern und Besuchern schnell zu Fuß erreicht werden können. Einen Ruhepol bietet z.B. auch der Schlossberg mit seiner dichten Waldstruktur, der eine natürliche Siedlungsbegrenzung im östlichen Bereich des Hauptortes darstellt.



Abbildung 156 – Schlossberg  
Abbildung 157 – Blick vom Schlossberg

Quelle – D I S



Abbildung 158 – Blick auf den Regen  
Abbildung 159 – Blick auf den Regen

Quelle – D I S



Innerhalb des Betrachtungsgebietes Ortskern und in den angrenzenden Bereichen gibt es größere Bereiche mit Großgrün (Großbäume, groß gewachsene Gehölze), in der Karte 15 - Grünflächen sind diese durch Punktstrukturen gekennzeichnet. Zu den Bereichen mit Großgrün gehören der Schlossberg sowie die angrenzenden Flächen entlang des Baches Weihermühlbach bis hin zu den Weihern an der Weihermühle. Darüber hinaus gibt es größere Strukturen beidseits des Flusses Regen sowie als Schutzbepflanzung entlang der Bahnlinie der Deutschen Bahn. Diese Großgrünstrukturen sind wichtige Elemente der kleinklimatischen und ökologischen Situation der Ortsmitte. Sie sollten erhalten werden, um die Durchlässigkeit an Frischluft zu gewährleisten, die Lufthygiene zu verbessern sowie die kühlende Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Auch die landwirtschaftlichen Flächen, die sich am Rande des Ortskerns befinden, stellen wichtige Elemente der ökologischen Situation (z.B. Versickerung) dar und sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Anhand der Karte 15 - Grünflächen ist gut die hohe Anzahl an Grünbereichen innerhalb der Ortsmitte von Regenstauf zu erkennen. Diese liegen vor allem im Bereich östlich der Bundesstraße B 15. Dabei sind diese Flächen hauptsächlich private Grün- und Freiflächen, die durch die großen Gärten an den Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen sowie durch die noch nicht bebauten Flächen, die derzeit zum Teil mit Bäumen und Sträuchern oder nur als Wiesen ausgebildete Grünflächen darstellen.

Die öffentlichen Grünflächen bzw. Grünbereiche mit öffentlichem Charakter konzentrieren sich neben dem Schlossberg v.a. auf den Bereich am Regen (z.B. nordöstlich zur Vogelstation des Landesbundes für Vogelschutz, östlich der Bahnlinie mit Kinderspielplatz) sowie auf die Bereiche des ehemaligen Kreiskrankenhauses und des Schulbereiches an der Hauzensteiner Straße.





**Karte 15 - Grünflächen**

Markt Regenstein  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

**Grünflächen**

- Landwirtschaft  
(Ackerfläche / Wiese)
- private Grünfläche
- Grünfläche mit öffentlichen  
Charakter
- Großgrün
- Spielplätze / Sportflächen
- Bauflächenpotential  
(unbebaute Grundstücke/  
mindergenutzte Grundstücke)



## 11.2 Soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen

Die soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen des gesamten Marktes Regenstauf sind im Kapitel 5.2 bereits sehr ausführlich dargestellt. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls bereits die Einrichtungen in der Ortsmitte von Regenstauf mit benannt und herausgestellt.

Folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Bildung befinden sich direkt innerhalb des Untersuchungsgebietes Regenstauf:

- Kultur- und Mehrgenerationenhaus
- Dechant-Wiser-Haus
- Kindergarten Arche Noah
- Ambulante Alten- und Krankenpflegestation des BRK
- Rathaus
- katholisches Pfarramt und Kirche St. Jakobus
- Friedhof
- Bücherei

Die oben genannten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Bildung befinden sich fast alle in der Nähe der Bundesstraße B 15, wodurch diese nicht nur innerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit liegen, sondern auch mit Hilfe der Busse des Regensburger Verkehrsverbundes sowie des City-Busses gut zu erreichen sind.

Die Abbildung 162 zeigt die Entfernungen der einzelnen sozialen Einrichtungen vom Rathaus. Die Grundlage bildet jeweils die Luftlinie. Der Ausgangspunkt Rathaus wurde aufgrund seiner Lage im historischen Ortskern sowie seiner Funktion als zentrale Verwaltungsstelle gewählt. Gut zu erkennen ist, dass ein Teil der Einrichtungen, vor allem diejenigen, die sich innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden, in einem fußläufigen Radius von maximal 500 m befinden. Die anderen Einrichtungen sind fußläufig nicht mehr so gut vom Rathaus aus zu erreichen.

Um den zentralen Bereich der sozialen Infrastruktur um das Rathaus weiter zu stärken bzw. zu vernetzen, sollten in Verbindung mit dem leerstehenden Areal Bahnhofstraße / Klostergasse sowie dem Kultur- und Mehrgenerationenhaus weiterführende Überlegungen zur Erweiterung sowie Stabilisierung dieses Bereiches getroffen werden (vgl. Teilabschnitt Stärken und Schwächen | Ziele | Maßnahmen). Dazu zählt z.B. auch die Schaffung von belebten Achsen zwischen diesen Einrichtungen, die Synergieeffekte für den Nahversorgungsbereich bringen können.

Abbildung 160 – Kindergarten Arche Noah

Abbildung 161 – Ambulante Alten- und Krankenpflegestation des BRK

Quelle – D I S





Abbildung 162 – Luftlinie Rathaus zu sozialen Einrichtungen  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation;  
bearbeitet D I S



### 11.3 Technische Infrastruktur

#### Verkehrliche Infrastruktur

##### Straßennetz

Das Straßennetz unterteilt sich innerhalb der Ortsmitte von Regenstauf in Bundesstraßen, Staatsstraßen und Ortsstraßen:

- Bundesstraße: B 15
  - Hauptstraße
  - Marktplatz
  - Kirchplatz
  - Regensburger Straße
- Staatsstraßen: St 2149
  - Lohstraße
- Ortsstraßen

Eine besondere Stellung im Straßennetz nimmt zweifelsohne die Bundesautobahn A93 ein, die von der Ortsmitte schnell zu erreichen ist. Über die Anschlussstellen Regenstauf und Ponholz ist die unmittelbare Anbindung des Marktes Regenstauf an das Autobahnnetz gegeben. Zugleich ist die B15 über die Anschlussstelle Ponholz und (direkt) und über die Anschlussstelle Regenstauf (mittelbar über die R21) mit der A93 verbunden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes Ortskern verläuft, wie bereits erwähnt, die B 15. Dabei bestehen vor allem südlich des Marktplatzes starke Engstellen, die für die Fußgänger nur zu benutzen sind, wenn diese hintereinander laufen. Die Barrierewirkung wird nur durch einige wenige Querungsmöglichkeiten unterbrochen, dazu zählen die Querungshilfen im Bereich des Marktplatzes und auf Höhe der Hindenburgstraße jeweils in Form einer Ampel.

Neben der B 15 gibt es noch eine weitere Zahl an wichtigen Verbindungsachsen bzw. Elementen des Hauptverkehrsnetzes, die den Ortskern durchziehen. Dazu zählen in West-Ost-Richtung die Friedenstraße, die Hauzensteiner Straße sowie die Schneitweger Straße. In Nord-Süd-Richtung sind darüber hinaus ebenfalls noch einmal die Friedenstraße, der Masurenweg sowie die Frühlingstraße zu nennen.

Insgesamt ist jedoch die Durchlässigkeit des Straßennetzes innerhalb der Ortsmitte nur gering ausgeprägt. So führen die Ortsstraßen zwar östlich der Bundesstraße B 15 bis zu selbiger hin, jedoch westlich der Bundesstraße nicht weiter. Auch im Bereich der Nord-Süd-Richtung stellt nur die Bundesstraße eine durchgehende Straße dar, die durch das gesamte Gebiet des Untersuchungsgebietes führt. Der Masurenweg, die Friedenstraße sowie die Frühlingstraße stoßen jeweils auf west-ost-gerichtete Straßen und führen nicht weiter.





## ÖPNV

Die Ortsmitte des Hauptortes Regenstauf ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die gute Erreichbarkeit wird zum einen durch den Haltepunkt der Deutschen Bahn an der westlichen Betrachtungsgebietsgrenze und zum anderen durch die City-Bus-Linie des Marktes Regenstauf und den Regensburger Verkehrsverbund angebunden.

Folgende Haltestellen befinden sich innerhalb oder genau an der Grenze des Untersuchungsgebietes Ortsmitte Regenstauf:

- City-Bus-Linie:
  - Schneitweger Straße
  - Frühlingstraße
  - Zentrum / Bahnhof
  - Marktplatz
  - Kulturhaus
- Regensburger Verkehrsverbund:
  - Regenstauf Post (Linie 41, 42, 43, 107, 141, 142 und N 41)
  - Regenstauf Lohstraße (Linien 43 und 141)

Die Ausgestaltung der Haltestellen im Bereich der Ortsmitte ist nur auf das nötigste reduziert. Die Haltestellen bestehen aus einem Hinweisschild sowie ggf. einem Müll-eimer. Überdachte Haltestellenhäuschen oder Wartebänke fehlen.

Die Ausstattung der Haltestellen in der Ortsmitte sollte im Zuge der vorgesehenen Aufwertung mit verbessert werden (z.B. mehr Komfort, Barrierefreiheit, Hinweissystem, usw.).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der ÖPNV von der Konzentration bzw. von einer gewissen Siedlungsdichte und entsprechenden Fahrgastzahlen abhängig ist, um eine Wirtschaftlichkeit darstellen zu können. Aus diesem Grund können heute wie wahrscheinlich auch in Zukunft die Angebote des ÖPNV in den konzentrierten Siedlungsgebieten besser bzw. vielgestaltiger sein als in peripheren bzw. kleineren Siedlungseinheiten. Im Umkehrschluss führt das Interesse der Stadtentwicklung an



Abbildung 163 – Haltestelle an der Regensburger Straße  
Abbildung 164 – Haltestelle beim Kultur- und Mehrgenerationenhaus

Quelle – D I S





eine möglichst großen Förderung des „Umweltverbundes“ (Gruppe der umweltverträglichen Verkehrsmittel, zu denen neben dem ÖPNV auch der Fußgänger- und Radverkehr gehören) zu einer möglichst flächensparenden und gut angebotenen und vernetzten Siedlungsstruktur.

## Parken

Die Betrachtung der Parkstellplätze bezieht sich vorrangig auf den Ortskern sowie Nahversorgungsbereiche, da in diesen Bereichen Parkstellflächen für Besucher sowie Einkäufer benötigt werden. Aufgrund der überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausstruktur im Markt Regenstauf und den meist auf dem Grundstück bestehenden Parkmöglichkeiten für die Anwohner, werden die Parkstellflächen für die Wohnnutzung nicht weiter betrachtet.

In der nachfolgenden Betrachtung wird zwischen öffentlichen und privaten Parkplätzen unterschieden, wobei zu den privaten Parkplätzen diejenigen zählen, die auf Grundstücken von Nahversorgungseinrichtungen wie z.B. REWE, EDEKA, NKD, Raiffeisenbank usw. liegen. Im Ortskern des Marktes Regenstauf gibt es eine größere Zahl an Parkstellplätzen im privaten Bereich, wobei diese i.d.R. ausschließlich für die jeweiligen Kunden der Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen oder Gaststätten zur Verfügung stehen.

Der Markt Regenstauf hat im Februar 2012 eine Zählung der öffentlichen Parkstellflächen vorgenommen. Insgesamt stehen den Einwohnern, Besuchern und Einkäufern rund 330 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Davon sind 7 Parkplätze als Behindertenparkplätze ausgewiesen. In der Karte 16 ist die Verteilung der Parkplätze innerhalb des Ortskerns dargestellt. Gut zu erkennen ist, dass sich die straßenbegleitenden Parkplätze vor allem im Bereich der Hindenburgstraße, dem Suttengeweg, der Bahnhofstraße, dem Marktplatz sowie der Hauptstraße befinden. Darüber hinaus gibt es größere Parkplätze

- am Masurenweg beim Kindergarten
- am Spangl-Ost, Bahnhof
- am Spangl-West, Bahnhof
- Masurenweg, Rathaus
- Hauptstraße 27

Abbildung 165 – Parkplatz Masurenweg / Rathaus  
Abbildung 166 – Parkplatz Masurenweg / Kindergarten

Quelle – D I S





### Karte 16 - öffentliche Parkplätze

Markt Regensburg  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

#### Parkplätze

- P<sub>1</sub>** Hauptstraße 27  
(44 Parkplätze)
- P<sub>2</sub>** Maurenweg / Kindergaren  
(30 Parkplätze)
- P<sub>3</sub>** Masurenweg / Feuerwehrhaus  
(14 Parkplätze)
- P<sub>4</sub>** Masurenweg / Rathaus  
(52 Parkplätze)
- P<sub>5</sub>** Am Spangl-Ost / Bahnhof  
(47 Parkplätze)
- P<sub>6</sub>** Am Spangl-West  
(35 Parkplätze)
- P<sub>7</sub>** Alter Friedhof / Regensburger Str.  
(16 Parkplätze)
- P<sub>8</sub>** Marktplatz  
(14 Parkplätze)

#### Straßenbegleitendes Parken

- 1** Wassergasse  
(3 Parkplätze)
- 2** Hauptstraße  
(28 Parkplätze)
- 3** Sutzenweg  
(17 Parkplätze)
- 4** Bahnhofstraße  
(9 Parkplätze)
- 5** Bahnhofstraße  
(5 Parkplätze)
- 6** Hindenburgstraße  
(12 Parkplätze)
- 7** Hauzensteinerstraße  
(4 Parkplätze)



Mit den 330 Parkplätzen innerhalb der Ortsmitte von Regenstauf verfügt der Markt Regenstauf über ein gutes Angebot an Parkstellflächen. Aufgrund eines fehlenden Parkraummanagements werden die Parkplätze von den Einwohnern bzw. Einkäufern nur schlecht wahrgenommen. 219 der 330 Parkstellflächen verfügen über keine zeitliche Beschränkung. Die restlichen 111 Parkstellflächen verfügen über eine zeitliche Beschränkung zwischen einer und zwei Stunden vorrangig zwischen Montag und Samstag zwischen 07:00 und 18:00 Uhr. Zu den zeitlich beschränkten Parkstellflächen zählen z.B. der Suttengeweg, die Hauptstraße 27, die Hauptstraße, der Marktplatz sowie entlang der Bahnhofstraße und der Hauzensteiner Straße.

Auffällig bei der Betrachtung der Karte öffentliche Parkplätze auf der nachfolgenden Seite ist, dass sich fast alle der öffentlichen Stellplätze westlich der Bundesstraße befinden. Im östlichen Bereich sind kaum öffentliche Stellflächen vorhanden.



#### 11.4 Touristische und kulturelle Infrastruktur

Während in den Ortsteilen sowie in der angrenzenden landschaftlichen Umgebung sehr viel Potenzial im Bereich der touristischen und kulturellen Infrastruktur vorhanden ist (auf das Kapitel 5.4 touristische und kulturelle Infrastruktur im gesamtörtlichen Konzept darf Bezug genommen werden), sind in der Ortsmitte von Regenstauf vorrangig folgende Einrichtungen im Bereich Tourismus und Kultur zu nennen:

- Kultur- und Mehrgenerationenhaus;  
hier bündeln sich zahlreiche soziale aber auch kulturelle Aktivitäten mit entsprechenden Angeboten, wie z.B. auch Kunstausstellungen (vgl. z.B. Förderkreis für Kunst, Kultur, Museum, Treffpunkt Musik e.V.).
- Pfarrei und Kirche St. Jakobus,  
mit Gottesdiensten, Seelsorge und vielfältigen kulturellen Aktivitäten (Chöre, Singspiel, Theateraufführung).
- LBV Vogel- und Umweltstation Regenstauf und Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz,  
z.B. mit Ausstellungen und Projekten
- Thomas-Wiser-Haus,  
z.B. Open-Air-Filmnacht

Zu nennen sind auch die zahlreichen Feste und Aktivitäten verschiedener Einrichtungen und Vereine in der Ortsmitte bzw. in entsprechender Nähe (z.B. Schloss Spindlhof, Spindlhofer Sommerfest)

Zum Bereich der Aktivitäten, die in der Ortsmitte von Regenstauf angeboten werden, zählen

- Ausflüge zum Schlossberg,  
z.B. Wandern / Spazierengehen, Besichtigung des Turms, Begehung der Kreuzwegstationen, Besichtigung der Lourdes-Grotte auf dem Schlossberg, Aufspüren der Reste der alten Burg (z.B. Burgbrunnen), Ausflugsgaststätte, usw. (vgl. auch Aktivitäten des Bergvereins Regenstauf e.V.).
- Bootswandern am Regen
- Radtouren entlang des Regen



Abbildung 167 – Blick vom Schlossberg  
Quelle – D I S



Der oben stehenden beispielhaften Aufzählung ist hinzuzufügen, dass die touristischen und kulturellen Aktivitäten zwischen dem Hauptort Regenstauf und seiner Ortsmitte einerseits und den Ortsteilen andererseits nicht starr getrennt werden können. Die Landschaft und die Kultur sind vielmehr verbindende und vernetzende Elemente. Dabei profitiert die Ortsmitte von Regenstauf in erheblichem Maße von der Kulturlandschaft des gesamten Gemeindegebietes (vgl. z.B. auch Tourismusverein Regental e.V.).

### 11.5 Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung der Funktionalen Strukturen lassen sich folgende Punkte zusammenfassen:

- Die für die ökologische Funktion wichtigen Großgrünstrukturen sind v.a. im Bereich Schlossberg und Regen, aber auch vereinzelt innerhalb der Siedlungsstruktur, v.a. östlich der B15 / Hauptstraße gegeben. Für die Weiterentwicklung des Großgrüns ist neben dem Erhalt auch die künftige Vernetzung der Strukturen wichtig.
- Die für die Freizeitnutzung und Naherholung relevanten öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich ebenfalls auf die Bereiche Schlossberg und Regen. Während der Schlossberg als Naherholungsbereich weit entwickelt ist, sind die räumlichen und wegemäßigen Beziehungen zwischen der Ortsmitte und dem Regen verbesserungsbedürftig. Hier sollten unter Berücksichtigung der entsprechenden öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität der „Stadt am Fluss“ angestrebt werden.
- Ein großer Teil der sozialen Infrastruktur und der Bildungseinrichtungen im Markt Regenstauf konzentriert sich auf den Bereich und das Umfeld des Betrachtungsgebietes Ortskern. Dieses Gebiet ist damit in hohem Maße mit diesen Einrichtungen ausgestattet, bzw. profitiert von der Nähe bzw. guten Erreichbarkeit. Das entsprechende Angebot im Bereich Schule, Kindertagesstätte, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie öffentliche Verwaltung (Rathaus) mit ihren zahlreichen Dienstleistungsfunktionen stellt einen wichtigen Pluspunkt für die weitere Entwicklung der Ortsmitte dar. Einen Schwerpunkt der Ausrichtung auf die künftigen Anforderungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur bildet die künftige Weiterentwicklung des Bereiches Kultur- und Mehrgenerationenhaus, dabei ist in die Konzeption auch der Bereich des ehem. Klosters einzubeziehen.
- Bei der Betrachtung der verkehrlichen Infrastruktur fällt der Blick zunächst auf die übergeordneten Verkehrsachsen wie die A93 und B15, welche einerseits eine unmittelbare Anbindung des Marktes Regenstauf an das Fernstraßennetz darstellen aber auch teilweise problematische Folgen in städtebaulicher Hinsicht bedeuten (z.B. B15 in der Ortsmitte von Regenstauf).
- Der ÖPNV ist im Markt Regenstauf und insbesondere im Hauptort Regenstauf bereits gut repräsentiert. Der Anschluss an das Streckennetz der Bahn (Bahnhof Regenstauf, mit Park&Ride-Stellplätzen, die Buslinien des Regensburger Verkehrsverbundes sowie die City-Bus-Linie des Marktes Regenstauf gewährleisten eine hohe Mobilität.





- Der ruhende Verkehr stellt einen Themenschwerpunkt in der Ortsmitte des Hauptortes Regenstauf dar. Die Betrachtung der Zahlen ergibt zunächst ein überraschendes Bild. Dem viel diskutierten Parkplatzmangel stehen immerhin 330 öffentliche Parkplätze gegenüber. Defizite bestehen einerseits in einem entsprechenden Management des Parkraums, aber auch in der Lage und Erreichbarkeit der jeweiligen öffentlichen Parkplätze. Verbesserungsbedürftig erscheint auch die Ausstattung mit Stellmöglichkeiten auf privaten Grundstücken. Aus diesem Grund wird ein Parkraumkonzept dringend empfohlen.
- Die touristische und kulturelle Infrastruktur wird v.a. von der Kulturlandschaft des gesamten Gemeindegebietes geprägt, hier profitiert die Ortsmitte erheblich von der Attraktivität des Marktes Regenstauf insgesamt. Darüber hinaus weist die Ortsmitte auch eigene Angebote und Einrichtungen von hoher Attraktivität aus: allen voran sind der Schlossberg, das Kultur- und Mehrgenerationenhaus sowie weitere zahlreiche Aktivitäten und Angebote örtlicher Einrichtungen und Vereine zu nennen.





## 12. Integriertes Handlungskonzept

### 12.1 Integriertes Innenstadtkonzept

Aufgrund des inhaltlichen Schwerpunktes der Ortsmitte des Hauptortes Regenstauf für das gegenständliche Integrierte Städtebauliche Innenstadtkonzept werden nachfolgend die wichtigsten Aspekte des Integrierten Innenstadtkonzeptes vorgestellt.

#### Handlungsfelder

Aufbauend auf den Zielen und dem Leitbild des Marktes Regenstauf ergeben sich Handlungserfordernisse welche zu sogenannten Handlungsfeldern zusammengefasst werden. Dabei können für die künftige Entwicklung der Ortsmitte des Hauptortes Regenstauf folgende Handlungsfelder ausgewiesen werden:

- Handlungsfeld  
Städtebau, Verkehr und Gebäude
- Handlungsfeld  
Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte
- Handlungsfeld  
Umwelt, Ökologie und Energie
- Handlungsfeld  
Soziales, Kultur, Sport und Freizeit





### **Handlungsfeld – Städtebau, Verkehr und Gebäude**

Dieses Handlungsfeld bezieht sich auf die erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, wobei sich der Raum als mehr als nur eine Verkehrs- und Siedlungsfläche darstellt. Der öffentliche Raum stellt zugleich eine Plattform für die Kommunikation der im Markt Regenstau lebenden Bürgerinnen und Bürger sowie Gäste und Besucher dar. Gleichzeitig ist die entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität, zu der auch ein ansprechendes Konzept für den fließenden und ruhenden Verkehr gehört, eine wesentliche Voraussetzung zur Verbesserung der Standortbedingungen für innerörtliche Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Weiterhin gehören zu diesem Handlungsfeld deshalb auch die Maßnahmen zur Beseitigung von Brachen, Leerständen und Mängeln an Gebäuden. Die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes erfolgt durch das Licht. Bei Sonnenschein kann gut mit beobachtet werden, wie das Licht die Situation inszeniert. Farben, Schattierungen, Kontraste tragen zur Wahrnehmung erheblich bei und prägen die Attraktivität. Bei der künftigen gestalterischen Konzeption sollte deshalb auch berücksichtigt werden ein Lichtkonzept mit einzubringen, welches die Aufgabe der Inszenierung durch Licht in den zahlreichen dämmrigen und dunklen Stunden des Winterhalbjahres übernimmt und einen angenehm freundlichen Gesamteindruck des öffentlichen Raumes gewährleistet.

### **Handlungsfeld – Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte**

Neben den städtebaulichen Aspekten sollte die Stärkung der örtlichen Wirtschaft und des Einzelhandels ebenso dazu gehören wie die Verbesserung des Stadtmarketings. Damit sollen Voraussetzungen für wohnortnahe und kommunikative Strukturen geschaffen werden, die eine lokale Versorgung der Bürgerinnen und Bürger gewährleisten.

### **Handlungsfeld – Umwelt, Ökologie und Energie**

Dieses Handlungsfeld stellt eine wesentliche Beziehung zum Wohnstandort dar. Die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und gesunder Wohnverhältnisse, die Erreichbarkeit von Naherholungsbereichen und Freizeitmöglichkeiten auf kurzem Wege, sowie die energetische Ausrichtung auf innovative und nachhaltige Systeme bedeuten gerade für junge Familien wichtige Aspekte für ihre Wohnstandortwahl. Bei der Aufwertung der Ortsmitte kann dieses Handlungsfeld geradezu zum Markenzeichen einer qualitätsvollen Entwicklung werden und maßgeblich zur Stabilisierung der Wohnfunktion im innerörtlichen Bereich beitragen. Großer Wert sollte künftig auf die Vernetzung der Ortsmitte mit der umgebenden Landschaft gelegt werden: Aufgrund der landschaftlichen Potentiale des Marktes Regenstau mit dem Fluss Regen sowie der angrenzenden Hügelbereiche und Wälder stellen diese eine wichtige Chance zur Wohnortstärkung sowie zur Förderung der touristischen Ziele dar. Derzeit kann z.B. die Lage am Fluss von der Ortsmitte aus noch nicht ausreichend wahrgenommen werden. Die Naherholungsbereiche (z.B. Valentinsbad) sollten bereits von der Ortsmitte aus auf attraktivem Wege erreichbar sein (z.B. mit dem Rad).



## Handlungsfeld – Soziales, Kultur, Sport und Freizeit

Dieses Handlungsfeld spielt im Markt Regenstau ebenfalls eine zentrale Rolle. Für die Ortsmitte bedeuten die sozialen, kulturellen, sportlichen und freizeitorientierten Einrichtungen ein wichtiges Pendant zu Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen. Die für die Ortsmitte und ihr Gewerbe wichtige Frequenz kann wesentlich durch attraktive Einrichtungen in diesen Bereichen verbessert werden. Hier ist auf Synergieeffekte und Mitnahmeeffekte zu achten. Die vorhandene Ausstattung der sozialen und kulturellen Einrichtungen vor Ort ist mit dem Kultur- und Mehrgenerationenhaus, der Tätigkeit der Vereine sowie der Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bereits gut aufgestellt. Der dargestellte demographische Wandel aber auch die künftigen Anforderungen an eine attraktive und zentrale Ortsmitte sollten Anlass für eine vorausschauende Weiterentwicklung sein. Hierzu gehört auch eine optimal zu gestaltende Vernetzung der Einrichtungen untereinander.

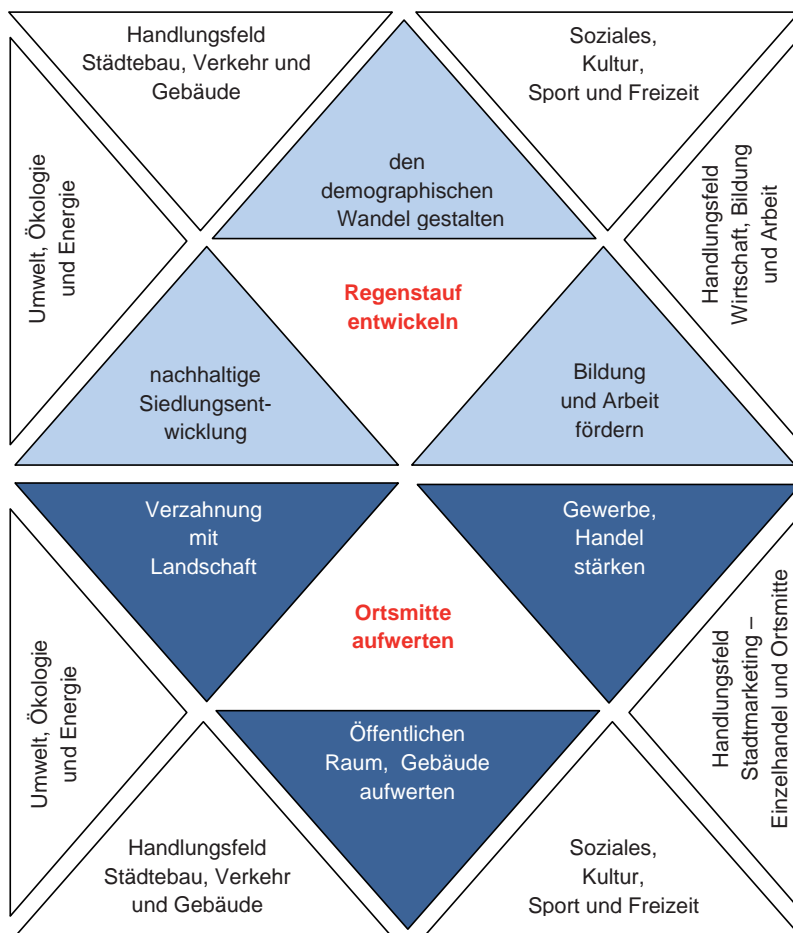


Abbildung 168 – Leitbildskizze  
Quelle – D I S





Abbildung 169 - Wohnfunktionen in Verbindung mit der Ortsmitte

Die unterbrochenen Pfeile weisen auf eine fehlende oder mangelhafte Verbindung der Quartiere mit der Ortsmitte hin.

Bei den beiden durchgehenden Pfeilstrukturen ist eine Anbindung an die Ortsmitte gewährleistet.

Quelle - D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

## 12.2 Rahmenplanskizze Ortsmitte

Bereits im Zuge der Darstellung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden in einem ersten Überblick die für das Integrierte Innenstadtkonzept maßgeblichen Aspekte für den Städtebaulichen Rahmenplan herausgestellt (vgl. TEIL A, 6.2 Integriertes Innenstadtkonzept). Kernpunkte des Städtebaulichen Rahmenplanes sind z.B.:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere im Bereich der B 15 / Hauptstraße;
- Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für Einzelhandel und Gewerbe in der Ortsmitte;
- gezielte Stärkung des Einzelhandels und des Gewerbes, z.B. durch zentralen Versorgungsbereich;
- stärkere Verknüpfung der Potentiale des Landschaftsraumes mit der Entwicklung der Ortsmitte;
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der Ortsmitte;

Diese ersten beispielhaft aufgezählten Punkte sollen nachstehend vertieft und in entsprechenden Plandarstellungen verdeutlicht werden.

### Elemente des städtebaulichen Rahmenplanes

Der besseren Übersichtlichkeit halber ist der nachfolgende städtebauliche Rahmenplan in zwei Planteile gegliedert. Planteil 1 enthält die Darstellung der fachlichen Inhalte im Sinne von Maßnahmen und Projekten. Planteil 2 enthält die Eintragung der für die weitere Entwicklung relevanten verfahrensbezogener Bereiche (z.B. zentraler Versorgungsbereich, Vorschlag für Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB).

Der städtebauliche Rahmenplan fasst die wesentlichen Elemente der städtebaulichen Konzeption für die Entwicklung der Ortsmitte zusammen (Planteil 1):

- Einbettung des Ortskerns von Regenstauf in die Landschaft zwischen Schlossberg und Regentalaue

Das außerordentliche landschaftsplanerische und siedlungsstrukturelle Potential, das in die Landschaft zwischen Schlossberg und Regentalaue eingebetteten Ortskerns ist auszuschöpfen. Das bereits verfolgte Schlossbergkonzept ist weiterzuentwickeln, die Stadtkante am Regen bzw. die landschaftliche / städtebauliche Ausformung der Stadt am Fluss ist verstärkt aufzugreifen und hin zu einer Verzahnung von Siedlung und Landschaft voranzubringen.

- Durchgängiges Fuß- und Radwegenetz zwischen der Ortsmitte Regenstauf und den Ortsteilen

Die angestrebte Aufwertung und Vitalisierung der Ortsmitte erfordert die Erreichbarkeit aus den umliegenden Siedlungsbereichen. Dabei sollte künftig der nicht motorisierte Verkehr auf attraktiven und möglichst kurzen Wegen im Vordergrund stehen. Explizit wird deshalb eine weitere Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Regen vorgeschlagen, welche das Wegenetz Richtung Steinsberg und Eitlbrunn deutlich verbessern würde (mit entsprechender Fortführung z.B. parallel zur Kr R 21 Richtung Preßgrund).



- Schaffung einer funktionalen Entwicklungsachse zwischen den Bereichen Rathaus / ehem. Kloster und Mehrgenerationenhaus.

Die durch den demographischen Wandel bedingten hohen Anforderungen an die künftige Gestaltung der sozialen und kulturellen Infrastruktur führen v.a. in der Ortsmitte von Regenstauf zu weitergehenden Überlegungen, wie die funktionalen mit den städtebaulichen Anforderungen synergetisch zusammengeführt werden können. Die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind, wie das Beispiel des Kultur- und Mehrgenerationenhauses in Regenstauf zeigt, wichtige Frequenzbringer für die zentralen Bereiche. Aufgrund der künftigen Anforderungen und des Flächenbedarfes sind die Standorte Kultur- und Mehrgenerationenhaus sowie Rathaus / ehem. Kloster auf Eignung und Kapazität für Erweiterungsmöglichkeiten hin zu prüfen. Daraus entstand die Grundüberlegung einer funktionalen Entwicklungsachse zwischen dem Standort des bestehenden Kultur- und Mehrgenerationenhauses einerseits und dem Standort des Rathauses / ehem. Kloster andererseits. Beide Standorte werden künftig zur Entwicklung der Infrastrukturausstattung benötigt, können für sich baulich-gestalterisch attraktiv entwickelt und gemeinsam wiederum als frequentierte städtebaulich-funktionale Achse zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte beitragen.

- Verbesserte Integration der Ortsdurchfahrt B15 in die Ortsmitte

Der Erfolg der innerörtlichen Entwicklung hängt wesentlich davon ab, ob und inwieweit es gelingt, die Integration der Ortsdurchfahrt B15 in die Ortsmitte zu verbessern. Dazu soll konkret über Querungshilfen ebenso nachgedacht werden wie über Verbesserungen in den Gehwegbereichen beidseits der Fahrbahn. Für die weiteren Untersuchungsschritte zu den möglichen Querungshilfen ist die Einbeziehung der bestehenden und künftig erforderlichen Wegebeziehungen quer zur Achse der Ortsdurchfahrt B15 (Nord-Süd-Richtung) von hoher Bedeutung. Mit den vorgesehenen Querungshilfen soll die Netzstruktur der Wegebeziehungen in West-Ost-Richtung deutlich gestärkt und ausgebaut werden. Damit werden auch die an die Ortsdurchfahrt B15 angrenzenden Bereiche stärker miteinander verzahnt und besser baulich und funktional nutzbar.

- Parkraumkonzept für die Ortsmitte

Im Kontext zu den oben beschriebenen Maßnahmen steht auch das vorgeschlagene Parkraumkonzept, das helfen soll, die bereits vorhandenen Stellplatzkapazitäten in der Ortsmitte besser zu nutzen bzw. an einigen Stellen sinnvoll zu ergänzen.

- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Gebäudebestandes

Auf der Grundlage der aufgezeigten funktionalen und strukturellen Lösungen sollen auch die erforderlichen baulich-gestalterischen Maßnahmen aufbauen. Hierzu gehört die Aufwertung des öffentlichen Raumes bzw. der öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiflächen ebenso wie die Aufwertung der Gebäude bzw. raumprägenden Fassaden und privaten Freiflächen.



**Karte 17 - Rahmenplan  
Plan 1**







Markt Regensburg  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern




Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

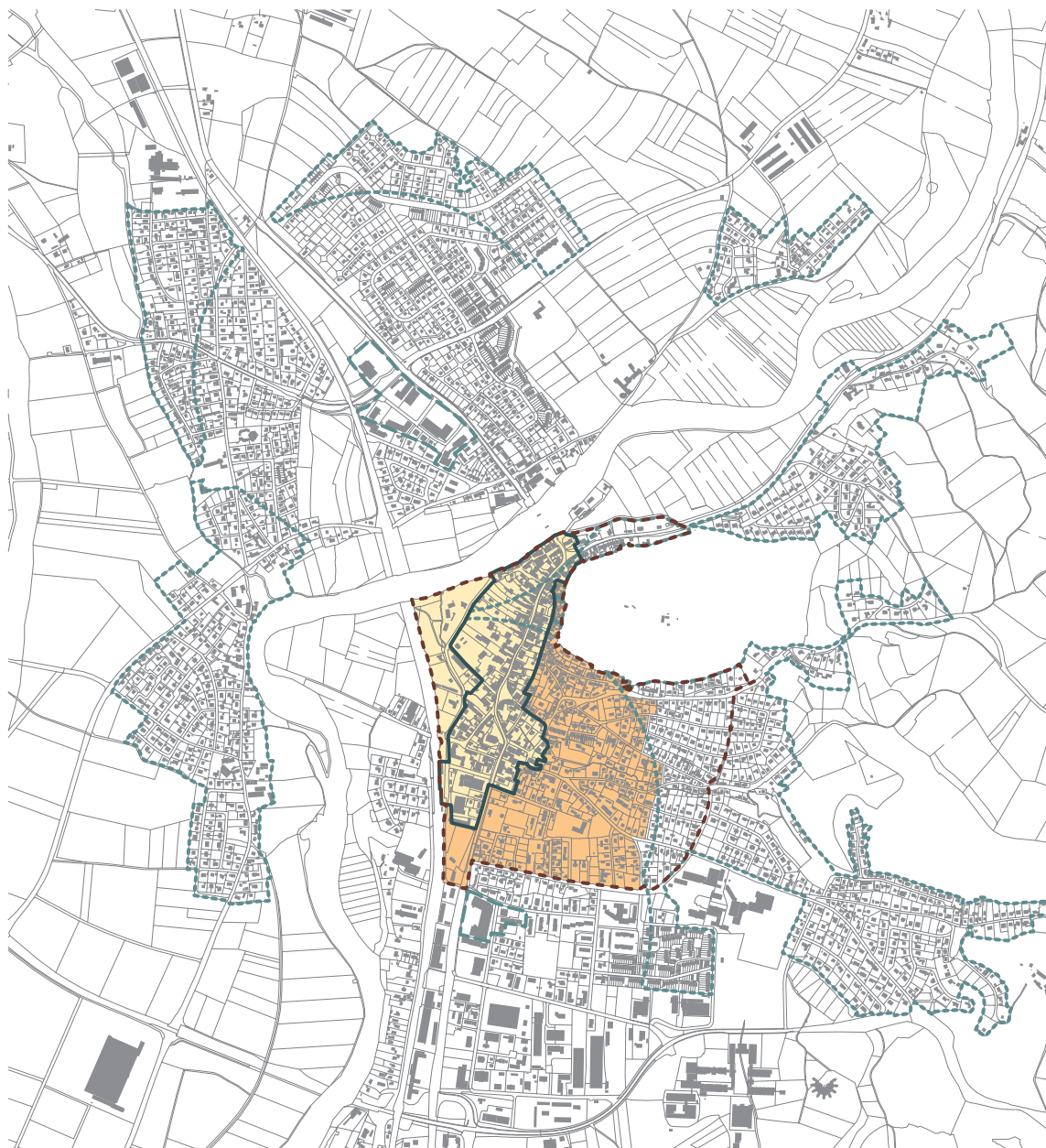
**Schwerpunktbereiche**

-  Aufwertung der Gebäude- und Nutzungsstruktur
-  Straßenraum Hauptstraße / B 15
-  Standorte Kultur / Soziales
-  Achse Kultur / Soziales
-  Wohnen
-  neuer Steg über den Regen

**Schwerpunktbereiche**

-  Regentalaue und Schlossberg als zentrale Landschaftsräume und wichtige Naherholungsbereiche zu Ortsmitte
-  Einrichtungen für Sport, Freizeit und Naherholung
-  gesonderte Radwege
-  Radwege auf der Fahrbahn
-  Ausbau von Radwegen (auf bestehenden Feldwegen und Straßen)





**Karte 18 - Rahmenplan  
Plan 2**

Markt Regenstauf  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

**Schwerpunktbereiche**

- engeres Betrachtungsgebiet Ortskern
- Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB „Ortsmitte Regenstauf, mit westlich angrenzenden Flächen zum Regen und zur Bahnlinie“
- Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB „Gebiet östlich und südlich der Ortsmitte Regenstauf“

**Schwerpunktbereiche**

- Vorgeschlagener zentraler Versorgungsbereich
- Vorgeschlagene Nebenzentren
- Zielbereiche der Nahversorgung



Der Städtebauliche Rahmenplan beinhaltet auch die Darstellung wichtiger verfahrensbezogener Bereiche (Planteil 2):

- Vorgeschlagener zentraler Versorgungsbereich  
s. Dr. Heider
- Bereich vorgeschlagene Nebenzentren  
s. Dr. Heider
- Zielbereiche der Nahversorgung  
s. Dr. Heider
- Bisheriges Betrachtungsgebiet Ortskern Regenstauf  
Das Betrachtungsgebiet Ortskern Regenstauf bildete die räumliche Grundlage für die Analyse zur Erarbeitung des Integrierten Innenstadtkonzeptes. Es wurde vorsorglich räumlich etwas weiter gefasst, um alle relevanten Aspekte (z.B. auch demographische Entwicklung) möglichst vollständig abbilden zu können. Aus den Ergebnissen kristallisierte sich ein Teilbereich heraus, in dem städtebauliche Missstände und städtebauliche Funktionsschwächen erkennbar sind und der hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vorgeschlagen wird.
- Vorgeschlagenes Untersuchungsgebiet für Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Die festgestellten städtebaulichen Mängel und städtebaulichen Funktionsschwächen innerhalb des Betrachtungsgebietes Ortskern lassen sich wiederum in einem Gebiet darstellen, das etwas kleiner als das Betrachtungsgebiet Ortskern ist und nachfolgend in zwei Bereiche gegliedert werden soll. Diese zwei Bereiche sollen ein stufenweises Vorgehen bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ermöglichen. Dabei stellen die beiden Stufen in sich selbständige Untersuchungen gem. § 141 BauGB dar, die dabei selbstverständlich auch auf die entsprechenden Vernetzungen und Verknüpfungen der Gebiete untereinander eingehen sollen:
  1. Stufe – Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB „Ortsmitte Regenstauf, mit westlich angrenzenden Flächen zum Regen und zur Bahnlinie“

Das Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB „Ortsmitte Regenstauf, mit westlich angrenzenden Flächen zum Regen und zur Bahnlinie“ enthält zunächst den im Rahmen des Innerörtlichen Konzeptes erarbeiteten zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Regenstauf. Dieser ist zugleich räumlicher Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen. Auf den bereits ausführlich beschriebenen Handlungsbedarf in diesem Gebiet darf Bezug genommen werden. Aus städtebaulichen Gründen, da die Verknüpfung der Ortsmitte mit dem Ufer des Regen (Beziehung Ort - Fluss) eine wichtige Aufgabe im Zusammenhang mit der Aufwertung der Ortsmitte sein wird, werden in das Untersuchungsgebiet auch die westlich angrenzenden Flächen zum Regen und zur Bahnlinie einbezogen. Dieses Untersuchungsgebiet soll zuerst und möglichst zeitnah bearbeitet werden.



## 2. Stufe – Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB „Gebiet östlich und südlich der Ortsmitte Regensauf“

Das Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB „Gebiet östlich und südlich der Ortsmitte Regensauf“ umfasst folgende Teilbereiche, welche für die weitere Entwicklung der Ortsmitte relevant sind: Erstens den vor allem von Wohnnutzung geprägten Teilbereich z.B. um Schlossbergweg, Bergstraße, Schneitenweger Straße und Weiermühlstraße. Hier soll mittel- bis langfristig die Wohnnutzung stabilisiert werden, hierzu gehört z.B. auch die Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes (z.B. auch barrierefrei). Zweitens den Teilbereich etwa zwischen der westlichen Hauzensteiner Straße und der Friedenstraße. In diesem Bereich liegt das ehemalige Kreiskrankenhaus, für das eine Nachnutzung gefunden werden muss, die sich in die Entwicklung des gesamten Gebietes einfügt. Drittens den westlich der Regensburger Straße liegenden Teilbereich, zu dem z.B. auch die nahe dem Friedhof befindlichen Parkmöglichkeiten gehören (mit dem Bau des neuen Parkplatzes westlich des Friedhofes an der südlichen Bahnhofstraße wird in Kürze begonnen). Dieses Untersuchungsgebiet kann zu gegebener Zeit bearbeitet werden.







## 13. Stärkungskonzept für die Ortsmitte von Regenstauf

Auf Basis der bestehenden Ausgangssituation sowie den beschriebenen Zielen und Leitlinien kann eine Reihe von Handlungsfeldern, welche zur Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Regenstaufer Ortsmitte geeignet sind, abgeleitet werden. Nachfolgend sollen die aus gutachterlicher Sicht wesentlichen Inhalte einer verstärkt auf den Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort Ortsmitte ausgerichteten Entwicklung aufgezeigt werden. Das dargestellte Konzept erhebt dabei nicht den Anspruch, alle möglichen Maßnahmen im Sinne eines Detailkonzeptes zu umfassen, sondern konzentriert sich auf wesentliche Haupthandlungsfelder.

### 13.1 Handlungsfelder

- Grundgedanke der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Regenstauf ist eine vorrangige Orientierung auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte sollte eine Fokussierung auf die Hauptgeschäftslage sowie direkt angrenzender Straßenabschnitte östlich und westlich davon erfolgen. Ziel ist es, die bestehende Angebotsstruktur in der sehr langgestreckten Hauptgeschäftslage zu stärken, sie in zweiter Reihe durch weitere funktionssteigernde Nutzungen zu ergänzen und so die Aufenthaltsqualität zu stärken, die Kundenaustauschbeziehungen zu erhöhen sowie einen attraktiven und auch fußläufig erlebbaren Raum zu schaffen. Die im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte befindlichen Magnetbetriebe stellen dabei wichtige Ankerpunkte am nördlichen bzw. südlichen Ende dar, zwischen denen der bestehende Geschäftsbereich funktional verdichtet sowie städtebaulich und optisch aufgewertet und gestärkt werden soll.
- Zur Stärkung der Ortsmitte sind Maßnahmen im Immobilienbestand üblicherweise von großer Bedeutung. Die Aufwertung einzelner Immobilien trägt dabei immer auch zur Aufwertung des gesamten Standortbereiches bei. Wichtige Einzelaspekte, die es in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild zu beachten gilt sind dabei insbesondere ein gepflegter Fassadenzustand, eine dem Betrieb angemessene Größe und Anordnung der Schaufenster sowie eine kundenfreundliche Gestaltung des Zugangsbereiches (inkl. Barrierefreiheit). Aus Betreibersicht spielen zudem u.a. auch der Flächenzuschnitt<sup>165</sup> und die Anlieferungsmöglichkeit eine wichtige Rolle. Von besonderer Relevanz sind die dargestellten Aspekte bei den bestehenden Leerständen, wengleich zur Aufwertung der Regenstaufer Ortsmitte und besonders der Hauptgeschäftslage alle Betriebe / Immobilien des gesamten Standortraumes einer kritischen Prüfung und ggf. einer Aufwertung zu unterziehen sind. In Regenstauf variiert die Immobilienqualität in der Hauptgeschäftslage relativ stark, ist insgesamt betrachtet aber noch als weitgehend akzeptabel einzustufen. Einige, teils deutlich renovierungsbedürftige Gebäude beeinflussen den Gesamteindruck jedoch deutlich negativ. Hier sind möglichst rasche Modernisierungsmaßnahmen dringend notwendig, um den Standortbereich Innenstadt als Ganzes nach und nach aufzuwerten.
- Die Ladengestaltung und Warenpräsentation der Betriebe in der Regenstaufer Ortsmitte stellt sich insgesamt ähnlich wie die Immobilienqualität dar. D.h. die ein-

<sup>165</sup> Dieser sollte i.d.R. möglichst rechteckig und wenig verwinkelt sein.



zelenen Geschäfte präsentieren ihr Angebot in weiten Teilen kundenfreundlich und marktgerecht. Insgesamt gibt es mehr attraktive Läden als wenig ansprechende und nicht mehr zeitgemäß gestaltete Betriebe. Teilweise entspricht die Warenpräsentation aber nicht der Qualität der angebotenen Produkte. Generell ist neben einer Aufwertung der Immobilien auch eine regelmäßige Verbesserung und Modernisierung der Ladenqualität wichtig<sup>166</sup>, um ein zeitgemäßes Angebot bieten zu können und von den Kunden dauerhaft angenommen zu werden.

- Neben einer schrittweisen Verbesserung der Gebäudezustände sowie der Ladengestaltung und der Warenpräsentation ist auch eine stärkere Vernetzung der einzelnen Betriebe unter- und miteinander ein zentraler Arbeitsinhalt, der für die zukunftsfähige Ausrichtung der innerörtlichen Betriebe erforderlich ist. Eine intensive Zusammenarbeit der innerörtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe kann es schaffen, sich ausreichend stark gegenüber Wettbewerbsstandorten im Gemeindegebiet wie auch im Umland abzugrenzen und zu etablieren.
- Neben diesen, i.d.R. auf die Privatwirtschaft – d.h. den Betreibern der innerstädtischen Betriebe / Läden bzw. den Eigentümern der Immobilien – ausgerichteten Aspekte sind auch verschiedene Handlungsfelder der öffentlichen Hand anzuführen, die es konsequent und stetig zu bearbeiten gilt. Ein wichtiges Handlungsfeld auf funktionaler und räumlicher Ebene stellen dabei bauliche Erneuerungen und qualitative Verbesserungen im öffentlichen Raum dar. In Regenstau stellen sich insbesondere die hohe innerörtliche Verkehrsbelastung und das Gesamterscheinungsbild der Hauptgeschäftslage als Hauptproblempunkte dar. Hier ist eine deutliche Aufwertung inkl. einer räumlichen Verkürzung und Verbreiterung des Hauptgeschäftsbereiches anzuraten. Einzelhandelsbetriebe und der öffentliche Raum müssen in der Summe ein homogenes und attraktives Gesamterscheinungsbild bieten, damit sich Einwohner und Kunden wohl fühlen und gerne vor Ort wohnen, einkaufen und wirtschaften, aber auch verweilen. Für letzteres ist eine soweit als möglich kompakte und überschaubare Abgrenzung üblicherweise von entscheidender Bedeutung.
- Ergänzend ist die Innen- und Außendarstellung der sukzessive aufzuwertenden Ortsmitte bzw. auch des Gesamtortes Regenstau als ansprechenden und multifunktionalen Einzelhandels-, Wohn- und Wirtschaftsstandort ein unverzichtbares Handlungsfeld. Mit Hilfe zeitgemäßer Marketingaktivitäten soll erreicht werden, die Ortsmitte Regenstaus konsequent als attraktiven Einkaufs- und Wirtschaftsstandort darzustellen und verstärkt in das Bewusstsein der Bürger / Kunden zu rücken.

<sup>166</sup> Dabei ist es nicht nötig, laufend teure Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, oftmals haben auch vergleichsweise kleine, aber stetig durchgeführte Veränderungen eine große Außenwirkungen.



### 13.2 Qualität, Angebotsmix und Ambiente als Querschnittsaufgabe

Grundvoraussetzungen einer bei Kunden und Einwohnern beliebten und belebten Ortsmitte sind ein möglichst vielfältiger und ansprechender Angebotsmix aus Einkaufsangeboten, (konsumorientierten) Dienstleistungen und Gastronomie. Die Ortsmitte muss zudem ein öffentlicher Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit sein. Es wird daher immer wichtiger, innerörtliche Zentren als einen Raum von Einkaufen, Erlebnis und gelebter Urbanität zu betrachten. Um der eigenen Bevölkerung wie auch den auswärtigen Kunden eine glaubhafte Alternative vor Ort zu konkurrierenden Standorten im Umland zu geben, müssen Ambiente und Einkaufserlebnis stimmen, das Angebot muss ansprechend, räumlich konzentriert und zeitgemäß sein.

Im Standortwettbewerb mit konkurrierenden Städten / Gemeinden aber auch mit den überwiegend durch Niedrigpreispolitik, Größe und Erreichbarkeit punktenden Fachmarktlagen im eigenen Gemeindegebiet ist eine klare Positionierung nötig. Da es schwierig ist, im Preis- und Lagewettbewerb mitzuhalten, sollte die Regenstauer Ortsmitte bzw. die vorhandenen Betriebe verstärkt auf Qualität, Multifunktionalität, Service und Kundenorientierung setzen.

Für die geforderte Qualität der Ortsmitte und ihrer Betriebe ist ein kontinuierlicher Prozess nötig, der die Bewusstseinsbildung der Akteure ebenso wie den Aufbau eines Qualitätsmanagements für Vorschläge, Anregungen und Umsetzungshilfestellung umfasst.



Die Qualitätssteigerung einer Innenstadt bzw. Ortsmitte ist dabei immer eine Querschnittsaufgabe mit unterschiedlichen Maßnahmen. Wichtige Maßnahmenbereiche zur anzustrebenden Steigerung der Qualität der Regenstaufer Ortsmitte werden in den nachfolgenden Unterkapiteln genauer erläutert.

### **13.3 Handlungsfeld Immobilien**

#### **Gebäudeattraktivierung**

Die Weiterentwicklung der gewerblich genutzten Immobilien stellt eine wichtige Basisaufgabe zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität bzw. Qualität der Regenstaufer Ortsmitte dar. Um eine Beseitigung städtebaulicher und gestalterischer Mängel im Immobilienbestand herbei zu führen, muss auf die Bereitschaft der Immobilieneigentümer gesetzt werden, Investitionen durchzuführen. Ein mit staatlichen und kommunalen Mitteln gefördertes Fassadenprogramm kann hierbei wichtige Anreize für Investitionsmaßnahmen von privater Seite schaffen. Eine intensive Beratung und Betreuung der Immobilieneigentümer ist dabei von großer Bedeutung, daher stellt die Errichtung einer Anlaufstelle zur Beratung von Geschäftsinhabern und Immobilieneigentümern eine wichtige Funktion für die Umsetzung einer gewünschten Aktivierung und Steigerung gebäudebezogener Verbesserungen dar. Wichtig ist dabei ein auf längere Sicht angelegtes Angebot, um den längeren Zyklen immobilienorientierter Entwicklungen gerecht werden zu können. Immobilien / Standortbereiche mit besonders deutlichen Aufwertungsbedarf sind in der das Kapitel abschließenden Übersichtskarte dargestellt.

#### **Flächen und Immobilienaktivierung**

Ungenutzte Ladengeschäfte bzw. auch Betriebsflächen von ehemaligen Dienstleistungsbetrieben stellen in einer Vielzahl von Innenstädten und Ortsmitten eine anhaltende Herausforderung dar. Teils sind hierfür objektbezogene Probleme mit nicht mehr oder nur unter großem Aufwand erreichbarer Eignung für ein Einzelhandelsobjekt verantwortlich, teils sind die Lagen der Objekte als Einzelhandels-/Dienstleistungsstandort nicht mehr tragfähig.

In der Regenstaufer Ortsmitte ist die Leerstandsproblematik auch aufgrund der lokalen wie regionalen Wettbewerbssituation bereits deutlich fortgeschritten. Neben einzelnen, kleineren Leerständen, die mit der üblichen Fluktuationsrate zu erklären sind, bestehen auch größere und teils schon seit längerer Zeit ungenutzte Ladenlokale und Geschäftsräume. Durch die relativ hohe Zahl der im gesamten Bereich der Regenstaufer Ortsmitte gelegenen Leerstände erfährt der gesamte zentrale Versorgungsbereich eine sichtliche Abwertung. Gleichzeitig bieten diese Flächen aber auch die Möglichkeit, den Besatz in der Ortsmitte gezielt abzurunden und zu modernisieren und so den gesamten Standortbereich zu stärken.

Häufig besteht seitens der Eigentümer kein Interesse an einer Nachnutzung der Immobilien oder sie verfügen nicht über die nötigen finanziellen Möglichkeiten, um Renovierungsmaßnahmen durchzuführen und das Objekt zeitnah wieder zu vermieten. Um dennoch bestehende Leerstände abzubauen und einen weiteren Anstieg von





Leerständen zu vermeiden ist eine organisierte Betreuung, die sich mit potenziellen Betreibern in Verbindung setzt und sich aktiv um eine Wiedervermietung kümmert, sinnvoll. In diesem Zusammenhang hat sich der Aufbau eines Leerstands- und Flächenmanagements als besonders geeignete Maßnahme zum Abbau von Laden-/Betriebsleerständen erwiesen. Ein erster Schritt zu einem effektiven Geschäftsstraßenmanagement ist es, anhand der Nutzungserhebung des Gebäudebestandes im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte eine Arbeitsgrundlage in Form eines detaillierten Informationssystems zu den Einzelimmobilien aufzubauen. Danach sollten gezielte Eigentümer- und Investorenansprachen folgen, um so die Angebotsstruktur aktiv weiterzuentwickeln und Leerstände nach und nach abzubauen zu können.

Im Hinblick auf die Problematik von Kleinbetrieben und kleinen Verkaufseinheiten ist es generell ratsam zu prüfen, inwieweit durch Umbauten und Flächenzusammenlegungen Verkaufsflächen-/Betriebsenerweiterungen erreicht werden können. Damit wird die Ansiedlung eines weiteren (Magnet-) Betriebes in einer angemessenen und marktgerechten Größenordnung i.d.R. deutlich erleichtert. Auch die Verlagerung von bestehenden, entwicklungsfähigen Betrieben – d.h. Betrieben die eine Flächenerweiterung oder eine Standortverbesserung anstreben – ist in diesem Zusammenhang denkbar. Beide Möglichkeiten gilt es auch in Regenstauf zu prüfen.

### Projektentwicklungen

Die Stärkung und Steigerung der Attraktivität und Qualität in der Ortsmitte Regenstaus sollte neben einer Optimierung bestehender Angebote auch durch die Entwicklung neuer Angebote forciert werden. Grundsätzlich gilt dabei: Um als attraktives Einkaufsziel auftreten zu können, ist ein abgestimmter Mix aus leistungsstarken Kundenfrequenzbringern / Magnetbetrieben und kleineren, individuellen und i.d.R. inhabergeführten Fachgeschäften nötig und anzustreben. Während Nahversorgungsbetriebe bzw. speziell Lebensmittelmärkte i.d.R. eine hohe Kundenfrequenz aufweisen, verfügen ortsmittenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarf üblicherweise über eine hohe Ausstrahlungskraft und induzieren hohe Kopplungseffekte. Die Schaffung weiterer Anbieter (aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und ggf. Kultur) dienen zudem zur Erhöhung der innerörtlichen Ausstrahlungskraft und zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Eine hohe Funktionsdichte ist prinzipiell ein guter Indikator für eine funktionierende und lebendige Ortsmitte. Im Einzelnen geht es sowohl um die Lösung funktionaler Defizite im Immobilienbestand als auch um die Aktivierung unter- bzw. nicht genutzter Grundstücks- und Immobilienpotenziale. Gezielte Projektentwicklungen durch Erarbeitung von Nutzungskonzepten, Investorensuche und Einbindung sowie ggf. Zusammenführung von Eigentümern sind hier geeignet, um den Ausbau und die Verdichtung des Angebotes in der Ortsmitte zu erreichen, bestehende Leerstandsflächen zu füllen und un-/mindergenutzte Gebäude / Areale neu zu beleben. Die Suche und Entwicklung von Standorten bzw. Flächen für potenzielle neue Anbieter / Betriebe zur Ergänzung und teils auch zur Modernisierung des Bestandes ist notwendig und speziell in der Hauptgeschäftslage sinnvoll.

Mit verschiedenen größeren, leer stehenden und deutlich aufwertungsbedürftigen Gebäuden entlang der innerörtliche Hauptgeschäftslage (z.B. Marktplatz 9, Hauptstraße 8, 16, 40) sowie ggf. daran angrenzender Flächen bestehen in Regenstauf potenzielle



Entwicklungsoption zur Schaffung neuer, moderner Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und ggf. auch Hotellerie. Weitere, zumindest von außen oftmals gut renovierte Flächen (z.B. Marktplatz 6, Hauptstraße 24) bieten die Möglichkeit, den Besatz relativ kurzfristig zu ergänzen und systematisch weiter zu entwickeln.

Zur Abrundung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes in der Regenstauer Ortsmitte ist derzeit speziell an einen Drogeriemarkt bzw. eine Parfümerie, einen (spezialisierten) Bekleidungsanbieter sowie ggf. an einen (erweiterten und modernisierten) Elektroanbieter zu denken. Um das Angebot in der Ortsmitte und den Kundenzustrom zusätzlich zu erhöhen sollte auch die Ausrichtung eines regelmäßig stattfindenden Wochenmarktes im abgegrenzten Bereich der Ortsmitte bzw. unmittelbar daran angrenzend überdacht werden. Dadurch kann das vorhandene Lebensmittelangebot im Frischebereich sinnvoll ergänzt und der steigende Wunsch vieler Kunden nach einem angemessenen Bioangebot bzw. frischen, regional erzeugten Lebensmitteln erfüllt werden. Zudem kann ein regelmäßig stattfindender Wochenmarkt in der Ortsmitte die Frequenz steigern, was dem gesamten zentralen Versorgungsbereich zu gute kommen würde. Als Standort erscheint insbesondere der Marktplatz besonders gut geeignet; alternativ ist auch der Bereich des alten Feuerwehrhauses denkbar. Für die am Marktplatz derzeit zu Stellplatzzwecken genutzten Flächen, welche bei Stattfinden eines Wochenmarktes für die Verkaufsstände benötigt würden (sofern dieser hier angesiedelt wird), ist ggf. eine Ausweichlösung zu finden. Anstatt einem im Freien stattfindenden Wochenmarkt ist ggf. auch eine kleine, zentral gelegene Markthalle bzw. ein Spezialitätenhaus denkbar, in der/dem neben frischen Lebensmitteln / Bioprodukten und Spezialitäten aus der Region u.U. auch eine Angebotsabrundung durch einen Tee- oder einen Weinladen/-stand etc. möglich wäre.

Zur Ergänzung des bestehenden Übernachtungsangebotes und in Anbetracht der grundsätzlich hohen vorhandenen touristischen Potenziale sollte auch die Errichtung eines innerörtlichen Hotels (ggf. mit Tagungsräumen) geprüft werden. Dadurch könnte nicht nur ein in Regenstau bisher weitgehend fehlendes Segment im Übernachtungstourismus abgedeckt werden, sondern auch ein attraktives Angebot für Geschäftskunden geschaffen werden.

Auch eine Ergänzung des kulturellen Angebotes und die Entwicklung weiterer kultureller Anziehungspunkte können zu einer Attraktivierung und Erhöhung der Ausstrahlungskraft der Ortsmitte bei tragen.

In Verbindung mit zusätzlichen Aufwertungsmaßnahmen des Standortumfeldes gewinnen so derzeit minder- bzw. untergenutzte Standortbereiche wieder an Bedeutung und die gesamte Ortsmitte bei entsprechend attraktiver Umsetzung an funktionaler Vielfalt und Aufenthaltsqualität.

#### **13.4 Handlungsfeld Betriebe**

Eine Standortstärkung der Ortsmitte beinhaltet sinnvollerweise auch eine Optimierung der Betriebssituation der ansässigen Betriebe. Neben kundenorientierten Verbesserungen der Ladengestaltung bzw. des generellen Marktauftritts sind hierfür ggf. auch betriebswirtschaftliche Optimierungen nötig. Eine funktionierende Betriebsbasis stellt die Voraussetzung zur Sicherung bestehender und auch zur Integration neuer für den Standort Ortsmitte wertvoller Nutzungen dar. Dies erfordert zuerst eine Ein-



zelerfassung der Zukunftsperspektiven der innerörtlichen Einzelhandelsbetriebe, die Erarbeitung geeigneter Einzelkonzepte, die Abstimmung mit den Geschäftsinhabern (und ergänzend den Immobilieneigentümern) sowie die (Weiter-) Entwicklung einer zeitgemäßen Vermarktungsstrategie. Ziel ist es, eine Aktivierung und Optimierung der angesiedelten Betriebe sowie der verfügbaren und bestehenden Einzelhandelsstandorte zu erreichen. Hierfür sind im Einzelnen folgende Inhalte erforderlich:

### **Qualitätsinitiative der Betriebe**

Über den äußeren Zustand der Immobilien hinaus, hängt die von den Kunden wahrgenommene Qualität als Handelsstandort auch wesentlich von den einzelnen Betrieben mit deren Angebot und Service bis hin zur Waren- und Ladenpräsentation ab. Wie im Analyseteil dargestellt sind in Regenstauf auf einzelbetrieblicher Ebene verschiedentlich Verbesserungen der Warenpräsentation und des Ladenambientes erforderlich: Schaufenstergestaltung, Ladeneingänge, Lichtgestaltung, Ladeneinrichtung und Warenpräsentation, sind nicht nur „Kosmetik“, sondern stellen wichtige Instrumente zur Kundenbindung dar. Sie sind zudem i.d.R. Spiegel der Qualität eines Betriebes bzw. des gesamten Standortbereiches Ortsmitte.

### **Aktivierung der Betriebspotenziale**

Stabilisierung und Einzelverbesserungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sind eine wichtige Basis der Attraktivierung der gesamten Ortsmitte. Eher klassische Aufgabenfelder bei der Einzelhandelsstärkung auf Ebene der Einzelbetriebe stellen Ladengestaltung und ggf. Verkaufsflächenerweiterungen einerseits sowie der Ausbau von Serviceleistungen andererseits dar. Schwierige Standortsituationen und bereits bestehende Betriebsprobleme erfordern zudem oftmals eine professionelle betriebswirtschaftliche Beratung im Sinne eines angemessenen Controllings und einer Optimierung der bestehenden Möglichkeiten. Häufig sind bei anstehenden Betriebsvorhaben – insbesondere wenn sie größeren Umfangs sind – auch eine qualifizierte und objektive Entscheidungshilfe bzw. in Krisensituationen Beratungsangebote zur Betriebssicherung von Nöten.

Eine wesentliche Voraussetzung um die bestehenden Chancen und Möglichkeiten des angesiedelten Gewerbes zu nutzen, liegt in der Aktivierung und Sensibilisierung der Betriebsinhaber. Die alleinige Bereitstellung geeigneter Informationen und Beratungsangebote reicht nach überwiegenden Erfahrungen aus Attraktivierungsvorhaben an anderen Standorten nicht aus, dass diese auch entsprechend angenommen bzw. umgesetzt werden. Daher wird für ein anzustrebendes Umsetzungsmanagement folgendes vorgeschlagen:

### **Servicequalität**

Auf einzelbetrieblicher Ebene als auch im Hinblick auf eine Gesamtdarstellung des Standortes Ortsmitte wird es speziell für inhabergeführte Fachgeschäfte immer wichtiger den Themenbereich Serviceleistungen mit in eine zukunftsorientierte Betriebsführung und Standorterscheinung zu integrieren. Dies gilt v.a. im direkten Umgang mit dem Kunden. Hier sind in erster Linie die Mitarbeiter im Verkauf angesprochen,



wo neben einer umfassenden fachlichen Beratung auch die Vermittlung von weiteren Leistungen und Serviceangeboten des Betriebes angeboten werden können. Eine aktive und intensive Betreuung der Kunden zeugt von Qualitätsbewusstsein im eigenen Betrieb und ist geeignet um eine langfristige Kundenbindung zu erreichen. Zudem sind Service und Beratung Aspekte, die von konkurrierenden Discountanbietern und Fachmärkten i.d.R. nicht erfüllt werden.

Moderne Vertriebs- und Bonussysteme sind zeitgemäße, aber vom Fachhandel oftmals noch zu wenig genutzte Mittel der Kundenbindung. Eine Ausbau trägt nicht nur zur Intensivierung der Kundenbindung bei, sondern hilft den Händlern auch, ihre Kunden besser über Neuigkeiten und aktuelle Angebote zu informieren. Ergänzende Schulungen und Verkaufstrainings für die Angestellten sind Themen der Weiterbildung und für die Entwicklung der einzelnen Betriebe von großer Wichtigkeit.

Abschließend ist auf die geänderten Anforderungen einer alternden und ggf. weniger mobil werdenden Gesellschaft durch entsprechende Barrierefreiheit und Gestaltung der Zugänglichkeit und der Innengestaltung der Ladengeschäfte zu reagieren. Auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse und Einkaufsgewohnheiten von Urlaubern und Migranten können ggf. neue Möglichkeiten und Chancen eröffnen.

### **Betriebsnachfolge**

Ein wichtiges Aufgabenfeld im Rahmen einer koordinierten Vorgehensweise unter Einbeziehung des Einzelhandels wirft die Problematik fehlender Geschäftsnachfolge auf, welche vielerorts eine erhebliche Rolle spielt. Dies gilt in Einzelfällen sicherlich auch in Regenstau. Generell ist es daher sinnvoll, rechtzeitig einen intensiven Dialog mit den betroffenen Gewerbetreibenden zur Erarbeitung geeigneter Lösungen zu diesen Themen aufzubauen und gelungene Beispiele und Wege der Nachfolgesicherung aufzuzeigen. Nur so kann es gelingen, entsprechende Betriebe zu halten bzw. durch eine geeignete Nachfolgenutzung wieder zu belegen.

### **13.5 Handlungsfeld Entwicklungsschwerpunkt, Konzentration**

Die Regenstauer Ortsmitte weist derzeit keinen durchgängigen Einzelhandels-/ Dienstleistungsbesatz auf, was aus Kundensicht zu deutlichen Attraktivitätsdefiziten führt. Selbst entlang der Hauptgeschäftslage variiert der Besatz, Einzelhandelsverdichtungen und Bereiche ohne bzw. mit nur geringem Besatz wechseln sich ab. Zur Inwertsetzung und Stärkung der Ortsmitte ist daher folgender räumlicher Ansatzpunkt anzuführen:

#### **Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte**

Die zukünftige Flächen- und Standortentwicklung sollte sich, im Interesse der Sicherung und Attraktivierung eines leistungsfähigen und eines den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechenden Angebotes verstärkt auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte konzentrieren. Ziel sollte ein schrittweiser und abgestimmter Ausbau



sowie eine stärkere Konzentration der Angebote im zentralen Versorgungsbereich und dessen zusätzliche Aufwertung durch die Schaffung einer durchgängig hohen Aufenthaltsqualität sein.

Die Aufwertung der innerörtlichen Hauptgeschäftslage nimmt dabei eine Schlüsselstellung ein. Eine gezielte Stärkung der Hauptgeschäftslage führt zu einer Stärkung und Belebung des gesamten Standortbereiches Ortsmitte. Die Hauptgeschäftslage sollte daher konsequent und gezielt durch Vernetzung, mittels Ergänzung und Verdichtung der Angebotspalette und Attraktivitätsverbesserung noch deutlicher als wichtiger Kundenmagnet Regenstauflur herausgearbeitet werden. Es geht darum, einen vielfältigen, attraktiven und möglichst kompakten Standortbereich mit einem differenzierten Angebotsmix, der – stärker als bisher – ein typisches Ortsmittenflair ausstrahlen soll und zum Verweilen einlädt, zu schaffen.

Der zentrale Versorgungsbereich besitzt grundsätzlich wichtige Voraussetzungen für ein potenzielles Gelingen dieser Stärkungsabsichten, wenngleich hohe und stetige Anstrengungen von allen Beteiligten (u.a. Marktgemeindeverwaltung, Eigentümer, Betreiber) für einen Erfolg unerlässlich sind.

### **13.6 Handlungsfeld Stadtbild und Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Zu den Qualitätsmerkmalen einer florierenden und von den Kunden angenommenen Ortsmitte zählt immer auch ein öffentlicher Raum mit einer angemessenen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit. Gerade in der heutigen Zeit, in der die Kunden mobiler sind und einfacher als früher Vergleiche ziehen können, ist es wichtig, die eigene Ortsmitte als einen Raum von Einkaufen, Erlebnis und gelebter Urbanität zu präsentieren.

#### **Aufwertung / Attraktivierung des öffentlichen Raumes, Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität**

Eine ansprechende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität kann Regenstauflur derzeit nur sehr eingeschränkt bieten. Während der Marktplatz – als einziger nennenswerter innerörtlicher Platzbereich – recht attraktiv und einladend ist, weist die übrige Ortsmitte, auch unter Berücksichtigung der einschränkenden Wirkung der durch den Ort verlaufenden Bundesstraße, teils noch deutliches Optimierungspotenzial auf. Ein attraktives Einkaufserlebnis mit einem hohen Aufenthaltswert kann derzeit kaum geboten werden. Um der eigenen Bevölkerung wie auch den überörtlichen Kunden eine glaubhafte Alternative zu dem Wettbewerbsstandorten im Umfeld zu geben, müssen Ambiente und Ortsmittenerlebnis im gesamten Ortsmittenbereich stimmen. Der Kunde muss die Ortsmitte gerne besuchen und sich dort wohlfühlen. Die Ortsmitte muss ein ansprechendes Flair vermitteln und im Idealfall auch den Anforderungen einer alternden Gesellschaft durch entsprechende Barrierefreiheit und Ruhezeiten sowie Sitzangebote im öffentlichen Raum entsprechen. Dies gilt umso mehr, da auch umliegende Städte sich wieder verstärkt um ihre Ortsmitten/ Innenstädte kümmern und diese oftmals gezielt aufzuwerten versuchen.





### **Funktionale Aufwertung**

Die Initiierung eines Fassaden- und Schaufensterwettbewerbs (unter Einbeziehung Eigentümer, Gewerbetreibende, Presse, Heimatpflege etc.) ist ein üblicherweise gut funktionierendes und gern genutztes Initiativprojekt zur funktionalen Aufwertung einer Innenstadt oder Ortsmitte. Diese relativ einfache Möglichkeit zu einem verstärkten und abgestimmtem Engagement der Inhaber bzw. Betreiber sollte auch in Regenstau eingesetzt werden. Darüber hinaus ist zur Steigerung der funktionalen Dichte auch über eine Nachnutzung und stärkere funktionale Einbindung brachliegender bzw. mindergenutzter Gebäude und Areale (vgl. Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte) nachzudenken.

### **Verbesserung der Erreichbarkeit**

Der Angebotsmix, das Stadtbild und die Gestaltung des öffentlichen Raumes stellen wichtige Voraussetzungen für das gewünschte Einkaufserlebnis dar. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit inklusive der Möglichkeit, sein Auto in kurzer fußläufiger Entfernung von den Betrieben der Ortsmitte abzustellen ist ein weiterer, ebenso wichtiger Standortfaktor für einen von den Kunden angenommenen Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort. Neben der Pkw-Erreichbarkeit und der Stellplatzsituation ist ergänzend auch ein angemessener ÖPNV-Anschluss sowie eine kundenfreundliche Fahrraderschließung zu gewährleisten.

## **13.7 Handlungsfeld Image und Marketing**

### **Nutzung zeitgemäßer Marketinginstrumente**

Image- und marketingbezogene Aktivitäten sind heute eine wichtige Begleitmaßnahme für die Standortstärkung einer Stadt bzw. Gemeinde. Ein auf den Standort Ortsmitte abgestimmtes Marketing ist ein auch für Regenstau geeignetes Instrument, das Image und die Anziehungskraft zu stärken, den Bekanntheitsgrad und die Besonderheiten der Marktgemeinde / Ortsmitte nach Außen zu tragen, die Position in der Region zu stabilisieren bzw. zu festigen und neue Interessenten / Investoren anzuziehen.

### **Verbesserte Positionierung sowie Optimierung bestehender Strukturen und Rahmenbedingungen**

Für ein funktionierendes Orts(-mitten-)marketing bedarf es einer wettbewerbsfähigen Positionierung, die die Stärken Regenstaus bzw. seiner Ortsmitte konsequent hervorhebt und betont sowie – das zeigt die Erfahrung in anderen Städten und Gemeinden – einer klar definierten Organisationsstruktur. Stärkungsvorgehen, die Mobilisierung der Akteure und die Steuerung und Umsetzung von Maßnahmen erfordern eine zielgerichtete und langfristige Ausrichtung sowie eine klare personelle Zuordnung.

Aufbauend auf die bestehenden Stärken und Vorzüge muss die „Marke“ Regenstau herausgearbeitet, werbewirksam dargestellt und kommuniziert werden. Wie in jedem professionellen Marketing ist es das Ziel, das Image und die Zufriedenheit der Bürger,



Unternehmer, Besucher und v.a. auch der Einkaufskunden mit den geeigneten Marketingmaßnahmen zu steigern.

Strategisch und organisatorisch ist ein Marketingkonzept und dessen Umsetzung als ein fortlaufender Kommunikationsprozess und nicht als eine einmalige Aktion zu begreifen. Neben verbindlicher Klärung der Organisationsstruktur und einem inhaltlichen Gesamtkonzept ist eine arbeitsfähig operationale Ebene erforderlich, unter den vorliegenden Rahmenbedingungen wird die Etablierung eines entsprechend erfahrenen Projektmanagements erforderlich.





## 14. Maßnahmenkonzept

Das Zeit-, Kosten- und Maßnahmenkonzept bildet, aufbauend auf den beschriebenen und begründeten Zielen und Handlungsfeldern sowie dem städtebaulichen Rahmenplan einen weiteren wichtigen Teil des Integrierten Innenstadtkonzeptes. Dabei wird der Fokus verstärkt auf den Hauptort Regenstauf, insbesondere die Ortsmitte, gelegt. Zugleich wird der Kontext zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgegriffen, dessen inhaltlicher Schwerpunkt sich auf die Zentren der einzelnen Kommunen und deren Stärkung bezieht.

Zur besseren Veranschaulichung werden die Maßnahmen in Gruppen den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet. Die Vorschläge zu den Maßnahmen entstammen zum einen dem Beteiligungsprozess, welcher im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stattfand (vgl. Dokumentation der Bürgerbeteiligung) sowie zum anderen den Erkenntnissen aus der fachlichen Analyse der Ist-Situation und den daraus gezogenen Folgerungen.

Die Maßnahmen werden folgenden Handlungsfeldern zugeordnet:

- Handlungsfeld  
Städtebau, Verkehr und Gebäude
- Handlungsfeld  
Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte
- Handlungsfeld  
Umwelt, Ökologie und Energie
- Handlungsfeld  
Soziales, Kultur, Sport und Freizeit

### 14.1 Maßnahmenplan

Einen Überblick über die räumliche Zuordnung der Maßnahmen, soweit sich diese auf das Gebiet der Ortsmitte räumlich fixieren lassen, ist im Maßnahmenplan auf den Seiten 252 / 253 dargestellt. Wie beim Städtebaulichen Rahmenplan erfolgt auch beim Maßnahmenplan aus Gründen der Übersichtlichkeit eine Aufteilung in zwei Planteile. Planteil 1 enthält die Darstellung der städtebaulichen bzw. baulichen und freiräumlichen Maßnahmen. Planteil 2 enthält die Eintragung der aus Sicht der Stärkung des Einzelhandels und des Standortes Ortsmitte für die weitere Entwicklung relevanten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich.

Im Anschluss werden die vorgeschlagenen Maßnahmen nach den oben genannten Handlungsfeldern tabellarisch aufgelistet. Dabei erfolgt zunächst eine Unterscheidung nach Prioritäten:

- Maßnahmen mit hoher Priorität, mit einem mittelblauen Farbfeld hinterlegt,
- Maßnahmen mit mittlerer Priorität, mit einem hellblauen Farbfeld hinterlegt,



**Karte 19 - Maßnahmenplan  
Plan 1**

Markt Regenstein  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Stand  
Mai 2012

**Schwerpunktbereiche**

- Weiterentwicklung bzw. Neuordnung von Bereichen:
- 1 Weiterentwicklung Bereich Altes Feuerwehrgebäude
- 2 Neuordnung Bereich westlich der Kirche St. Jakobus
- 3 Weiterentwicklung Bereich des ehem. Krankenhauses
- 4 Neuordnung Bereich ehem. Diederichshaus
- 5 Aufwertung und Platzgestaltung beim Kultur- und Mehrgenerationenhaus

**Schwerpunktbereiche**

- Schaffung weiterer Parkstellflächen
- Aufwertung der Situation am Marktplatz
- Weiterentwicklung des Kultur- und Mehrgenerationenhauses
- Vernetzung der Grünverbindungen, z.B. Schlossberg und Regenauen
- Erhalt und Pflege der Regenauen
- Verbesserung und Aufwertung des Bereiches der B15 Ortsdurchfahrt





**Karte 20 - Maßnahmenplan  
Plan 2**

Markt Regensburg  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Kartengrundlage / Geobasisdaten  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Bayern

Darstellung  
Dr. Manfred Heider  
Büro für Standort-, Markt- und  
Regionalanalyse

Stand  
Mai 2012

**Schwerpunktbereiche**

- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte
- vorrangig aufzuwertende Kernzone mit funktionalem Stärkungs- und Aktivierungsbedarf
- zentraler innerörtlicher Platzbereich weitere Aufwertung zu Bereich höchster Qualität
- Sicherung bestehender Magnetbetriebe
- Schaffung eines zusätzlichen Magnetbetriebes
- Nachnutzung im Einzelhandel anzustreben

**Schwerpunktbereiche**

- Installation eines Wochenmarktes (Alternativstandorte)
- Zonen immobilienbezogenen Aufwertungsbedarfs
- Sicherung bestehender Parkplätze
- Schaffung von bedarfsgerechten Parkmöglichkeiten in der Ortsmitte
- Wege- und Funktionsverknüpfung mit Stärkungsbedarf
- Schaffung zusätzlicher Quermöglichkeiten



- Maßnahmen mit nachrangiger Priorität, mit weißem Farbfeld hinterlegt

Zusätzlich erfolgt auch noch eine Unterscheidung nach zeitlicher Abfolge, dabei werden die betreffenden Zeitfenster mit hellgrauer Farbe hinterlegt:

- kurzfristige Maßnahmen (etwa innerhalb von 2 Jahren, nach Abschluss des ISEK)
- mittelfristige Maßnahmen (etwa 3 bis 5 Jahre, nach Abschluss des ISEK)
- längerfristige Maßnahmen (etwa 6 und mehr Jahre, nach Abschluss ISEK)

Die empfohlenen Zeiträume zur Umsetzung der Einzelmaßnahmen spiegeln den heutigen Kenntnisstand wieder. Die Zeiträume bedürfen zu gegebener Zeit einer Fortschreibung bzw. Konkretisierung.

Nach dem Maßnahmenplan sowie der tabellarischen Übersicht zu allen Einzelmaßnahmen werden die wichtigsten investiven und nicht-investiven Maßnahmen, welche für den weiteren Entwicklungsprozess eine herausragende Rolle spielen, näher beschrieben und mit ersten Hinweisen zur möglichen Umsetzung erläutert.



## 14.2 Tabellarische Übersicht der Einzelmaßnahmen

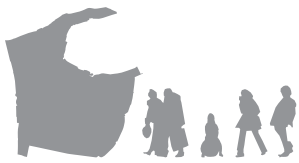
### Handlungsfeld – Städtebau, Verkehr und Gebäude

Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeitraum 2013	Zeitraum 2014	Zeitraum 2015 - 2018	Zeitraum ab 2019
<b>Handlungsfeld Städtebau, Verkehr und Gebäude</b>					
<b>1 Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Ortsmitte</b>					
1.1 Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger / Radfahrer in Verbindung mit besserer Vernetzung der Hauptstraße in der Ortsmitte; incl. Fachplanung	Staatliches Bauamt Marktgemeinde Fachbüro				
1.2 Aufwertung und Platzgestaltung beim Kultur- und Mehrgenerationenhaus; incl. Fachplanung	Marktgemeinde Fachbüro				
1.3 Aufwertung der Situation an der Amannstraße (Marktplatz); incl. Fachplanung	Marktgemeinde Fachbüro				
1.4 Begrünung der Ortsmitte durch Pflanzung von Bäumen bzw. Anordnung von Pflanzelementen	Marktgemeinde				
1.5 Entwicklung und Umsetzung eines Licht-Beleuchtungskonzeptes im öffentlichen Raum; incl. Fachkonzept	Marktgemeinde Fachbüro				
1.6 Entwicklung und Umsetzung einer einheitlichen Möblierung im öffentlichen Raum; incl. Fachkonzept	Marktgemeinde Fachbüro				
<b>2 Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude</b>					
2.1 Schaffung einer Informations- und Beratungsstelle für Immobileigentümer	Marktgemeinde Fachbüro				
2.2 Verbesserung der privaten Gebäude und Freiflächen (Fassadenprogramm)	Marktgemeinde Fachbüro Eigentümer				

- Maßnahmen mit hoher Priorität
- Maßnahmen mit mittlerer Priorität
- Maßnahmen mit nachrangiger Priorität
- Kennzeichnung der Zeitfenster

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gibt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege folgende Hinweise:

„Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Hier sind beispielhaft aus dem Handlungsfeld – Städtebau, Verkehr und Gebäude folgende Planungen zu nennen: 1.2 Aufwertung und Platzgestaltung beim Kultur- und Mehrgenerationenhaus; 3.1 Neuordnung des Bereiches der Fl.Nr. 232/2, 233, 234 (Bereich Dieterichshaus); 3.2 Neuordnung des Bereiches westlich der Kirche St. Jakob. Grundsätzlich sind hier jedoch alle Einzelmaßnahmen mit Bodeneingriffen betroffen, d.h. bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die im Bereich der im Anhang genannten Bodendenkmäler und im Bereich des Altortes Regenstauf liegen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.“

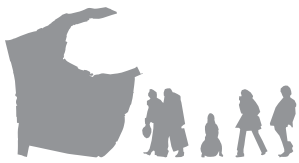


Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeit- raum 2013	Zeit- raum 2014	Zeit- raum 2015 - 2018	Zeit- raum ab 2019
<b>Handlungsfeld Städtebau, Verkehr und Gebäude</b>					
<b>3 Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden</b>					
3.1	Neuordnung des Bereiches der Grundstücke Fl.Nr. 232/2, 233, 234 (Bereich Diederichshaus) – v.a. Erwerb und Vorbereitung der Nachnutzung	Marktgemeinde Fachbüro			
3.2	Neuordnung des Bereiches westlich der Kirche St. Jakob - v.a. Erwerb und Vorbereitung der Nachnutzung	Marktgemeinde Fachbüro			
3.3	Weiterentwicklung des Bereiches Altes Feuerwehrgebäude – Abbruch und Vorbereitung der Nachnutzung	Marktgemeinde Fachbüro			
3.4	Weiterentwicklung des Bereiches ehem. Krankenhaus – Vorbereitung der Nachnutzung	Marktgemeinde Fachbüro			
<b>4 Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Ortsmitte</b>					
4.1	Verbesserung der Anbindung der Ortsmitte an das Radwegenetz (Verbindung mit den Ortsteilen) – hier v.a. Fuß- und Radwegbrücke über den Regen	Marktgemeinde Fachbüro			
4.2	Verbesserung und Aufwertung des Bereiches der B15 - Ortsdurchfahrt	Marktgemeinde Fachbüro			
4.3	Schaffung von weiteren Fahrradstellplatz	Marktgemeinde			
4.4	Verbesserung der Beschilderung des Radwegenetzes	Marktgemeinde			
4.5	Verbesserung der Anbindung der Ortsteile mit dem ÖPNV	Marktgemeinde öffentliche und private Ver- kehrsbetriebe			



Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeitraum 2013	Zeitraum 2014	Zeitraum 2015 - 2018	Zeitraum ab 2019
<b>Handlungsfeld Städtebau, Verkehr und Gebäude</b>					
<b>5 Verbesserte Organisation des ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte</b>					
5.1	Entwicklung eines Parkraumkonzeptes für den ruhenden Verkehr	Marktgemeinde Fachbüro			
5.2	Schaffung weiterer Parkstellflächen auf dem Grundstück mit den Fl.Nr. 454, 455 (Tfl.), 426/31 (Tfl.)	Marktgemeinde Fachbüro			
5.3	Schaffung einer entsprechenden Beschilderung zum Parkraummanagement	Marktgemeinde Fachbüro			
<b>6 Schaffung attraktiver Verbindungen für Fußgänger</b>					
6.1	Regenerierung der fußläufigen Verbindung zum Schlossberg bei der Englburgergasse	Marktgemeinde Fachbüro			
6.2	Verbreiterung der Gehwege im Bereich der Ortsdurchfahrt B 15	Marktgemeinde Fachbüro			





## Handlungsfeld – Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte

Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeit- raum 2013	Zeit- raum 2014	Zeit- raum 2015 - 2018	Zeit- raum ab 2019
<b>Handlungsfeld</b>					
<b>Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte</b>					
<b>1 Immobilien</b>					
<b>1.1 Gebäudeattractivierung</b>					
1.1.1 Fassadenprogramm zur Beseitigung baulicher Mängel der Liegenschaften und ggf. zur farblichen Neugestaltung einzelner Gebäude der Regenstaufer Ortsmitte	Marktgemeinde				
1.1.2 Eigentümerberatung und -betreuung für Fragen der Immobilienentwicklung (Entwicklungs- und Sanierungsfragen), aber auch hinsichtlich betriebswirtschaftlicher Grundlagen und Finanzierungsthemen	Projektmanagement				
<b>1.2 Flächen- und Immobilienaktivierung</b>					
1.2.1 Flächen- und Leerstandsmanagement, inkl. Aufbau eines Informationssystems, Aufbau eines Frühwarnsystems zur Abwendung drohender Leerstände, Kontaktaufbau zu den Immobilieneigentümern	Projektmanagement				
1.2.2 Unterstützung der Eigentümer bei der Wohnungs-/Gebäude-/Gewerberaumverbesserung (ggf. durch kommunales Förderprogramm)	Projektmanagement				
1.2.3 Organisation temporärer Zwischennutzungen	Gewerbeverband				
<b>1.3 Projektentwicklungen</b>					
1.3.1 Gezielte Projektentwicklungen als Maßnahme der Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen sowie zur Etablierung zusätzlicher Frequenzbringer in der Ortsmitte	Marktgemeinde				



Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeitraum 2013	Zeitraum 2014	Zeitraum 2015 - 2018	Zeitraum ab 2019
<b>Handlungsfeld Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte</b>					
1.3.2	Etablierung eines in der Ortsmitte stattfindenden Wochenmarktes bzw. alternativ einer kleinen Markthalle oder eines Spezialitätenhauses im Bereich der Ortsmitte	Marktgemeinde			
1.3.3	Errichtung eines Hotels (ggf. mit Tagungsräumen)	Marktgemeinde			
1.3.4	Installation weiterer kultureller Angebote	Marktgemeinde			
<b>2 Betriebe</b>					
<b>2.1 Qualitätsinitiative der Betriebe</b>					
2.1.1	Betriebscheck und Aufbau eines Qualitätsmanagements zur Sicherstellung von Qualitätsniveau und Leistungsfähigkeit der innerörtlichen Betriebe	Projektmanagement			
<b>2.2 Aktivierung der Betriebspotenziale</b>					
2.2.1	Einzelbetriebliche Beratung und Betreuung: Standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale sowie Aufzeigen von Perspektiven und Unterstützung des betrieblichen Stärkungsprozesses	Projektmanagement			
2.2.2	Betriebscheck (vgl. Qualitätsinitiative der Betriebe)	Projektmanagement			
<b>2.3 Servicequalität</b>					
2.3.1	Betriebsübergreifende Initiativen zu Kundenfreundlichkeit und Kundenbindung, z.B. Serviceinitiative Gewerbebetriebe und Einzelhandel, Kundenbindungsinstrumente und Aktionen zur Kundenbindung	Gewerbeverband			
2.3.2	Betriebs- und Mitarbeiterschulungen, z.B. Verkaufstraining	Gewerbeverband			
2.3.3	Barrierefreiheit der Ladengeschäfte	Lokaler Handel			



Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeit- raum 2013	Zeit- raum 2014	Zeit- raum 2015 - 2018	Zeit- raum ab 2019
<b>Handlungsfeld Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte</b>					
<b>2.4 Betriebsnachfolge</b>					
2.4.1	Sensibilisierung und Unterstützung in Nachfolgefragen	Projektma- nagement			
<b>3 Entwicklungsschwerpunkt, Vernetzung, Konzentration</b>					
<b>3.1 Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte</b>					
3.1.1	Reaktivierung nicht genutzter bzw. mindergenutzter Gebäude und Immobilien zur Schaffung zusätzlicher (Magnet-) Betriebe bzw. weiterer Anbieter aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit / Kultur in der Hauptgeschäftslage	Marktgemeinde Projektma- nagement			
3.1.2	Ost-West-Erweiterung des innerörtlichen Geschäftsbereiches im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Hauptgeschäftslage in der Ortsmitte	Marktgemeinde			
3.1.3	Verlagerung des Wochenmarktes in das Ortszentrum	Marktgemeinde			
<b>4 Stadtbild und Aufwertung des öffentlichen Raumes</b>					
<b>4.1 Aufwertung / Attraktivierung des öffentlichen Raumes, Schaffung von mehr Aufent- haltsqualität</b>					
4.1.1	Weiterführung der begonnenen Sanierungs- und Attraktivierungsmaßnahmen in der Regenstaufer Ortsmitte (von privater und öffentlicher Seite) zur Schaffung eines einheitlich attraktiven Ortsmittenbereichs	Marktgemeinde			
4.1.2	verstärkte Nutzung innerörtlicher Plätze und Freiflächen für Außengastronomie, Freiraummöblierung, Veranstaltungen, Kunstinstallationen etc.	Marktgemeinde			
4.1.3	Entwicklung eines einheitlichen und modernen Beleuchtungskonzeptes in der Ortsmitte bzw. entlang der Hauptgeschäftslage	Marktgemeinde			



Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeitraum 2013	Zeitraum 2014	Zeitraum 2015 - 2018	Zeitraum ab 2019
<b>Handlungsfeld Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte</b>					
4.1.4	Aufheben bzw. Minimierung der Trennwirkung von Straßenzügen und minderbesetzten Standortbereichen / Funktionslücken; Prüfung der Einführung zusätzlicher Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Hauptgeschäftslage	Marktgemeinde			
4.1.5	Attraktivierung der Eingangssituation an den Orts- bzw. Ortsmitteeingängen (Beschilderung, Begrüßung, Wegweiser für Parkplätze etc.) bzw. Erschließung der gesamten Ortsmitte mit einer attraktiven Wegeführung mit Beschilderung, Begrüßung und Wegweisern	Marktgemeinde			
<b>4.2 Funktionale Aufwertung</b>					
4.2.1	Initiierung eines Fassaden- und Schaufensterwettbewerbs (Einbeziehung Eigentümer, Gewerbetreibende, Presse, Heimatpflege etc.)	Projektmanagement			
4.2.2	Nachnutzung und stärkere funktionale Einbindung brachliegender bzw. mindergenutzter Gebäude und Areale (vgl. Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte)	Marktgemeinde			
<b>4.3 Verbesserung der Erreichbarkeit</b>					
4.3.1	Prüfung eines weiteren Ausbaus des innerörtlichen Parkplatzangebots, Parkraumbewirtschaftung	Marktgemeinde			
4.3.2	Verbesserung der Fahrraderschließung der Ortsmitte inkl. einem ausreichenden Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten bei den Geschäften	Marktgemeinde			



Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeitraum 2013	Zeitraum 2014	Zeitraum 2015 - 2018	Zeitraum ab 2019
<b>Handlungsfeld</b>					
<b>Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte</b>					
<b>5 Image und Marketing</b>					
<b>5.1 Verbesserte Positionierung sowie Optimierung bestehender Strukturen und Rahmenbedingungen</b>					
5.1.1 Zielgerichtete Weiterentwicklung der bereits bestehenden Aktivitäten (z.B. des Gewerbeverbandes), Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Marktgemeindeverwaltung und Gewerbe mit Schaffung neuer, zugkräftiger Aktionen	Marktgemeinde Gewerbeverband				
5.1.2 Projektmanagement für Koordination, Professionalisierung und Intensivierung des Marketings	Marktgemeinde				
5.1.3 Profil als Erlebnisraum entwickeln, verstärkt Angebote aus Gastronomie, Kultur und Kunst für die Ortsmitte bieten	Gewerbeverband				
5.1.4 Zertifizierung der innerörtlichen Ladengeschäfte – verbunden mit Marketingaktivitäten (vgl. Qualitätsinitiative)	Gewerbeverband Projektmanagement				
<b>5.2 Nutzung zeitgemäßer Marketinginstrumente</b>					
5.2.1 Erstellung eines aktuellen Einkaufsführers	Gewerbeverband				
5.2.2 Erarbeitung / Ausweitung der Kundenbindungsinstrumente, regelmäßige Gemeinschaftsaktionen und Veranstaltungen von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und ggf. des Produzierenden Gewerbes/Handwerks etc. (vgl. Servicequalität)	Gewerbeverband				
5.2.3 Schaffung einer modernen Internetpräsenz	Gewerbeverband				
5.2.4 Schaffung einer einheitlichen, zeitgemäßen Beschilderung; Infotafeln zu den Angeboten an Schlüsselpositionen	Marktgemeinde				



## Handlungsfeld – Umwelt, Ökologie und Landschaft

Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeitraum 2013	Zeitraum 2014	Zeitraum 2015 - 2018	Zeitraum ab 2019
<b>Handlungsfeld Umwelt, Ökologie und Landschaft</b>					
<b>1 Stärkung der ökologischen Funktion des Marktes Regenstauf und der Ortsmitte</b>					
1.1 Beratung und Unterstützung bei energiesparenden Maßnahmen (z.B. Dämmung von Gebäuden) in der Ortsmitte	Marktgemeinde Fachbüro				
1.2 Entwicklung eines Energieleitplanes für den Markt Regenstauf mit Aussagen zur Ortsmitte	Marktgemeinde Fachbüro				
1.3 Flächenmanagement in der Ortsmitte	Marktgemeinde Fachbüro				
<b>2 Erhalt und Pflege der Regenauen im Bereich der Ortsmitte</b>					
2.1 Erhalt und Pflege der Regenauen im Bereich der Ortsmitte	Marktgemeinde Naturschutzbehörde Fachbüro				
<b>3 Schaffung von Grün- und Freiflächen in der Ortsmitte</b>					
3.1 Schaffung von Grün- und Freiflächen in der Ortsmitte	Marktgemeinde Fachbüro				
<b>4 Öffnung der Ortsmitte zum Fluss</b>					
4.1 Schaffung eines durchgehenden Fuß- und Radweges entlang des Regen	Marktgemeinde Fachbüro				
4.2 Schaffung von Sichtbeziehungen zum Fluss	Marktgemeinde				
<b>5 Vernetzung der Grünverbindungen, z.B. Schlossberg und Regenauen</b>					
5.1 Vernetzung der Grünverbindungen, z.B. Schlossberg und Regenauen	Marktgemeinde				





## Handlungsfeld – Soziales, Kultur, Sport und Freizeit

Bezeichnung der Maßnahme		Verantwortliche Stelle	Zeit- raum 2013	Zeit- raum 2014	Zeit- raum 2015 - 2018	Zeit- raum ab 2019
<b>Handlungsfeld Soziales, Kultur, Sport und Freizeit</b>						
<b>1</b>	<b>Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur in der Ortsmitte</b>					
1.1	Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur in der Ortsmitte	Marktgemeinde Träger				
<b>2</b>	<b>Weiterentwicklung des Bereiches Kultur- und Mehrgenerationenhaus</b>					
2.1	Planung und Umsetzung eines Raum- und Funktionsprogramms für die Einrichtungen und Institutionen des Kultur- und Mehrgenerationenhauses	Marktgemeinde Einrichtungen				
2.2	Entwicklung eines Konzeptes zur Verbesserung weiterer vorhandener Angebote im Umfeld zu 2.1	Marktgemeinde Einrichtungen				
<b>3</b>	<b>Einrichtung eines Treffpunktes für Jung und Alt</b>					
3.1	Einrichtung eines Treffpunktes für Jung und Alt	Marktgemeinde Träger				
<b>4</b>	<b>Errichtung von seniorengerechten Wohnungen bzw. Wohnformen</b>					
4.1	Errichtung von seniorengerechten Wohnungen bzw. Wohnformen	Marktgemeinde Träger				
<b>5</b>	<b>Sukzessive Umsetzung von Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden sowie im öffentlichen Raum in der Ortsmitte</b>					
5.1	Sukzessive Umsetzung von Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden sowie im öffentlichen Raum in der Ortsmitte	Marktgemeinde Fachbüro				



Bezeichnung der Maßnahme	Verantwortliche Stelle	Zeit- raum 2013	Zeit- raum 2014	Zeit- raum 2015 - 2018	Zeit- raum ab 2019
<b>Handlungsfeld Soziales, Kultur, Sport und Freizeit</b>					
<b>6 Förderung der touristischen Infrastruktur in der Ortsmitte</b>					
6.1	Weiterentwicklung der Touristinformation in der Ortsmitte	Marktgemeinde Träger			
6.2	Schaffung von Anlegepunkten und Übernachtungsmöglichkeiten für Bootswanderer bei der Ortsmitte	Marktgemeinde			
6.3	Unterhalt und Erweiterung der Wanderwege im Bereich der Ortsmitte	Marktgemeinde			
6.4	Erstellung eines Kulturkalenders	Marktgemeinde			
<b>7 Erweiterung und Erhalt der Angebote für die Jugendlichen</b>					
7.1	Verlagerung und Ausbau des Jugendtreffs (Konzeption, Planung, Bau) in der Ortsmitte	Marktgemeinde Träger			
7.2	Aufwertung der Skateranlage im Bereich der Ortsmitte	Marktgemeinde Träger			
<b>8 Verbesserung der Aktivierung und Beteiligung</b>					
8.1	Fortsetzung und Verstetigung der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit	Marktgemeinde			
8.2	Fortsetzung und Verstetigung der Arbeit der Arbeitsgruppen	Marktgemeinde Bürgerinnen / Bürger			



## 14.3 Erläuterungen zu den wichtigsten investiven bzw. nicht-investiven Maßnahmen

### Handlungsfeld - Städtebau, Verkehr und Gebäude

#### a) Maßnahmen zur Verbesserung der Gestalts- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Ortsmitte (insbesondere im Bereich der Hauptstraße)

Städtebauliche Entwicklung kann auch in kleineren Städten und Gemeinden Tendenzen zu weniger Autoverkehr und höherer Erreichbarkeit fördern, wenn sie in urbanen Baustrukturen erfolgt: dicht, mit gemischter Nutzung, sowie vernetzt mit gestalterisch hochwertigen öffentlichen Straßen und Freiflächen. So entstehen viele Ziele, die gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar sind. Nahe den Haltepunkten des Öffentlichen Verkehrs ist das besonders effizient: Dann steigert der ÖV die Erreichbarkeit für viele Einwohner an allen Haltepunkten der ÖV-Linie; gleichzeitig sind viele potentielle Fahrgäste Grundvoraussetzung für langfristig hochwertigen ÖV.

Dagegen wird eine nachhaltige Verkehrsentwicklung durch weniger urbane, disperse, z.B. erdgeschossige und monofunktionale Entwicklungen gefährdet. Kontraproduktiv sind alle Entwicklungen abseits der ÖV-Einzugsbereiche. Auch ein Auseinanderrücken vorhandener Baugebiete für mehr Verkehrsanlagen (Straßen, Parkplätze) kann zwar vordergründig den Autoverkehr verbessern und Schutz durch Distanz schaffen; schafft aber in der Bilanz mehr Autoverkehr und beeinträchtigt die Gesamtmobilität.

Insofern sind Bemühungen um den Städtebau, wie etwa hier um ein Aktives Ortszentrum, auch unabhängig von der Verkehrsinfrastruktur per se positiv für die Mobilität. Daraus erklärt sich auch, dass das vorliegende Gutachten zur Stadtentwicklung keinen vollständigen sektoralen Verkehrsteil enthält, sondern nur einzelne ausgewählte städtebaulich integrierte Aspekte und Maßnahmen behandelt. Dieses Vorgehen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass keine Großmaßnahmen diskutiert werden müssen, sondern dass das Maßnahmenspektrum auf behutsame, schrittweise und punktuelle Verbesserungen abzielt.

Es muss auch erwähnt werden, dass lediglich die Gestaltung der Nebenstraßen von der Gemeinde in eigener Hoheit bestimmt werden kann. Darüber hinaus werden hier auch Fragen der Gestaltung der klassifizierten Straßen, der StVO, und des ÖV angesprochen. Dies soll der Gemeinde Argumentationshilfen bei der Formulierung ihrer Interessen bei den zuständigen Institutionen anbieten.

Gleichzeitig wird anerkannt, dass die Autobenutzung in Regenstau dauerhaft eine zentrale Rolle spielen wird - trotz aller Bemühungen, die Abhängigkeiten zu verringern. Daher zielen die Maßnahmenvorschläge auch auf eine effiziente und gleichzeitig verträgliche Abwicklung der Autoverkehre: Sie sollen nicht künstlich behindert werden, sondern eher liberal zugelassen werden; das ist auch Voraussetzung um Missbräuche, insbesondere überhöhte Geschwindigkeiten und behinderndes Parken, im kommunalen Konsens zu vermeiden oder mindestens gering zu halten. Das Prinzip ist langsam, auf kurzem Wege, und möglichst liberale Parkregelung, unter der Maßgabe eines kooperativen kommunalen Verkehrsklimas.



Der Verlauf der Hauptstraße/Ortsdurchfahrt B15 stellt eines der wichtigsten, aber gleichzeitig am schwersten lösbaren städtebaulichen Problembereiche dar:

- Hohe Qualität von Raumfolge, Erlebbarkeit und Nutzbarkeit für Fußgänger als bisherige und zukünftige Ortsmitte sind unverzichtbar für Identität und Funktion der Gemeinde.
- Die gestalterischen und organisatorischen Möglichkeiten zur städtebaulichen Anpassung von Verkehrsstraßen werden durch einen engen Politik-, Rechts- und Verwaltungsrahmen eingeschränkt.
- Dies gilt für die Ortsdurchfahrt B15, obwohl sie seit Bau der A93 kaum mehr als örtliche oder ortsverbindende Straße verkehrliche Funktionen hat.

Unter dieser Maßgabe wird vorgeschlagen, den Verlauf der Straße durch Umgestaltung von etwa 5 Stellen städtebaulich aufzuwerten. Die Auswahl der Stellen berücksichtigt mehrere Zielsetzungen:

- Sie beschränken sich auf den wichtigen Abschnitt mit Ortsmittefunktionen und Bahnhofsbezug.
- Sie betonen im Stadtraum besondere Zäsuren, insbesondere vorhandene Ansätze für Plätze und platzartige Aufweitungen.
- Sie erleichtern die Querung von Fußgängern an Stellen, die bessere Ost-West-Vernetzung innerhalb des Ortes versprechen.
- Ähnliche Randbedingungen begünstigen ähnliche Ausführungen, um dem Gesamtverlauf der Straße eine einheitliche Gestalt zu verleihen.
- Der Gesamtverlauf fordert sanft zu gleichmäßigen angepassten Geschwindigkeiten auf, ohne restriktive Funktion und Gestalt wie bei Ampeln, Zebrastreifen, oder zwanghaften Versätzen.
- Durch Teilumbau stellen sie einen Kompromiss zwischen wirtschaftlicher Ausführung und durchgehender gestalterischer und funktionaler Wirkung für den Gesamtraum dar.

Folgende fünf Stellen sind genauer zu überprüfen

- Parkplatz / Metzgerwirt < > Schlossberg Kulturhaus/Mehrgenerationenhaus
- Bereich Thomas-Wiser-Haus < > Bereich Englburgergasse, Pracherstr., Bergstr.
- Stuttenweg /altes Feuerwehrhaus < > Amanstraße / Marktplatz
- Hindenburgstraße / Bahnhof < > Dechant-Wiser-Straße
- Kirchplatz < > Hauzensteiner Straße



Abbildung 170 – Bereiche für Querungsmöglichkeiten im Bereich der B15 Ortsdurchfahrt  
Quelle – D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Alle vorgeschlagenen Stellen sollten eine Reihe einheitlicher Merkmale haben. Hierzu wird vorgeschlagen:

- Die Fahrbahnränder sollten in stärkerem Maß als bisher dem Verlauf der Hausfassaden und Raumkanten folgen; dies erfordert sehr sensible und kleinteilige Detailarbeit.
- Ein größerer Mittelbereich gliedert optisch die Fahrbahn, und zwar durch deutliche Unterschiede in Oberfläche, Neigung, Materialwirkung, etc.
- Eine gleichartige markante Baumpflanzung an stadträumlich prägender Stelle des jeweiligen Platzes betont sowohl die städtebauliche Zäsur als auch die Kontinuität des Straßenraumes.
- Die Mittelbereiche können bei Einzelquerung der Fahrrichtungen (bessere Zeitlücke!) den Zwischenhalt für Fußgänger und Radfahrer sicherer machen.
- Abbiegevorgänge sind weniger störend und behindernd, da Ausweichflächen für langsamen Geradeausverkehr zur Verfügung stehen.
- Die Nutzung durch einzelne überbreite Fahrzeuge (Winterdienst, Landwirtschaft) ist komfortabel möglich, fördert aber nicht erhöhte Geschwindigkeiten beim Normalverkehr.
- Der insgesamt langsamere und stetigere Verkehrsablauf fördert Sicherheit, Emissionsschutz, Brauchbarkeit und Akzeptanz des Straßenraumes in allen städtebaulichen Belangen.





Abbildung 171 – Beispiel für eine überfahrbare Mittelinsel  
Quelle – D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Abbildung 172 – Maßnahmenplan  
Haupterschließung Verkehr  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation;  
bearbeitet D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung





## **b) Vernetzung und Verkehrsberuhigung Nebenstraßen**

Das Netz der Nebenstraßen dient der Erschließung der anliegenden Nutzungen und ihrer Verknüpfung innerhalb der Ortslage Regenstauf. Seine Eignung für Fuß- und Radverkehr stellt die Basis für eine orts- und sozialverträgliche Mobilität dar. Besonders bedeutsam ist dabei die Erreichbarkeit des Bahnhofes aus allen Richtungen; insgesamt verlangt aber die Vielfalt der innerörtlichen Verkehrsbeziehungen eher ein gleichförmiges Netz. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass insbesondere für Radverkehr ein derartiges engmaschiges Netz verkehrsberuhigter Straßen die beste mögliche Maßnahme ist, und zwar wegen der größeren Flexibilität und Bewegungsfreiheit im Straßenraum und der flächenhaften Wirkung. Radwege sind dagegen für die innerörtliche Mobilität weniger hilfreich. Sie sollten auf außerörtliche Verbindungsstraßen beschränkt werden sowie auf den regionalen Radweg entlang des Regens.

Die Anforderungen werden am besten erfüllt, wenn das Netz engmaschig ist, in allen Richtungen für Verkehrsmittel nutzbar ist, und die Gestaltung für Verträglichkeit auch mit dem Autoverkehr sorgt. Ein derartiges Netz öffentlicher verkehrsberuhigter Straßen kann durch Einzelmaßnahmen allmählich realisiert werden.

Die Engmaschigkeit des Netzes sorgt für kurze Wege. Sackgassen, Einbahnstraßen, Abbiegever- oder -gebote, oder auch Sperrungen für Autoverkehr sollten eher vermieden werden. Sie erzeugen Umwege, die sowohl für die Verkehrsteilnehmer selbst als auch für betroffene Anlieger störend sind. Städtebaulich orientierte verkehrsberuhigte Gestaltung aller Nebenstraßen sorgt für moderate, verträgliche Fahrgeschwindigkeiten von Kraftfahrzeugen und ein kooperatives Verkehrsklima; dies sind entscheidende und unabdingbare Voraussetzungen für die allseitige Netzdurchlässigkeit, für die Vermeidung unnötiger Fahrten und Schleichverkehr, für die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern, sowie für Schutz vor Lärm und Abgasen. Der langsame Autoverkehr soll so in einer Region, die zweifelsfrei auch dauerhaft nennenswert autoorientiert sein wird, in der Öffentlichkeit der Gemeinde integriert und akzeptiert werden; gleichzeitig soll er durch Präsenz und soziale Teilhabe einen eigenen Beitrag für den Öffentlichen Raum leisten. Ob dies durch Tempolimits oder sonstige verkehrsrechtliche Anordnungen gestützt werden soll, ist für die beabsichtigten Wirkungen weniger bedeutsam als für eine entsprechende Straßengestaltung. Nach der derzeitigen StVO-Auslegung wird empfohlen, insgesamt eine Tempo-30-Zone auszuweisen. Dies ist jedoch nicht zwingend, kann bei weitgehender Umgestaltung entfallen, und kann keinesfalls Maßnahmen zur Umgestaltung ersetzen.



### c) Verbesserte Organisation des ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte – Entlastung der Situation im Bereich der Hauptstraße

Die Konflikte aus den unterschiedlichen Anforderungen um den Ruhenden Verkehr lassen sich nur in begrenztem Umfang mildern. Das liegt auch an den Widersprüchlichkeiten innerhalb und zwischen Straßen- und Straßenverkehrsrecht einerseits, und Bau- und Planungsrecht andererseits. Als Beispiel sei genannt, dass die StVO grundsätzlich das Parken am Straßenrand als Gemeingebrauch kostenfrei gestattet. Andererseits sieht die Bauordnung vor, dass der gesamte Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück erfüllt wird, auch wenn er nur extrem selten auftritt. Das würde in der Konsequenz gestalterisch nicht vertretbare, fast immer leere Parkplatzwüsten verlangen, und städtische oder dörfliche Verdichtung ermöglichen.

Im Folgenden werden daher einige Vorschläge gemacht, die insbesondere an funktionalen und gestalterischen Zielen orientiert sind und diesen näher kommen werden als das gegenwärtig übliche gestalterische und organisatorische Repertoire. Insbesondere wird

- Erstens eine weitgehend allgemeine und wechselnde Nutzung ohne Ansehen spezieller Zwecke („nur Besucher Arztpraxis“) aller Parkmöglichkeiten angestrebt, da dies der wechselnden Nachfrage besser gerecht wird und insgesamt erheblich sparsamer ist.
- Zweitens eine naturnahe Gestaltung aller Parkmöglichkeiten angestrebt, die -anders als gebaute Parkplätze – sich bei meist geringer Belegung gestalterisch besser in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die Realisierung und Nutzung so widerspricht nicht geltendem Recht; allerdings ist – wie auch bei gegenwärtigen Regelungsversuchen – die rechtliche Durchsetzung nicht immer einfach. Notwendig sind good will aller Beteiligten, vertrauensvolle Kooperation innerhalb der Gemeinde, und ggf. auch Geduld bei Verstößen. Insofern sollten auch hier die bereits erwähnten Möglichkeiten einer kleinen Gemeinde zur laufenden Kommunikation für ein verträgliches Verkehrsklima genutzt werden.

Im Bereich der Hauptstraße soll durch zeitliche Parkbeschränkung das Dauerparken verhindert werden. Die Enge und die erwünschte Bevorzugung von Einrichtungen mit Publikumsverkehr rechtfertigen den Vorrang von Kurzparkern. Wenn die Randbereiche zu den Gebäuden und den Gebäudezwischenräumen neutral gestaltet werden, kann das Kurzparken auch dort geduldet werden. Parkstände sollten nicht gebaut, markiert oder ausgewiesen werden. Die wechselweise, freie und öffentliche Benutzbarkeit flexibler Straßenflächen kommt dem unterschiedlichen Bedarf an unterschiedlichen Stellen zu unterschiedlichen Zeiten mit unterschiedlichen Fahrzeugen entgegen. Sie entspricht am ehesten dem Kurzparkbedarf von Kunden, Anlieferern, Handwerkern, Anwohnern und Beschäftigten, und einzelne kurzzeitige Behinderungen scheinen vertretbar zu sein. Bedingung ist, dass die Zeitbeschränkung konsequent eingehalten, überwacht und bei Verstößen geahndet wird. Wenn die Straßenverkehrsbehörde nicht auf Markierungen verzichten will, so sollten zurückhaltende und reversible Zeichen verwendet werden. In das Kurzparkkonzept sollten auch die privaten Flächen dort einbezogen werden, da die wechselweise Benutzung der knappen Flächen in der Enge allen notwendigen Parkbedürfnissen nutzt.



Der Bereich etwa 400m rund um den Bahnhof herum soll mittelfristig stärker urban entwickelt werden, um die Erreichbarkeiten durch den Bahnverkehr zu nutzen und zu verstärken. Die damit verbundenen städtebaulichen Dichten werden dann dort ebenfalls Parkbeschränkungen erfordern. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte bereits jetzt vermieden werden, dauerhafte Rechte für (private) oberirdische Stellplätze zu vergeben. Gleichzeitig sollten Flächen freigehalten werden, die sich ggf. für Tiefgaragen eignen könnten.

Alle übrigen Ortsbereiche sind so dispers bebaut, dass keine Parkbeschränkungen erforderlich sind. Darüber hinaus ist dort prinzipiell ausreichend Platz vorhanden, um jede Nachfrage von Dauerparkern (Anwohner, Besucher, Beschäftigte usw.) erfüllen zu können, wobei für Parkvorgänge über 1 Stunde Fußwege von durchschnittlich 300 m = 5 Minuten zumutbar erscheinen. Gestalterisch und funktional sind Parkmöglichkeiten am sinnvollsten als teilbefestigte/teilbegrünte Randflächen entlang aller Straßen des Nebennetzes (vgl. Abbildung 173). Auch Dauerparkmöglichkeiten sind in dispersen Gebieten im Gesamtzeitverlauf relativ wenig und zeitlich/räumlich schwer prognostizierbar belegt. Eine Gestaltung als „gebaute Parkplätze“ für die Spitzennachfrage würde die Nebenstraßen ohne Not technisch prägen. Dagegen werden naturnahe Flächen wie selbstverständlich im dörflichen Umfeld akzeptiert – sowohl wenn sie leer stehen als auch wenn gelegentlich Autos dort abgestellt werden. Die Anlage entlang den normalen Erschließungsstraßen spart darüber hinaus Fläche, da die Rangierfläche getrennter „Parkplätze“ entfällt bzw. problemlos mit der Erschließungsstraßenfunktion zusammengelegt werden kann. Das Beispiel der naturnahen

Abbildung 173 – Beispiel teilbefestigte / teilbegrünte Randflächen entlang der Straßen  
Quelle – Prof. Hans-Henning von Winning





Parkmöglichkeiten westlich des Biergartens „Metzgerwirt“ kann als gelungenes Beispiel dienen – etwa im Gegensatz zu den P&R-Plätzen am Bahnhof.

Jenseits der Ortsränder, z.B. an einigen Stellen in der Regenaue, könnten zusätzliche Flächen teilbefestigt werden und im Sinne von „Naturparkplätzen“ zu Zeiten besonderer Spitzennachfrage (z.B. Veranstaltungen) auch zum Abstellen von Kfz genutzt werden (vgl. Abbildung 174).



Abbildung 174 – Naturparken für Spitzennachfrage am Ortsrandbereich  
Quelle – Prof. Hans-Henning von Winning





1  
Abbildung 175 – Variante 1

2  
Abbildung 176 – Variante 2

3  
Abbildung 177 – Variante 3

4  
Abbildung 178 – Variante 4

Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

#### d) Weiterentwicklung des Bereiches Altes Feuerwehrgebäude

Das Alte Feuerwehrgebäude umfasst das Flurstück 423 / 2 und befindet sich an der Kreuzung Masurenweg und Suttengeweg, wobei die verkehrliche Haupteinschließung über den Masurenweg erfolgt. Aufgrund seiner Lage ist es fußläufig über kurze Wege mit dem Bahnhof, der Hauptstraße und dem Rathaus verbunden.

Potentiale:

- relative Nähe zum Bahnhof (ca. 300 m)
- große Nähe zur Hauptstraße (ca. 150 m)
- relativ ebenes Grundstück
- gute Erschließung
- ruhige Lage (rückwärtiger Bereich der B 15)
- Nähe zu zentralen Punkten wie z.B. Rathaus, Marktplatz, Kultur- und Mehrgenerationenhaus

Nutzungsmöglichkeiten:

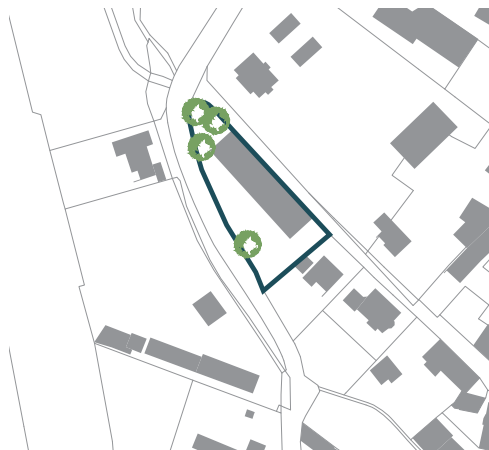
Das bestehende Grundstück eignet sich aufgrund seiner Größe sowie seines Zuschnittes für kleinere Vorhaben im Wohnungsbau sowie für nicht störende Dienstleistungsbetriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen. Eine Verwendung für den ruhenden Verkehr ist dann möglich, wenn die Verträglichkeit zur Umgebung gewahrt bleibt. Die nachfolgend erläuterten Varianten werden vorrangig mit einer Wohnbebauung erläutert, wobei in der Variante 1 und 3 ebenfalls nicht störende Dienstleistungsbetriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen anstelle der Wohnbebauung errichtet werden könnten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich jedoch erst, wenn die bestehende Bebauung abgebrochen werden kann. Ein größeres Potential bietet sich in der Kombination mit der Öffnung des Grundstückes hin zum Suttengeweg.

Abbildung 179 – Lage Altes Feuerwehrhaus

Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S

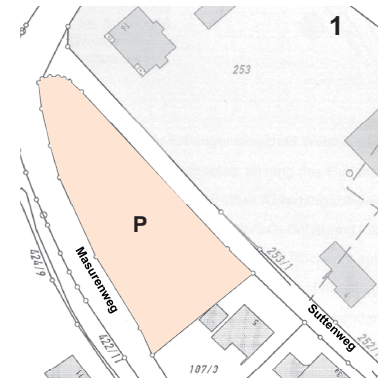
Abbildung 180 – Altes Feuerwehrhaus  
Quelle – D I S





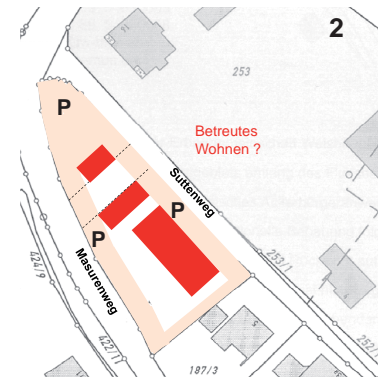
#### Variante 1 – Parken

Aufgrund der derzeitigen Situation im Bereich des ruhenden Verkehrs sowie der Nähe zur Hauptstraße eignet sich das Grundstück für die Umgestaltung zu einem Parkplatz. Dieser Nutzungsvorschlag kann gegebenenfalls später hin zu den anderen Varianten weiterentwickelt werden.



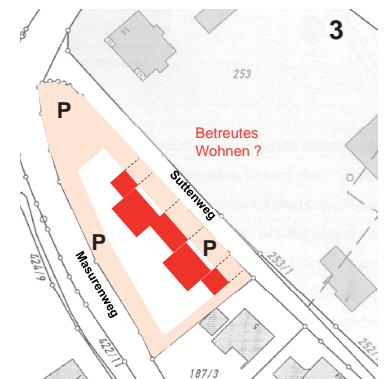
#### Variante 2 – Kombination Parken und Wohnen

Aufgrund der Lage innerhalb des Ortskerns sowie dem rückwärtigen Teil der B15 – Ortsdurchfahrt würde sich das Grundstück für eine Wohnbebauung, die barrierefrei gestaltet sein sollte, sowie dazugehörige Carports eignen. Die Randbereiche des Grundstücks zu den Straßen hin könnten als Stellplätze entlang der Fahrbahn in Kombination mit einem Weg und Begrünung (z.B. Bäume, Sträucher, Rasen) genutzt werden.



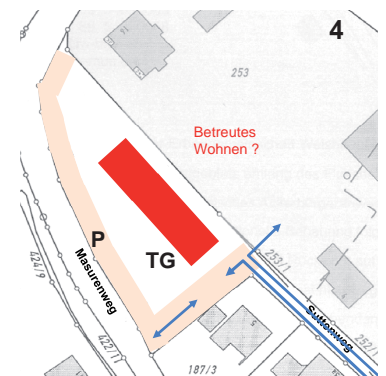
#### Variante 3 – Kombination Parken und Wohneigentum

Wie bereits bei der ersten Variante eignet sich das Grundstück aufgrund seiner Lage als Grundstück für eine Wohnbebauung. Im Gegensatz zur ersten Variante könnte bei der dritten Variante statt dem einfachen Wohnhaus mit Mietwohnungen ebenfalls auch Wohneigentum in Form z.B. von Reihenhäusern oder einem Doppelhaus entstehen.



#### Variante 4 – Kombination Parken (Tiefgarage) und Wohnen

Im Zuge einer Veränderung der Straßensituation des Sutzenweges, in dem dieser auf Höhe des Flurstückes 423 / 2 endet und nach Westen zum Masurenweg abzweigt, könnte mehr Platz auf dem Grundstück des Alten Feuerwehrgebäudes geschaffen werden. Mittels des höheren Platzangebotes ergibt sich die Möglichkeit unterhalb der Bebauung z.B. mit einem Wohnhaus eine halbgeschossige unterirdische Tiefgarage anzulegen. Entlang des Masurenweg, wie bereits in den vorhergehenden Varianten erläutert, könnten entlang der Fahrbahn ebenfalls zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.







### e) Neuordnung des Bereiches der Grundstücke Fl.Nr. 232/2, 233, 234 (Hauptstraße)

Dieses Anwesen stellt einen wichtigen Punkt in der innerörtlichen Situation dar. Es markiert eine der engsten Stellen für Fußgänger im Bereich der Ortsdurchfahrt der B 15. Neben der Engstelle für Fußgänger weist der Bereich Leerstand sowie erheblich mangelhaften Bausubstanz auf, die zu städtebaulichen und funktionalen Mängeln führen, die sich nachteilig auf die umgebende Bebauung auswirken.

Im Verlauf der letzten Monate wurden Verhandlungen mit den Eigentümern über den möglichen Erwerb des Grundstücks seitens des Marktes Regenstauf geführt. Nach erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen wurde das Gebäude abgebrochen, so dass derzeit ein unbebautes Grundstück vorhanden ist.

Potentiale:

- relative Nähe zum Bahnhof (ca. 360 m)
- Lage an der Hauptstraße
- Nähe zum Marktplatz (ca. 100 m)
- relativ ebenes Grundstück
- gute Erschließung
- Nähe zu zentralen Punkten wie z.B. Rathaus, Bahnhof, Kultur- und Mehrgenerationenhaus

Nutzungsmöglichkeiten:

Aufgrund seiner Lage innerhalb der Ortsmitte sowie direkt an der Ortsdurchfahrt B 15 soll von dem Grundstück ein städtebaulicher und funktionaler Impuls zur Belebung der Hauptstraße ausgehen. Aus der „ortsbekanntenen“ räumlichen Schwachstelle soll ein innovativer Bereich mit „Symbolcharakter“ entstehen. Hinsichtlich der funktionalen Betrachtung soll, v.a. der Fußgängerbereich neu geordnet werden. Dieser kann zum einen in einer Ausbildung von Arkaden oder in einer Zurücksetzung des Gebäudes

Abbildung 181 – Lage Diederichshaus  
Quelle – Bayerisches Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation;  
bearbeitet D I S

Abbildung 182 – Diederichshaus  
Quelle – D I S





bestehen und zum anderen soll die künftige Verbindung zur Englburgergasse ermöglicht und attraktiver gestaltet werden.

Mit dem Abbruch des ehemaligen Diederichshauses kommt an dieser Stelle nur noch ein Neubau in Frage. Dieser könnte Dienstleistungen bzw. Nahversorgungseinrichtungen sowie auch Wohneinheiten beinhalten. Die nachfolgenden Beispiele stellen mögliche Szenarien dar, wie sich der Neubau in die Straßengliederung einbeziehen lässt. Dabei sollen die Beispiele nur einen möglichen Spielraum einer Neuordnung aufzeigen. Im nächsten Schritt sind weitere konzeptionelle Planungen erforderlich. Überlegungen sollen auch hinsichtlich einer Zwischennutzung durchgeführt werden, z.B. in Form einer kleiner Freifläche oder Parkfläche bis die endgültigen Planungen und Bauphasen vorliegen bzw. beginnen.

#### Szenario 1 – Arkaden

Bei der Neuausrichtung bzw. Orientierung des Gebäudes an der Straßenlinie bzw. der angrenzenden Bauflucht, sollten bei der Neuplanung Arkaden in den erdgeschossigen Bereich integriert werden, um den Fußgängern den Durchgang zu erleichtern.



Abbildung 183 – Szenario 1  
Quelle – D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Darüber hinaus sollte südlich des Gebäudes ein öffentlicher Durchgang zur Englburgergasse geschaffen werden, um eine kurze Wegeverbindung zum Schlossberg zu erhalten.

#### Szenario 2 – zurückgesetzter Neubau

In diesem Szenario wird das Gebäude leicht nach hinten zurückgesetzt, damit ein breiterer Fußweg entlang der Ortsdurchfahrt B 15 entstehen kann. Darüber hinaus kann die gewonnene Vorfläche für Haltemöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

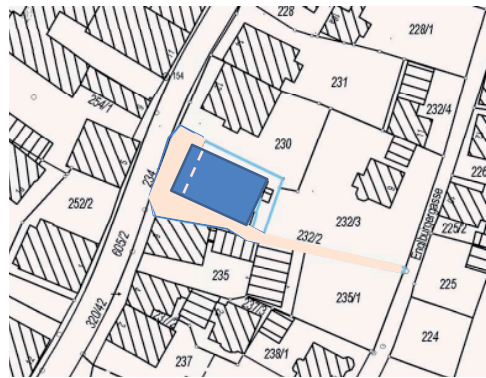


Abbildung 184 – Szenario 2  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Auf der südlichen Seite des Gebäudes sollte, wie bereits bei dem vorhergehenden Szenario beschrieben, ein öffentlicher Durchgang zur Englburgergasse geschaffen werden, um eine kurze Wegeverbindung zum Schlossberg zu schaffen. Dies könnte z.B. in Form von Arkaden erfolgen.



Abbildung 185 – Szenario 3  
Quelle – Bayerisches Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation;  
bearbeitet D I S Dürsch Institut für  
Stadtentwicklung



### Szenario 3 – zurückgesetzter Neubau mit Arkaden

Wie bereits im Szenario 2 wird ein zurückgesetzter Neubau vorgeschlagen, der im Gegensatz jedoch im südlichen Bereich eine Freifläche für eine öffentliche Durchgangsmöglichkeit zum Schlossberg zur Verfügung stellt.

In das neu entstehende Gebäude könnte eine Arkade mit Fußweg eingegliedert werden, so dass sich die vordere Freifläche weiter vergrößert. Diese gewonnene Vorfläche könnte ebenfalls wieder für Haltemöglichkeiten genutzt werden.



## f) Neuordnung des Bereiches westlich der Kirche St. Jakob

Der Bereich westlich der Kirche St. Jakob setzt sich aus mehreren Grundstücken, die sich im Eigentum des Marktes Regenstauf befinden, zusammen:

- Fl.Nr. 162 / 2 (altes Kloster, Kirchplatz 2)
- Fl.Nr. 162 / 3 (Klostergasse)
- Fl.Nr. 165 / 2 (Kirchplatz)
- Fl.Nr. 171 (Bahnhofstraße 9)
- Fl.Nr. 174 (Bahnhofstraße 13)

Derzeit wird die zusammenhängende Fläche durch das Flurstück 172, welches sich nicht im Eigentum des Marktes Regenstauf befindet, unterbrochen. Zum weiteren Verfahren werden Lösungsmöglichkeiten besprochen, wie z.B. der Tausch von Grundstücken oder der Erwerb des Anwesens.

Die Bebauung der Grundstücke ist von städtebaulichen Mängeln (schlechte Bausubstanz, Leerstand) geprägt und stellt insgesamt einen Bereich mit Funktionsschwächen in der Ortsmitte dar. Um den Bereich insgesamt besser entwickeln zu können, wird empfohlen, bei den weiteren Betrachtungen, aufgrund der teilweise komplexen Grenzbebauungen (Abstandsflächen, usw.) sowie der statischen bzw. konstruktiven Gegebenheiten, das Flurstück 172 (Bahnhofstraße 11) mit einzubeziehen.



Abbildung 186 – Lage Bereich Bahnhofstraße / Klostergasse  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S

Abbildung 187 – Kirchplatz 2



Abbildung 188 – Bahnhofstraße 9  
Abbildung 189 – Bahnhofstraße 13  
Quelle – D I S



#### Potentiale:

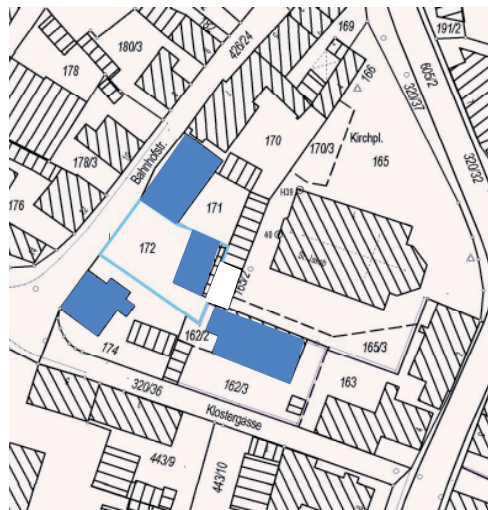
- relative Nähe zum Bahnhof (ca. 130 m)
- große Nähe zur Hauptstraße (ca. 80 m)
- relativ ebene Grundstücke
- große innerörtliche zusammenhängende Fläche
- gute Erschließung
- Nähe zu zentralen Punkten wie z.B. Rathaus, Marktplatz, Kirche St. Jakob, Kultur- und Mehrgenerationenhaus

#### Nutzungsmöglichkeiten:

Von dem Bereich westlich der Kirche St. Jakob soll ein städtebaulicher und funktionaler Impuls zur Belebung der Ortsmitte von Regenstauf ausgehen. In Verbindung mit der Kirche und dem ehemaligen Kloster soll ein freiräumliches und bauliches Ensemble entstehen, welches die vorhandene Qualitäten (z.B. Kirche, Kirchplatz) aufgreift und entsprechend ergänzt und weiterentwickelt.

Aufgrund seiner Lage, Größe und Bedeutung für den Ortskern von Regenstauf kann dieser Bereich vor allem dem öffentlichen Leben als Kommunikationsort oder auch als Beherbergung von weiteren kulturellen und sozialen Einrichtungen dienen. Im Anschluss werden verschiedene Varianten aufgezeigt, die nur ein gewisses Spektrum an Neuordnungsmöglichkeiten widerspiegeln, welches in der weiteren Planung noch genauer betrachtet und konkretisiert werden muss.

Abbildung 190 – Ist-Zustand  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



#### Ist-Zustand

Der Ist-Zustand ist durch die vier zusammenhängenden Grundstücke gekennzeichnet, wobei sich nur drei der vier Grundstücke im Eigentum des Marktes Regenstauf befinden.

Gut erkennbar ist auch die Nähe zum Kirchplatz, der in Kombination mit dem Neuordnungsbereich im Zuge der Umgestaltung ebenfalls aufgewertet wird.

Die vier blau markierten Gebäude werden in den unterschiedlichen Szenarien mit in die Konzeption entweder als bestehendes und zu modernisierendes bzw. zu sanierendes Gebäude oder zum Abbruch einbezogen.





### Szenario 1 – Dorfplatz und Kirchplatz

Das Szenario 1 zeigt eine Erweiterung des Bereiches des Kirchplatzes um einen Dorfplatz, damit ein größerer Kommunikationsort innerhalb des Ortskerns entsteht, der z.B. für Markttag, Veranstaltungen oder einen Biergarten genutzt werden kann.

Zur Unterstützung des Kommunikationsortes könnte das ehemalige Kloster einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. In Kombination mit dem Rathaus würde ein weiterer Standort als Gegenpol zum Kultur- und Mehrgenerationenhaus entstehen, der den Ortskern weiter belebt.

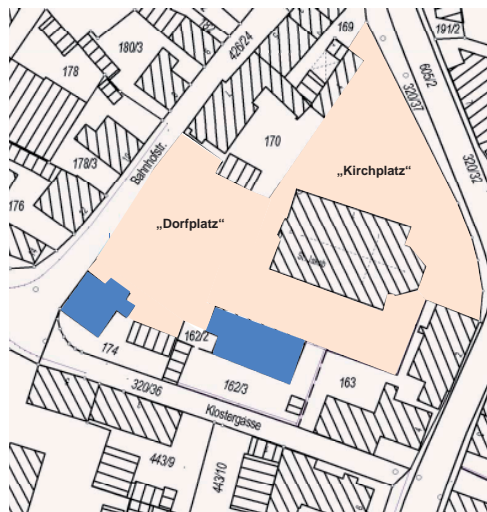


Abbildung 191 – Szenario 1  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S

### Szenario 2 – Dorfplatz und Kirchplatz

Wie im Szenario 1 bildet eine große Platzfläche als Erweiterung des Kirchplatzes um den Dorfplatz die Ausgangssituation.

Im Unterschied zum Szenario 1 wird jedoch ein anderer Standort für das künftige Wirtshaus / Café / Biergarten am Dorfplatz gewählt. Statt dem Anwesen Fl.Nr. 172 wird in diesem Fall das Anwesen Fl.Nr. 174 bevorzugt.

Das ehemalige Klostergebäude soll ebenfalls für Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung stehen.

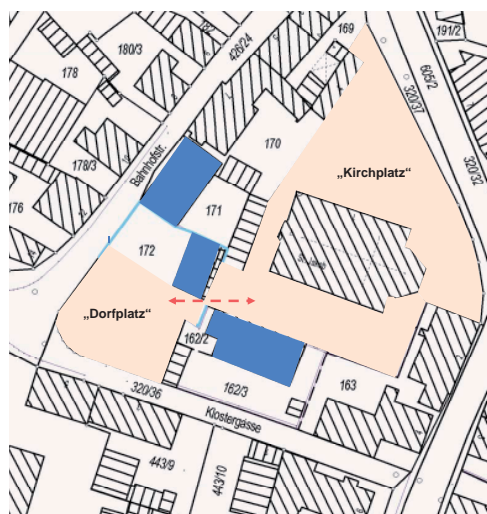


Abbildung 192 – Szenario 2  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S

### Szenario 3 – Kirchplatz und Treffpunkt

Die Nutzung der Grundstücke 162 / 2, 162 / 3, 165 / 2, 171, 172 und 174 steht in diesem Szenario einem höherwertigen Zweck zur Verfügung, z.B. für betreutes Wohnen mit einem Café als Treffpunkt. Dabei könnte ein Teil der vorhandenen Bausubstanz, wie z.B. das Anwesen Fl.Nr. 174 saniert und modernisiert werden und ein anderer Teil wie z.B. die Anwesen 172 sowie 171 könnten abgebrochen und durch eine neue hochwertige Bebauung ersetzt werden.

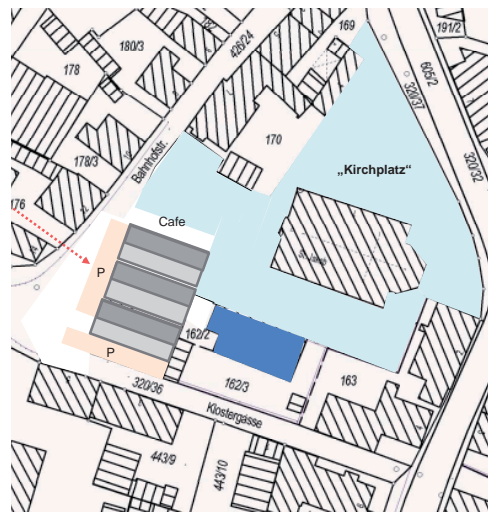


Abbildung 193 – Szenario 3  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S





Abbildung 194 – Szenario 4  
Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



Das betreute Wohnen bietet sich vor allem aufgrund der Nähe zur Hauptstraße mit den Dienstleistungseinrichtungen sowie zum Regen für die Naherholung an. In Kombination mit den sozialen Einrichtungen sowie der Nähe zum ÖPNV (z.B. Bahnhof und Bushaltestelle) bietet dieser Standort gute Voraussetzungen der fußläufigen sowie öffentlichen Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen.

Um der Funktion als Treffpunkt bzw. Kommunikationsort gerecht zu werden, könnte hier z.B. auf dem Anwesen Fl.Nr. 172 im rückwärtigen Bereich ein Biergarten oder ein Café entstehen. In diesem Zusammenhang könnte das ehemalige Kloster, wie auch bereits in den vorherigen Szenarien erwähnt, sozialen und kulturellen Einrichtungen zugeführt werden.

#### Szenario 4 – Kirchplatz und Nahversorgung

In diesem Szenario wird vorgeschlagen, den Kirchplatz um das Anwesen Fl.Nr. 171 zu erweitern, um eine größere platzartige Fläche zu schaffen, die für Markttag, Veranstaltungen oder andere Aktivitäten genutzt werden könnte.

Bei den Anwesen Fl.Nr. 172 und 174 könnte die bisherige Bebauung abgebrochen werden und für eine höherwertige Nahversorgung z.B. in Form einer Regionaltheke, einem Bioladen usw. in Verbindung mit einem Café als Treffpunkt zur Verfügung stehen. Entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen zur Klostergasse sowie der Bahnhofstraße könnten Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr eingerichtet werden. Weitere Stellplätze stehen aufgrund der fußläufigen Nähe zum Parkplatz am Masurenweg zur Verfügung.

Auch in diesem Szenario könnte das ehemalige Kloster umgebaut bzw. umgenutzt werden und für kulturelle und soziale Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.



### g) Maßnahmen zur Verbesserung der privaten Gebäude und Freiflächen (Fassadenprogramm)

Die Bestandsanalyse im Gebiet des Marktes Regenstauf zeigt, dass zahlreiche Gebäude in der Ortsmitte bzw. der Ortsdurchfahrt der B 15 bauliche Mängel an den Gebäuden aufweisen. Zugleich zeigen sich zahlreiche private Hof- und Freiflächen in einer Beschaffenheit, welche dem unmittelbaren Wohnumfeld nicht zuträglich ist. Um Anreize für privates Engagement zu schaffen, die erforderlichen Sanierungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der privaten Gebäude sowie Hof- und Freiflächen durchzuführen, wird die Einrichtung eines kommunalen Fassadenprogramms vorgeschlagen.

Dieses kommunale Förderprogramm beinhaltet:

- Beratung und Information der privaten Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten des kommunalen Fassadenprogramms
- Unterstützung förderwürdiger Maßnahmen aus Mitteln des kommunalen Förderprogramms zur Aufwertung von Fassaden sowie Hof- und Freiflächen

Das kommunale Fassaden- und Hofbegrünungsprogramm sollte dabei den Städtebauförderungsrichtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern entsprechen. Demnach ist es Kommunen erlaubt, in Erneuerungsgebieten ein Förderprogramm für Fassadeninstandsetzungen und Hofbegrünungen für kleinere private Maßnahmen zu erstellen.<sup>167</sup>

In anderen Kommunen findet das Fassadenprogramm bereits Anwendung.



Abbildung 195 – Beispieldarstellung Fassaden  
Quelle – D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

<sup>167</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium des Innern: Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen, Seite 19





#### **h) Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung der Ortsmitte an das Radwegenetz (Verbindung mit den Ortsteilen)**

Diese Maßnahme wurde bereits oben vom Grundsatz her angesprochen und soll an dieser Stelle lediglich maßnahmenbezogen konkretisiert werden. Die attraktive Verknüpfung der Ortsmitte von Regenstauf mit den umliegenden Ortsteilen und Siedlungsbereichen ist ein zentraler Ansatzpunkt zur Stärkung der wechselseitigen Beziehungen und ein nicht hoch genug einzuschätzender Pluspunkt zur Belebung der Ortsmitte ohne der Folge teurer und flächenverbrauchender Anlagen für den ruhenden Verkehr.

#### **Handlungsfeld – Stadtmarketing – Einzelhandel und Ortsmitte**

Hierzu wird auf die Ausführungen im Einzelhandels- und Standortentwicklungskonzept gem. Kapitel 13 Bezug genommen.



## Handlungsfeld – Umwelt, Ökologie und Landschaft

An dieser Stelle sei v.a. auf die Empfehlungen zur Erarbeitung eines Energienutzungsplanes sowie zur Durchführung eines kommunalen Flächenmanagement eingegangen.

### a) Energienutzungsplan

Die Kenntnis über den Stand der Energienutzung, die Standards der Heizungs- bzw. haustechnischen Anlagen sowie die Potentiale und Ressourcen hinsichtlich eines zukunftsweisenden und umweltschonenden Umgangs mit Energie ist Voraussetzung für eine nachhaltige Energienutzung. Dies verbindet der Energienutzungsplan mit konzeptionellen Aussagen und strategischen Grundlagen, z.B. hinsichtlich zu empfehlender zentraler und dezentraler Systeme und deren Umsetzung. Für den Markt Regenstein bietet der Energienutzungsplan zudem die Chance, der inhaltlichen Verknüpfungen mit dem in Aufstellung befindlichen Energiekonzept für den Landkreis Regenstein, sowie den vom Landkreis Regenstein maßgeblich initiierten Initiativen (z.B. KERL e.G., BERR e.G.).

### b) Flächenmanagement

Der Boden gewinnt zunehmend an ökologischer und wirtschaftlicher Bedeutung, umso höher werden die Anforderungen an die Bodennutzung (z.B. Ausgleichsmaßnahmen) und die Kosten für die Bereitstellung von Flächen. Dies umso mehr, als künftig immer weniger beliebige Flächen sondern infrastrukturell günstig gelegener Boden gefragt sein wird. Kommunales Flächenmanagement beinhaltet in etwa folgende Arbeitsschritte:

- Erfassung der vorhandenen Flächenpotentiale (hierzu liefert das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bereits eine wichtige Grundlage).
- Auf dieser Grundlage können Planungen besser mit der Verfügbarkeit von Flächenressourcen abgestimmt werden.
- Zur praktischen Umsetzung wird der Aufbau eines kommunalen Informationssystems (Basis: digitales geographisches Informationssystem GIS) empfohlen.<sup>168</sup>

<sup>168</sup> Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern des Innern, Arbeitshilfe, Kommunales Flächenressourcen-Management, München, 2003



## Handlungsfeld – Soziales, Kultur, Sport und Freizeit

### Weiterentwicklung des Bereiches Kulturhaus mit Mehrgenerationenhaus usw.

Das derzeitige Kultur- und Mehrgenerationenhaus befindet sich an der Hauptstraße. Südlich an das Mehrgenerationenhaus schließt sich die Fläche des abgebrochenen ehemaligen Polizeigebäudes an, welches derzeit als Parkplatz für das Mehrgenerationenhaus dient. Wobei momentan aufgrund der steilen und engen Auffahrt Schwierigkeiten für ältere Menschen bestehen. Zu bedenken ist, ob dieser Standort als Parkplatz weiterhin Verwendung finden muss, wenn mit Hilfe der zukünftig angedachten Querungshilfe, eine leichtere Verbindung zum Parkplatz Unterer Markt geschaffen werden kann. Dadurch könnte das Anwesen Fl.Nr. 52 einer höherwertigeren Nutzung, z.B. Platz- und Freiraumfläche, Treffpunkt oder Erweiterung des Mehrgenerationenhauses zugeführt werden könnte.

Potentiale:

- Lage an der Hauptstraße
- große innerörtliche zusammenhängende Fläche (Kombination der Fl.Nr. 52 und 53)
- gute Erschließung
- Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr in der Nähe (Bsp. direkt neben dem Kultur- und Mehrgenerationenhaus sowie der Parkplatz Unterer Markt)
- Nähe zu zentralen Punkten wie z.B. Rathaus, Marktplatz und Kirche St. Jakob

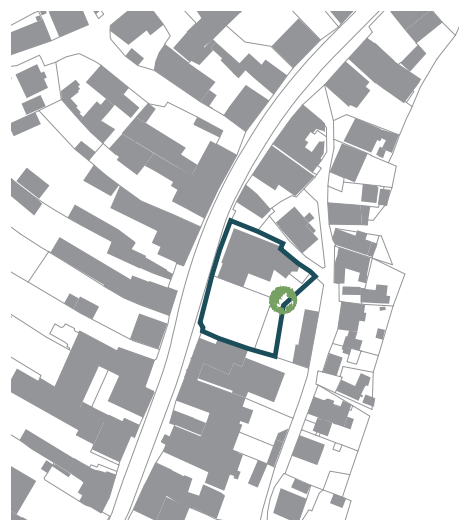
Im Zusammenhang mit der Maßnahme Neuordnung des Bereiches westlich der Kirche St. Jakobus sei auch das bestehende Kulturhaus mit Mehrgenerationenhaus angesprochen. Unabhängig von der noch vertieft zu klärenden Frage der möglichen funktionalen und baulichen Entwicklung sei auf das Erfordernis der Neuordnung der bisherigen Parkplatzfläche im Sinne einer Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Ortsmitte hingewiesen (vgl. Maßnahme zur Verbesserung der Gestalts- und Auf-

Abbildung 196 – Lage altes Polizeigebäude

Quelle – Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation; bearbeitet D I S

Abbildung 197 – Altes Polizeigebäude

Quelle – D I S







enthaltsqualität im öffentlichen Raum der Ortsmitte (insbesondere im Bereich der Hauptstraße, S. 262). Im Zuge der künftigen funktionalen Nutzungskonzeption ist auch ein freiräumliches Konzept mit entsprechender Attraktivität zu entwickeln (z.B. in Verbindung mit einer attraktiven Querungsmöglichkeit der B 15).

Die Weiterentwicklung des Bereiches westlich der Kirche St. Jakobus (vgl. Maßnahme S. 273) bildet eine große Chance, zusätzliche Angebote zu schaffen und damit zentrale Maßnahmen wie die angedachte „Achse“ von sozialen und kulturellen Einrichtungen wirksam zu unterstützen. Das bedeutet wiederum, dass sich die künftige Nachnutzung des Areals aus dem Zusammenhang heraus ergibt bzw. ergeben muss, um eine tatsächlich optimale Nutzung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund hat die Frage, wie der Bereich um das ehem. Kloster und das Rathaus entwickelt werden soll, ebenfalls eine hohe Relevanz für die Entwicklung des Bereiches Altes Feuerwehrgebäude.

Derzeit wird bereits von Seiten der Marktverwaltung in Rücksprache mit den sozialen und kulturellen Einrichtungen des Kultur- und Mehrgenerationenhauses ein Raumprogramm zur besseren Nutzbarkeit des bestehenden Gebäudekomplexes sowie der Möglichkeit der Verlagerung von Einrichtungen in z.B. das ehemalige Kloster erstellt. Diese Maßnahme bildet einen ersten konkreten Teilschritt im Rahmen der Weiterentwicklung des Bereiches Kulturhaus mit Mehrgenerationenhaus.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie des Raumprogramms für das Kultur- und Mehrgenerationenhaus werden ebenfalls Lösungen für die beengte Situation des Jugendtreffs sowie der allgemeinen Angebotssituation für Jugendliche bearbeitet.



Abbildung 198 – Kultur- und Mehrgenerationenhaus  
Quelle – D I S

Abbildung 199 – Hauptstraße mit Kultur- und Mehrgenerationenhaus  
Quelle – D I S





#### 14.4 Erläuterungen zu den voraussichtlichen Kosten

Die vorgenannten Handlungsfelder und zugehörigen Maßnahmenvorschläge wurden einer ersten groben Kostenschätzung unterzogen. Dazu ist vorauszuschicken, dass genauere Kostenschätzungen einer entsprechend konkretisierten Projektvorbereitung bedürfen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich und sinnvoll sein wird (z.B. Ermittlung von Flächen, Massen, Materialien). Dennoch wurden zu den Handlungsfeldern grob die voraussichtlichen Gesamtkosten geschätzt, um die sprichwörtliche „Hausnummer“ darstellen zu können (s. hierzu Grafik). Gleichzeitig spielt dabei die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahmen eine maßgebliche Rolle, hilft sie doch, den beim Markt Regenstau verbleibenden finanziellen Aufwand zu begrenzen.



Abbildung 200 – grobe Kostenschätzung der Maßnahmen unterteilt nach den Handlungsfeldern

Quelle – D I S