

Lärmschutz entlang der B 15

- Schaffung eines begrünten Walls
- Problem der Integration der bereits bebauten Grundstücke
- im Bereich Neuhaus alternative Führung des Walles denkbar

Konzept Bauformen / Baudichte / Baustruktur

Oberziele

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- differenziertes Angebot an Baustrukturen und Wohnformen ohne Verlust an Homogenität
- gute Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft

Planung

Ausbildung eines eindeutigen ‚Rückgrates‘, einer ‚Leitbebauung‘ entlang der neuen Wohnsammelstraße, insbesondere durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser

- Fortführung der vorgegebenen verdichteten Achse nach Norden
- im Bereich des zentralen von Süden her kommenden Grünzuges ist insbesondere Geschosswohnungsbau vorzusehen

Von der Wohnsammelstraße nach außen gehend erfolgt eine Reduzierung der baulichen Dichte.

In den einzelnen Quartieren liegt der Schwerpunkt bei einer freistehenden und gering verdichteten Einfamilienhausbebauung.

Im Übergangsbereich zur Landschaft sowie zum Lärmschutzwall und zum ‚Grasiger Weg‘ hin freistehende Einfamilienhausbebauung (I+Dach).

Baustruktur

- räumliche Fassung der Wohnsammelstraße
- nach außen hin Auflockerung der Bebauungsstruktur
- bei der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs kommt dem Einmündungsbereich Mozartstraße / neue Wohnsammelstraße große Bedeutung zu

Konzept Grünstruktur

Oberziele

- intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie seiner Straßen und Wege
- Verflechtung des Baugebietes mit der umgebenden Landschaft durch intensive Eingrünung der Ortsränder
- hohe Wohnumfeldqualität, Identifikation mit dem eigenen Quartier
- attraktives differenziertes Grün- und Freiflächenangebot, ausreichende Spielflächen für Kinder verschiedener Altersgruppen

Planung

Fortführung des im Ansatz vorhandenen Grünzuges im Bereich der verdichteten Bebauung nach Norden.

Gliedernde Grünzüge zwischen den Bauabschnitten/Bauquartieren

Extensive Grünflächennutzung und -gestaltung an den Ortsrändern (z.B. Streuobstwiesen, Spielflächen für ältere Kinder, Grillplatz etc.) am Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche.

Schaffung von begrüntem öffentlichen und halböffentlichen Plätzen und Höfen; quartiersbezogene Treffpunkte und Kleinkinderspielflächen.

Alleeartige Gestaltung des ‚Grasiger Weges‘ und der neuen Wohnsammelstraße.

Grünvernetzung durch Baumpflanzungen in den Anliegerstraßen.

Erweiterungsfläche für den Friedhof nach Osten.

Östlich des Friedhofes Freihaltezone für die künftige Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiflächen (z.B. Bolzplatz für ältere Jugendliche); evtl. Einbettung eines Schulgebäudes in die Grünzone denkbar.“

Realisierung

Die Bebauung des Wohngebietes kann in unterschiedliche Bauabschnitte unterteilt werden, wobei die zeitliche Abfolge anders gewählt werden kann:

- Bauabschnitt I: 17,8 Hektar
- Bauabschnitt II: 4,3 Hektar
- Bauabschnitt III: 12,0 Hektar
- Bauabschnitt IV: 7,6 Hektar
- Bauabschnitt V: 9,7 Hektar

Bauflächenentwicklung im Umfeld der Ausfahrt Regenstauf der Bundesautobahn A 93

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung, vor allem des Wohngebietes am Grasier Weg, der Baulandreserven allgemein, der Gewerbe- und Industrieflächen, hat der Marktgemeinderat von Regenstauf im Mai 1997 eine „städtebauliche Untersuchung für eine Bauflächenentwicklung im Umfeld der Anschlussstelle Regenstauf der Bundesautobahn A 93 als Vorbereitung für zukünftige Flächennutzungsplanungen und Bebauungsplanungen“¹⁸⁹ in Auftrag gegeben.

Die folgende Zusammenfassung entspricht den Überlegungen und Planungsempfehlungen für die weiterführende Planung, die auch dem Marktrat Regenstauf als Empfehlung dienen soll.

Nutzungsstruktur

- Eine bauliche Entwicklung ist vorerst nur in Teilbereichen anzustreben.
- Konzentration der Bauflächenentwicklung auf das Gebiet zwischen Unterhaslach und der BAB A 93 sowie den Bereich zwischen Haslacher Weg, Diesenbach-Süd, Regendorfer Straße und Kreisstraße R 21.

¹⁸⁹ Freimüller (1999): Bauflächenentwicklung im Umfeld der Ausfahrt Regenstauf der BAB A 93, S. 5

- Den Umgebenden Strukturen wie landschaftliches Umfeld sowie der Wohn- und Gewerbebebauung ist in Hinsicht auf Zuordnung, Verteilung und Verhältnis der Nutzungsarten (...) Rechnung zu tragen.
- Die bauliche Dichte soll in allen Gebieten unter den zulässigen Werten BauNVO liegen.

Städtebauliche Charakteristik

- Bestmögliche Einbindung der neuen Bauflächen in städtebaulicher und landschaftlicher Hinsicht in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild aufgrund entsprechender Festlegungen.
- Gliederung der Bauflächen durch öffentliches Grün.
- Detaillierte gestalterische Aussagen zu Gestaltung, Höhenentwicklung, Raumbildung und Dachneigung.

Verkehr

- Eine westliche Ortsumgehung von Regenstauf/Diesenbach bis zur Bundesstraße B15 mit Anbindung des Baugebietes Grasiger Weg und Umbau der Anschlussstelle Regenstauf der BAB A 93 sowie ein zusätzlicher Autobahnanschluss bei Fronau sind aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht anzustreben.
- Angemessene Dimensionierung von neu- und auszubauenden Straßen sowie eine sinnvolle Verflechtung einzelner baulicher Nutzungsarten.
- Hierarchische Abstufung der baulichen Breiten der einzelnen Baugebietsstraßen aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung, wobei zur Gestaltung des Straßenraumes generell Grünstreifen vorzusehen sind.
- Bei den Bauflächenausweisungen ist auf ein verflochtenes Fuß- und Radwegnetz zwischen den Quartieren zu achten.

Natur- und Landschaftsschutz

- Bei zukünftigen Bauflächen mit dem Charakter eines Wohn- und Gewerbeparks ist darauf zu achten, dass die einzelnen Bauquartiere durch öffentliche Grünflächen mit heimischer Vegetation gegliedert werden, diese sollen auch Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers bzw. zur Retention des Regenwassers enthalten.
- Einbindung der Grünflächen in das Freianlagen- und Freizeitkonzept des Marktes Regenstauf durch ergänzende Nutzungen wie z.B. Spielplätze, Parkanlagen etc.
- Auf die Art und Weise der Ausformung der Grünflächen im öffentlichen und Privaten Raum ist z.B. durch bebauungsplanbegleitende Grünordnungspläne zu achten.
- Die im Westen des Untersuchungsgebietes befindlichen Waldflächen sollen als natürliche Eingrünung unbedingt erhalten bleiben.

Immissions- und Umweltschutz

- Entlang der BAB A 93 wäre ein beidseitiger aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwände) sowie passiver Lärmschutz (z.B. Ausrichtung der Gebäude) vorteilhaft.
- Eine Festsetzung weiterer Maßnahmen des Umweltschutzes wie z.B. Versickerungsbereiche, Nutzung erneuerbarer Energien, Begrenzung der befestigten Flächen, Kanaltrennsysteme etc. in den jeweiligen Bebauungsplanungen wird empfohlen.

Flächengrößen und Einwohnerdichte

- Die Fläche des Untersuchungsgebietes mit 227 ha innerhalb des Geltungsbereiches gliedert sich wie folgt: Fläche der BAB A 93 und der Kreisstraße 21 mit ca. 29 ha, Fläche östlich der BAB A 93 mit ca. 125 ha und die Fläche westlich der BAB A 93 mit ca. 73 ha.
- Der prozentuale Anteil der Wohnbauflächen (Allgemeines Wohnen und Mischgebiete) an der gesamten Bauflächenentwicklung ist relativ gering, daher ist auch der zu erwartende Einwohnerzuwachs von ca. 500 Einwohnern in Bezug auf die derzeitige Einwohnerzahl von Regenstauf als gering zu bewerten.

Verkehrsentwicklungskonzept

Im Januar 1991 veranlasste der Gemeinderat des Marktes Regenstauf ein Verkehrsentwicklungskonzept vor dem Hintergrund der steigenden Verkehrsbeanspruchung und -belastung zu erstellen. Zusätzlich zum Hauptort Regenstauf wurden ebenfalls die Orte Diesenbach, Eitlbrunn, Steinsberg und die ehemaligen Regentalgemeinden untersucht.

Grundlage des Verkehrskonzeptes und der daraus resultierenden Maßnahmenvorschläge bildeten die Verkehrserhebungen, die vom 23. bis 25. April 1991 durchgeführt wurden. Insgesamt wurde an 35 Knotenpunkten innerhalb des Marktes Regenstauf eine Verkehrserhebung durch Zählung der Verkehrsteilnehmer durchgeführt. Zusätzlich wurde an 9 Stellen eine Kordonbefragung durchgeführt, wobei die Verkehrsteilnehmer nach der Herkunft, dem Ziel sowie dem Grund der Fahrt gefragt wurden.

Wichtige Ergebnisse der Verkehrszählung / Verkehrsbefragung:

- B15 an der südlichen Ortseinfahrt 8.017 Kfz/24h
- Regensburger Straße 10.095 Kfz/24h
- Marktplatz 12.066 Kfz/24h (davon 3,6% Schwerlastverkehr)
- Regenbrücke 9.700 Kfz/24h
- Autobahnanschlussstelle Regenstauf verursacht eine Verkehrsmenge von 8.867 Kfz
- Gemeindeverbindungsstraße Eitlbrunn / Steinsberg 2.773 Kfz/24h
- Diesenbacher Straße bis Einmündung Regendorfer Straße 3.245 Kfz/24h
- Grasiger Weg 2.185 Kfz/24h (zentrale Erschließungs- und Sammelstraße)
- St 2149 – außerorts 3.386 Kfz/24h und innerorts 4.450 Kfz/24h
- Verkehrsbedeutung der Zufahrtsstraßen: Stadt Regensburg (Herkunftsort: 9,6%; Zielort: 39,4%), Gemeindeteile Regenstaufs (Herkunftsort: 8,4%; Zielort: 12,5%) und umliegende Gemeinde im Landkreis Regensburg (Herkunftsort: 5,2%; Zielort: 18,4%) und Schwandorf (Herkunftsort: 6,8%; Zielort: 17,4%), Landkreis Cham (Herkunftsort: 0,6%; Zielort: 1,7%)
- Durchgangsverkehr: 4.714 Kfz/24h (2.610 Kfz/24h am Marktplatz)
- Marktplatz (unterhalb der Woche relativ gleich bleibende Verkehrsbelastung, Schwankungen pro Tag von 667 Fahrzeuge von max. 12.746 Fahrzeugen)

Problemstellen:

- B15 – Ortsdurchfahrt: Durchgangsverkehrsaufkommen von rd. 2.600 Kfz = 22%

des dort ermittelten Verkehrs, bewirkt hohe Lärm- und Abgasbelastigung, Konflikt mit städtischen Funktionen im Marktkern wie z.B. verminderte Wohn- und Einkaufsqualität

- Schwerlastverkehr: 3,6% des gesamten Verkehrsaufkommens am Marktplatz sind Lkws (entspricht 437 Lkw täglich), Schwerlastverkehr ist weniger aufgrund seines Aufkommens als aufgrund der Engstellen an der B15 problematisch
- Höhengleicher Bahnübergang Bahnhofstraße – Jahnstraße: verhindert eine zügige und gefahrlose Anbindung des Quartiers „Am Spangl“ (wurde bereits mit behoben: Unterführung für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer wurde geschaffen)
- Bedarfsumleitung der Autobahn: B15 muss aufgrund der geringen Durchfahrts Höhe der Bahnunterführung an der Diesenbacher Straße Bedarfsumleitung bleiben
- Wohnbauentwicklung „Am Grasigen Weg“: Hauptentwicklungsbereich der nächsten Jahre im Bereich Wohnen, erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet

Ergebnisse der Haushaltsbefragung:

- Pkw ist das wichtigste Verkehrsmittel
- ÖPNV wird, trotz guter Anbindung nach Regensburg kaum in Anspruch genommen
- Pkw-Nutzung hauptsächlich für Arbeitsfahrten
- Pkw-Nutzung und Fahrrad-Nutzung beim Einkaufen bzw. privaten Erledigungen
- hohes Verkehrsaufkommen mit dem Pkw in Regensburg auf Grund von Fahrten in die Arbeit sowie auch für private Erledigungen
- Parkplatzprobleme der Befragten: Marktplatz und Hauptstraße
- Straßenverkehr in der unmittelbaren Nähe der Wohnung: 57,8% sind zufrieden, 42,2% sind unzufrieden (vor allem durch zu schnelles Fahren und rücksichtsloses Parken)
- Fußgängerfreundlichkeit: 49,7% ja und 42,9% nein (Hauptgründe: zu schmale oder fehlende Gehwege, zu viel Verkehr, zu viele Lkws)
- Radfahrerfreundlichkeit: 33,1% ja und 56,9% nein (Hauptgründe: fehlende Radwege in der Hauptstraße, zu viel Verkehr und zu enge Straßen)
- Ausstattung an Freizeiteinrichtungen: sehr gut/genügend – Sport im Verein, Spazier- und Wanderwege, Radwandern, Gaststätten; kein/wenig Angebot – Sport sonst, Radwandern, Kultur, Jugendfreizeit
- Anbindung nach Regensburg: Nutzung von ÖPNV-Mitteln – keine 76,3%, Bus 1,5%, Zug 17,6%, Zug und Bus 4,7%
- Hauptgründe warum keine öffentlichen Verkehrsmittel genutzt werden: zu häufiges Umsteigen (10,6%), zu langsam (13,4%), zu unbequem (28%), zu teuer (30,9%)

Parkraumanalyse:

- 290 öffentliche Parkplätze
- größte Parkflächen: Masurenweg, Hindenburgstraße, Parkplatz an der Hauptstraße
- Parkplätze mit der höchsten Frequentierung / dem höchsten Umschlag: Marktplatz und Hauptstraße
- Parkplatz am Masurenweg: hauptsächlich durch Pendler und Gemeindebedienstete belegt
- Parkplatz Fa. Schäffer: nicht genügend akzeptiert

- kein Parkraumdefizit zu werktäglichen Einkaufszeiten
- Verknappung von freiem Parkraum gegen Feierabend bzw. am Wochenende
- Parkraumdefizit zu Spitzenzeiten im Einkaufsverkehr (werktags 9:00 – 10:00 Uhr und 16:00 – 17:30 Uhr)
- Parksuchverkehr verursacht Verkehrsbehinderungen an den Engstellen der B15
- Maßnahmen:
 - Parkhaus/Tiefgarage in unmittelbarer Marktplatznähe (wenn keine Möglichkeit besteht, dann Reduzierung der Parkplätze am Markt zur Akzeptanzerhöhung der weiter entfernt liegenden Parkplätze)
 - Mittelfristig beidseitiges Parken in der Mesnergasse und langfristig Sperrung der Mesnergasse für Kfz
 - Hinweisschilder auf abseits gelegene Parkplätze (Bsp. Schäffer, Masurenweg)
 - Bahnhofstraße zwischen Marktplatz und Rathaus verkehrsberuhigter Bereich
 - Aufstellen von Fahrradständern vor den Geschäften
 - Planung eines Parkplatzes im Auslauf des Suttengeweges für die Beschäftigten

Analyse zur Schulwegsicherheit

- 68,1% der Schüler kommen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder werden von den Eltern gebracht
- 31,9% fahren mit dem Schulbus
- 20,9% der Fahrschüler fühlen sich gefährdet (der Anteil steigt, je weiter weg die Schule vom Hauptort liegt)
- 44,6% der Nicht-Fahrschüler fühlen sich gefährdet (der Anteil steigt, je weiter weg die Schule vom Hauptort liegt)
- Gefahrenquellen
 - Sichtbehinderung durch Pkw, Büsche, Zaun: 20,9%
 - Straßengestaltung durch unübersichtliche Kurve, gefährliche Kreuzung, zu breite Straße, fehlende Rad-/Gehweg: 45,0%
 - fließender Verkehr
- Gefahrenstellen in Regenstau:
 - Frühlingstraße (zw. Rosenstraße und Hauzensteiner Straße)
 - Frühlingstraße (zw. Friedenstraße und Auweg)
 - Hauptstraße beim Dechant-Wiser-Kinderheim (Kreuzungsbereich und fließender Verkehr)
- Fahrtrouten des Schulbusses sind morgens besser abgestimmt als mittags
- Maßnahmen
 - gesicherter Fußgängerübergang bei der Kreuzung Hauzensteiner-/Frühling-/Friedenstraße
 - wechselseitige Längsparkstreifen an der Hauzensteinerstraße zur Geschwindigkeitsreduzierung
 - Kennzeichnen von Sperrflächen im unübersichtlichen Kreuzungs- und Einmündungsbereich Frühlings-/Hauzensteinerstraße
 - bauliche Abtrennung der Bushaltestelle vor Haupt- und Realschule
 - Anlegen eines zusätzlichen Haltestreifens südlich der Einfahrt zum Lehrerparkplatz
 - Bau eines einseitigen Gehweges entlang der Pfalzgrafenstraße
 - Absicherung der Diesenbacher Grundschule durch einen baulichen Geschwindigkeitstrichter

Analyse der ÖPNV-Versorgung

- RVV bedient den Markt Regenstauf durch zwei Linien, zusätzlich Bundesbahnlinie Regensburg-Hof
- Hauptort Regenstauf – 47 Fahrten an Werktagen nach Regensburg
- Linie 41: Hagenau – Regenstauf – Regensburg (19 Verbindungen werktags, 14 Verbindungen am Samstag, 5 Verbindungen an Sonn- und Feiertagen)
- Linie 43: Marienthal – Regenstauf – Regensburg (7 Verbindungen werktags, 2 Verbindungen Samstag, 1 Verbindung Sonn- und Feiertags)
- Bahnlinie Regenstauf – Regensburg (werktags: alle zwei Stunden Richtung Regensburg – 13 Fahrverbindungen, Fahrzeit durchschnittlich 10 Minuten; samstags: 10 Fahrverbindungen; sonn- und feiertags: 4 Fahrverbindungen)
- Anbindung der Ortsteile vom RVV kaum betrieben, hauptsächlich durch private Anbieter
- Maßnahmen:
 - Anbindung der unterversorgten Gemeindeteile durch Anrufbus
 - Schaffung von Park-and-Ride-Parkplätzen im nördlichen Bereich des Kernorts
 - Schaffung von Rad-Unterstellplätzen im Bereich der Bushaltestelle Post
 - Bau von überdachten Wartehäuschen
 - Modernisierung und Aufwertung der Bahnhofsanlagen
 - Wiederinbetriebnahme des Bahnhofs Walhallastraße für Nahverkehrszüge
 - Einsatz von Direktlinien des RVV zu Zeiten des Berufsverkehrs von Regenstauf in die Regensburger Beschäftigungsschwerpunkte

Fuß- und Radwegenetz

- Unzufriedenheit der Fußgänger vor allem im Marktbereich (schmale Bürgersteige, durchfahrender Schwerlastverkehr)
- Unzufriedenheit der Radfahrer vor allem aufgrund enger Straßen und damit einhergehend keine innerörtlichen Radwege

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

- Reduzierung und Beruhigung des Verkehrs in Wohn- und Nebenstraßen
- flächendeckende Verkehrsberuhigung in Großramspau und Kleinramspau
- Installierung einer Tempo-30-Zone von Kirchberg nach Kleinsramspau
- flächendeckende Verkehrsberuhigung in Heilinghausen, Hirschling, Preßgrund, Loch
- Verkehrsberuhigung des südlichen Teils von Eitlbrunn, nördlich ab Epfenthauer Weg, keine Beruhigung der Kallmünzer Straße
- Fußgängerübergang an Kallmünzer Straße 20 m nördlich der Einmündung der Teichstraße
- keine vollständige Verkehrsberuhigung des Ortsteils Steinsberg
- Diesenbach Verkehrsberuhigung in drei Bereichen: Quartier nördlich der Buchenloher Straße, Quartier südlich der Buchenloher Straße und nördlich der Diesenbacher Straße (westlich der Eisenbahnlinie), Quartier süd-östlich der Diesenbacher Straße
- flächendeckende Verkehrsberuhigung im Hauptort Regenstauf bis auf
 - B15 von Amberger Straße bis Regensburger Straße
 - St 2149

- Gemeindeverkehrsstraße Eitlbrunn – Regenstauf – Hauzenstein
- Bayernstraße
- Hauzensteinerstraße bis auf Schulzentrum
- Schneitweger Straße
- Friedenstraße bis auf Schulzentrum
- Am Grasigen Weg

22. Demographie - weitere Abbildungen und Tabellen

	Fläche in Hektar (01I01I2010)	Einwohner (31I12I2010)	Bevölkerungs- dichte
Übergeordnete Raumeinheiten			
Freistaat Bayern	7.055.011,2	12.538.696	1,8
Regierungsbezirk Oberpfalz	969.016,4	1.081.120	1,1
Landkreis Regensburg	139.195,6	183.796	1,3
Untersuchungs-gemeinde			
Markt Regenstein	10.378,5	15.125	1,5
Vergleichskommunen			
Markt Lappersdorf	3.449,0	13.228	3,8
Stadt Burglengenfeld	9.326,2	12.355	1,3
Markt Eckental	2.974,9	14.047	4,7
Gemeinde Burgthann	3.921,0	11.216	2,9
Markt Mering	2.683,0	13.469	5,0

Tabelle 20 – Bevölkerungsdichte des Marktes Regenstein im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S

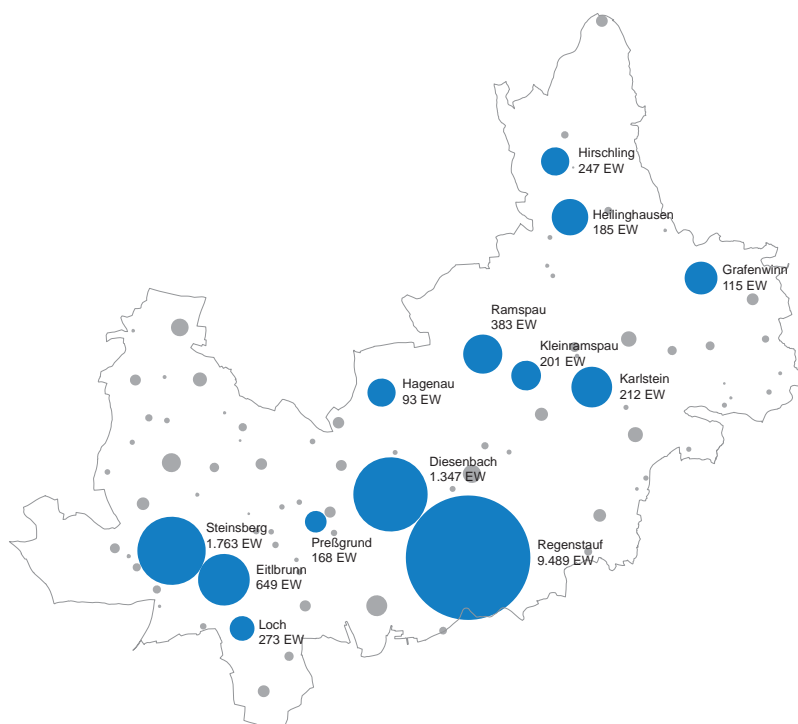


Abbildung 205 – Verteilung der Einwohner des Marktes Regenstein (Stand 31I12I2010)
Quelle – Statistik des Einwohnermeldeamtes ([http:// www.regenstein.de/](http://www.regenstein.de/)); bearbeitet D I S

Ortsteile die dem Hauptort Regenstauf zugeordnet sind

(Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; Stand: 27.09.2011)

- Anglhof
- Asing
- Birkenzant
- Breitwies
- Brennthal
- Brücklhof
- Brunnhaus
- Buchenlohe
- Danersdorf
- Dirnberg
- Drackenstein
- Edlhausen
- Eichlberg
- Elendhalbstraße
- Ellmau
- Epfenthau
- Ferneichlberg
- Fidelhof
- Finkenschlag
- Forstberg
- Frauenberg
- Fronau
- Ganglhof
- Geiersberg
- Gfangen
- Gibacht
- Glapfenberg
- Gnadenhof
- Greisberg
- Grub
- Hinterberg
- Hochstraß
- Hohenwarth
- Holz
- Irlbründl
- Kerm
- Kirchberg
- Kleeberg
- Kleinanglhof
- Kohlstatt
- Kreuth
- Kühthal
- Kürnberg
- Lindach
- Linglhof
- Maad
- Marienthal
- Medersbach
- Mettenbach
- Münchsried
- Neuhaus
- Neuried
- Oberhaslach
- Oberhof
- Oberhub
- Preischlgut
- Rappershof
- Reingrub
- Reiterberg
- Richterskeller
- Ruith
- Schanzlohe
- Schneitweg
- Schnepfenberg
- Schönleiten
- Schwaighof
- Spindlhof
- Stadl
- Steinbachtal
- Süßberg
- Süßenbach
- Unterhaslach
- Unterhub
- Wasa
- Wieden
- Wiedenhof
- Wöhrhof

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortskern“

- Lohstraße (komplett)
- Wassergasse (komplett)
- Hauptstraße (komplett)
- Masurenweg (komplett)
- Suttengeweg (komplett)
- Marktplatz (komplett)
- Bahnhofstraße (komplett)
- Hindenburgstraße (komplett)
- Klostersgasse (komplett)
- Kirchplatz (komplett)
- Regensburger Straße (teilweise)
- Friedenstraße (teilweise – komplette ungerade Hausnummern)
- Peter-Rosegger-Straße (komplett)
- Kramerbuckel (komplett)
- Bienenweg (komplett)
- Dr.-Martin-Luther-Straße (komplett)
- Ludwig-Thoma-Straße (komplett)
- Blütenweg (komplett)
- Auweg (komplett)
- Hauzensteiner Straße (teilweise)
- Dechant-Wiser-Straße (komplett)
- Eschenweg (komplett)
- Nußbaumstraße (komplett)
- Frühlingstraße (teilweise – komplett ungerade)
- Weihermühlstraße (teilweise)
- Dahlienweg (teilweise – komplett ungerade)
- Fliederweg (komplett)
- Narzissenweg (komplett)
- Rosenstraße (komplett)
- Nelkenweg (komplett)
- Tulpenstraße (teilweise)
- Blumenstraße (teilweise)
- Schneitweger Straße (teilweise)
- Erikaweg (komplett)
- Schlossbergweg (komplett)
- Bergstraße (komplett)
- Pracherstraße (komplett)
- Englburgergasse (komplett)
- Amannstraße (komplett)
- Mesnergasse (komplett)

Abbildung 206 – Bevölkerungsentwicklung in den größeren Ortsteilen des Marktes Regenstauf (2000 – 2010)
 Quelle – Statistik des Einwohnermeldeamtes; bearbeitet D I S

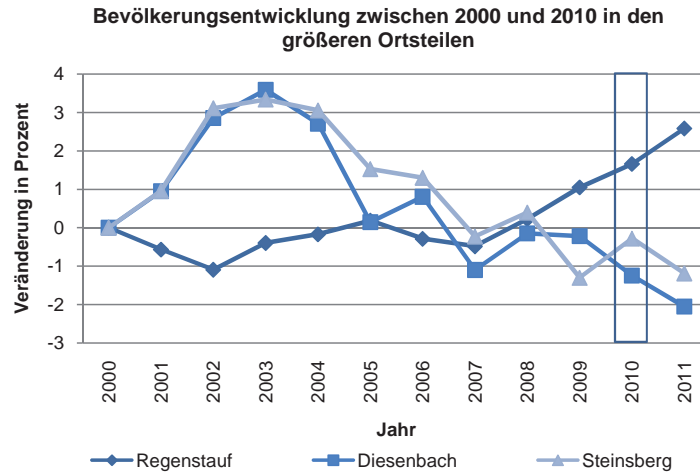


Abbildung 207 – Bevölkerungsentwicklung in den mittleren Ortsteilen des Marktes Regenstauf (2000 – 2010)
 Quelle – Statistik des Einwohnermeldeamtes; bearbeitet D I S

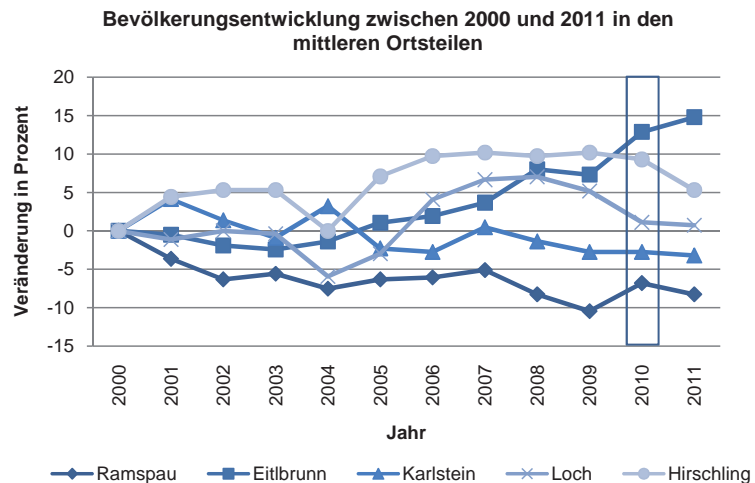
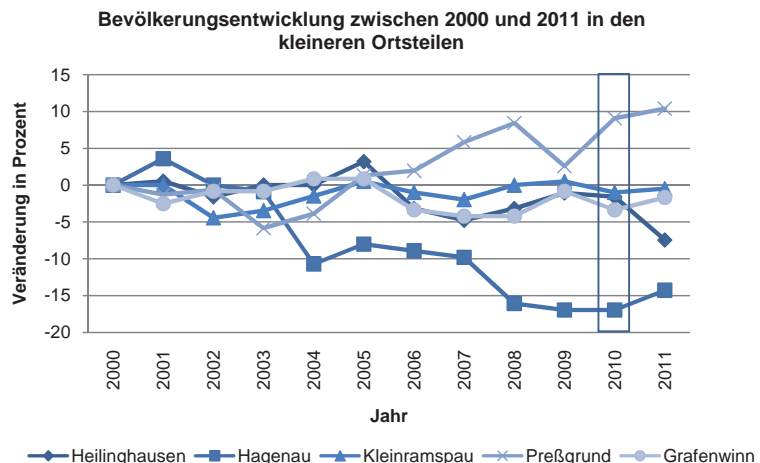


Abbildung 208 – Bevölkerungsentwicklung in den kleineren Ortsteilen des Marktes Regenstauf (2000 – 2010)
 Quelle – Statistik des Einwohnermeldeamtes; bearbeitet D I S



Straßenname	Einwohner		Veränderung zwischen 2000 und 2010
	31.12.2000	31.12.2010	
Lohstraße	89	85	-4
Wassergasse	68	62	-6
Hauptstraße	217	178	-39
Masurenweg	27	32	5
Suttenweg	25	22	-3
Marktplatz	31	39	8
Bahnhofstraße	70	73	3
Hindenburgstraße	23	14	-9
Klostergasse	4	4	0
Kirchplatz	12	8	-4
Regensburger Straße	72	66	-6
Friedenstraße	54	45	-9
Peter-Rosegger-Straße	9	30	21
Kramerbuckel	19	22	3
Bienenweg	4	4	0
Dr.-Martin-Luther-Straße	4	4	0
Ludwig-Thoma-Straße	34	27	-7
Blütenweg	34	34	0
Auweg	16	19	3
Hauzensteiner Straße	174	184	10
Dechant-Wiser-Straße	60	33	-27
Eschenweg	11	16	5
Nußbaumstraße	114	96	-18
Frühlingstraße	20	17	-3
Weihermühlstraße	116	108	-8
Dahlienweg	11	15	4
Fliederweg	15	14	-1
Narzissenweg	23	17	-6
Rosenstraße	84	77	-7
Nelkenweg	10	6	-4
Tulpenstraße	81	74	-7
Blumenstraße	117	103	-14
Schneitweger Straße	193	178	-15
Erikaweg	25	23	-2
Schlossbergweg	14	13	-1
Bergstraße	108	100	-8
Pracherstraße	29	31	2
Englburgergasse	47	37	-10
Amannstraße	36	44	8
Mesnergasse	7	11	4
Gesamt	2.107	1.965	142

Tabelle 21 – Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2010 untergliedert nach Straßenräumen des Untersuchungsgebietes „Ortskern“
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet DIS

Tabelle 22 – Durchschnittsalter des Marktes Regenstauf im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Durchschnittsalter		Zunahme des Alters zwischen 2000 und 2010
	3112 2000	3112 2010	
Übergeordnete Raumeinheiten			
Freistaat Bayern	40,5	43,0	2,5
Regierungsbezirk Oberpfalz	40,0	42,9	2,9
Landkreis Regensburg	38,8	42,1	3,3
Untersuchungsgemeinde			
Markt Regenstauf	39,3	43,0	3,7
Vergleichskommunen			
Markt Lappersdorf	40,6	43,7	3,1
Stadt Burglengenfeld	41,6	43,1	1,5
Markt Eckental	39,5	43,4	3,9
Gemeinde Burgthann	41,4	44,9	3,5
Markt Mering	38,8	42,1	3,3

Tabelle 23 – Kennzahlen der Kinder im Alter von 0-5 Jahren im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Kinder im Alter von 0-5 Jahren		Anteil der Kinder im Alter von 0-5 Jahren in Prozent	Entwicklung der Kinder im Alter von 0-5 Jahren in Prozent
	3112 2000	3112 2010		
Übergeordnete Raumeinheiten				
Freistaat Bayern	761.071	644.390	5,1	-15,3
Regierungsbezirk Oberpfalz	68.195	52.965	4,9	-22,3
Landkreis Regensburg	11.926	9.607	5,2	-19,4
Untersuchungsgemeinde				
Markt Regenstauf	954	756	5,0	-20,8
Vergleichskommunen				
Markt Lappersdorf	783	687	5,2	-12,3
Stadt Burglengenfeld	637	644	5,2	1,1
Markt Eckental	880	704	5,0	-20,0
Gemeinde Burgthann	699	471	4,2	-32,6
Markt Mering	870	712	5,3	-18,2

	Kinder im Alter von 6-17 Jahren		Anteil der Kinder im Alter von 6-17 Jahren in Prozent	Entwicklung der Kinder im Alter von 6-17 Jahren in Prozent
	31 12 2000	31 12 2010		
Übergeordnete Raumeinheiten				
Freistaat Bayern	1.623.396	1.496.244	11,9	-7,8
Regierungsbezirk Oberpfalz	151.896	132.954	12,3	-12,5
Landkreis Regensburg	26.010	24.021	13,1	-7,6
Untersuchungsgemeinde				
Markt Regenstauf	2.143	1.796	11,9	-16,2
Vergleichskommunen				
Markt Lappersdorf	1.567	1.697	12,8	8,3
Stadt Burglengenfeld	1.481	1.509	12,2	1,9
Markt Eckental	2.140	1.756	12,5	-17,9
Gemeinde Burgthann	1.481	1.377	12,3	-7,0
Markt Mering	1.763	1.755	13,0	-0,5

Tabelle 24 – Kennzahlen der Kinder und Jugendlichen im Alter von 6-17 Jahren im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D | S

	Einwohner im Alter von 65-74 Jahren		Anteil der Einwohner im Alter von 65-74 Jahren in Prozent	Entwicklung der EW im Alter von 65-74 Jahren in Prozent
	31 12 2000	31 12 2010		
Übergeordnete Raumeinheiten				
Freistaat Bayern	1.098.331	1.345.889	10,7	22,5
Regierungsbezirk Oberpfalz	100.475	108.976	10,1	8,5
Landkreis Regensburg	14.198	17.704	9,6	24,7
Untersuchungsgemeinde				
Markt Regenstauf	1.237	1.539	10,2	24,4
Vergleichskommunen				
Markt Lappersdorf	1.117	1.479	11,2	32,4
Stadt Burglengenfeld	1.237	1.280	10,4	3,5
Markt Eckental	1.105	1.681	12,0	52,1
Gemeinde Burgthann	1.029	1.387	12,4	34,8
Markt Mering	960	1.347	10,0	40,3

Tabelle 25 – Kennzahlen der Einwohner im Alter von 65-74 Jahren im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D | S

Tabelle 26 – Kennzahlen der Einwohner im Alter von 75 Jahren und älter im Vergleich

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Einwohner im Alter von 75 Jahren und älter		Anteil der EW im Alter von 75 Jahren und älter in Prozent	Entwicklung der EW im Alter von 75 Jahren und älter in Prozent
	31.12.2000	31.12.2010		
Übergeordnete Raumeinheiten				
Freistaat Bayern	886.246	1.102.098	8,8	24,4
Regierungsbezirk Oberpfalz	74.466	96.309	8,9	29,3
Landkreis Regensburg	9.616	13.745	7,5	42,9
Untersuchungsgemeinde				
Markt Regenstauf	842	1.171	7,7	39,1
Vergleichskommunen				
Markt Lappersdorf	726	1.223	9,2	68,5
Stadt Burglengenfeld	905	1.175	9,5	29,8
Markt Eckental	723	1.033	7,4	42,9
Gemeinde Burgthann	766	1.008	9,0	31,6
Markt Mering	668	1.055	7,8	57,9

Tabelle 27 – Kennzahlen der Einwohner im Alter von 25-49 Jahren im Vergleich

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

	Einwohner im Alter von 25-49 Jahren		Anteil der EW im Alter von 25-49 Jahren in Prozent	Entwicklung der EW im Alter von 25-49 Jahren in Prozent
	31.12.2000	31.12.2010		
Übergeordnete Raumeinheiten				
Freistaat Bayern	4.636.712	4.454.605	35,5	-3,9
Regierungsbezirk Oberpfalz	412.650	379.631	35,1	-8,0
Landkreis Regensburg	69.883	65.137	35,4	-6,8
Untersuchungsgemeinde				
Markt Regenstauf	5.801	5.304	35,1	-8,6
Vergleichskommunen				
Markt Lappersdorf	4.724	4.437	33,5	-6,1
Stadt Burglengenfeld	4.469	4.341	35,1	-2,9
Markt Eckental	5.410	4.594	32,7	-15,1
Gemeinde Burgthann	4.230	3.633	32,4	-14,1
Markt Mering	4.621	4.841	35,9	4,8

Entwicklung der Bevölkerung des Marktes Regenstauf unterteilt nach Altersgruppen

Entwicklung der Kinder im Alter von 0-5 Jahren

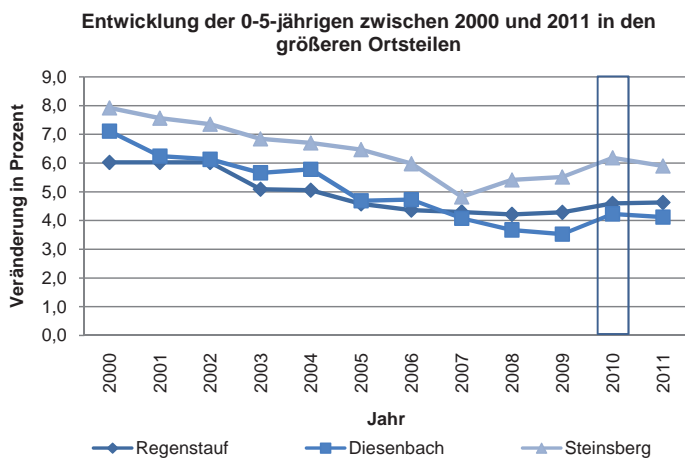


Abbildung 209 – Entwicklung der 0-5-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den größeren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

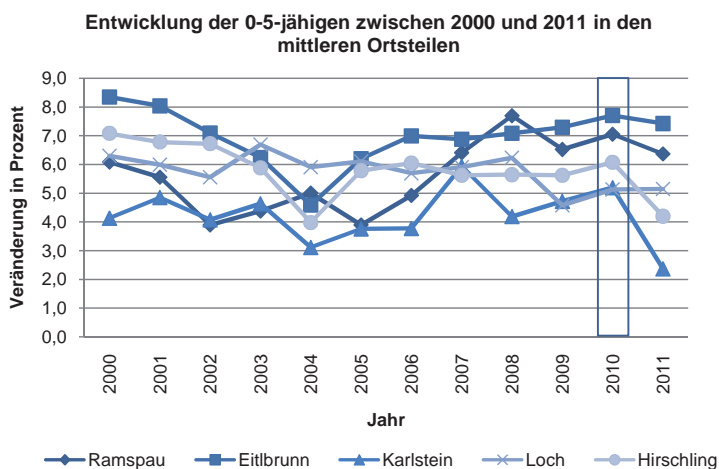


Abbildung 210 – Entwicklung der 0-5-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den mittleren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

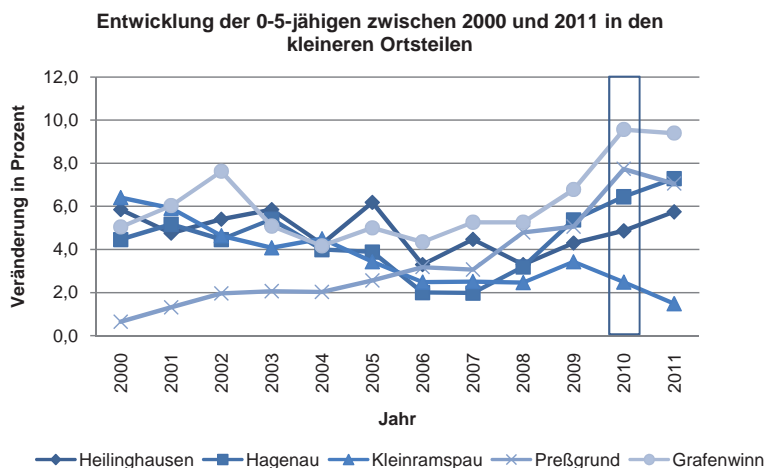


Abbildung 211 – Entwicklung der 0-5-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den kleineren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

Entwicklung der Kinder und Jugendlichen im Alter von 6-17 Jahren

Abbildung 212 – Entwicklung der 6-17-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den größeren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

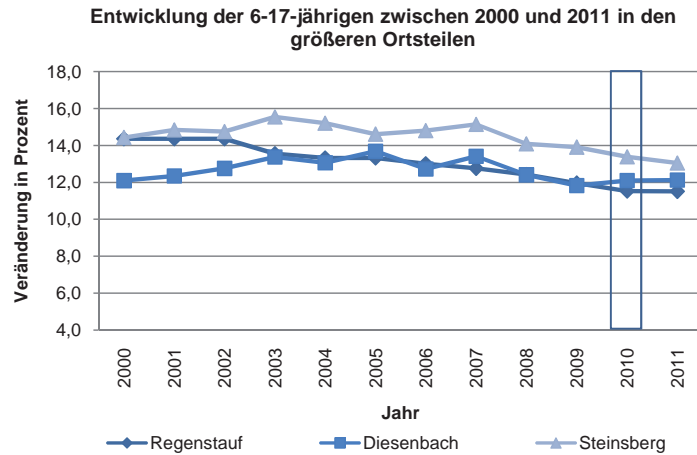


Abbildung 213 – Entwicklung der 6-17-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den mittleren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

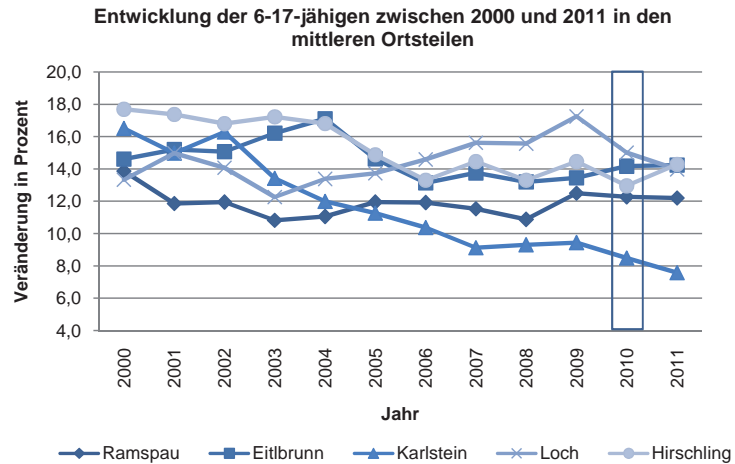
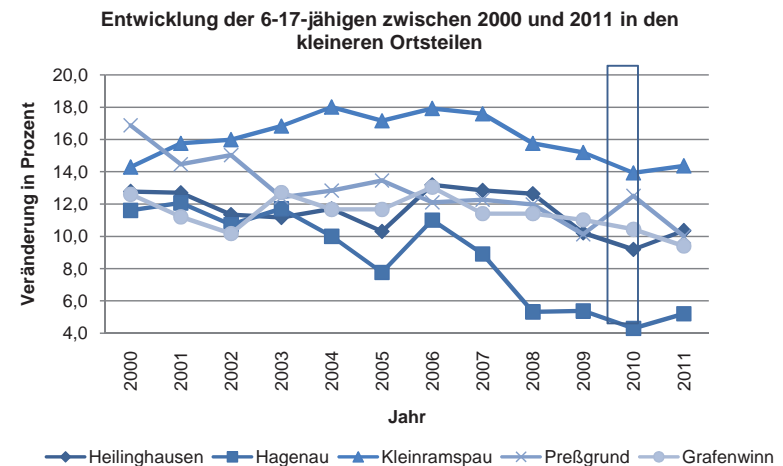


Abbildung 214 – Entwicklung der 6-17-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den kleineren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S



Entwicklung der Personen im Alter von 25-49 Jahren

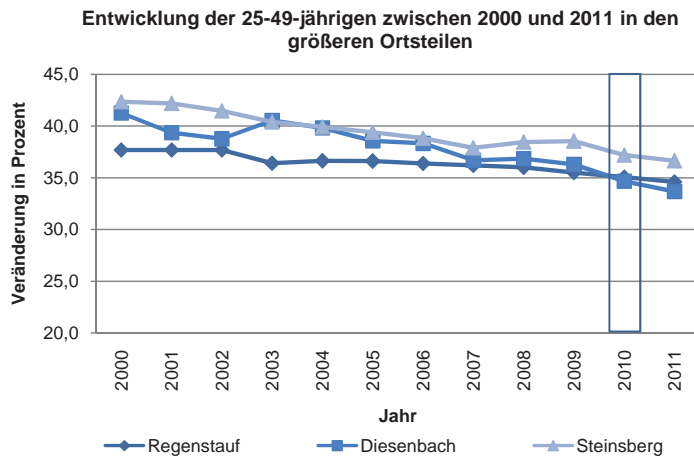


Abbildung 215 – Entwicklung der 25-49-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den größeren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

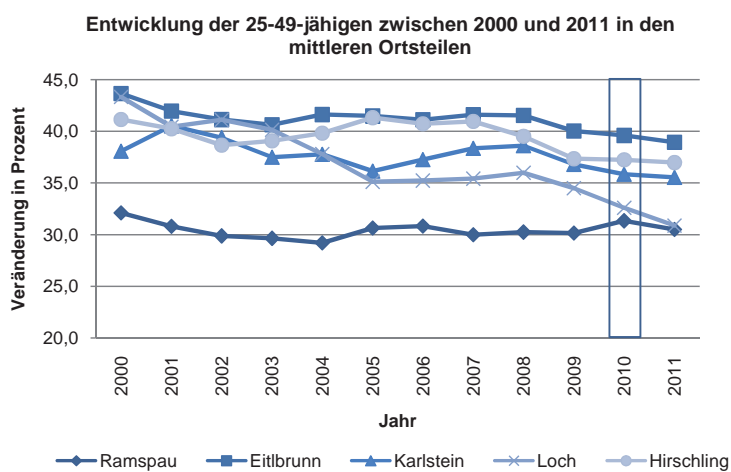


Abbildung 216 – Entwicklung der 25-49-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den mittleren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

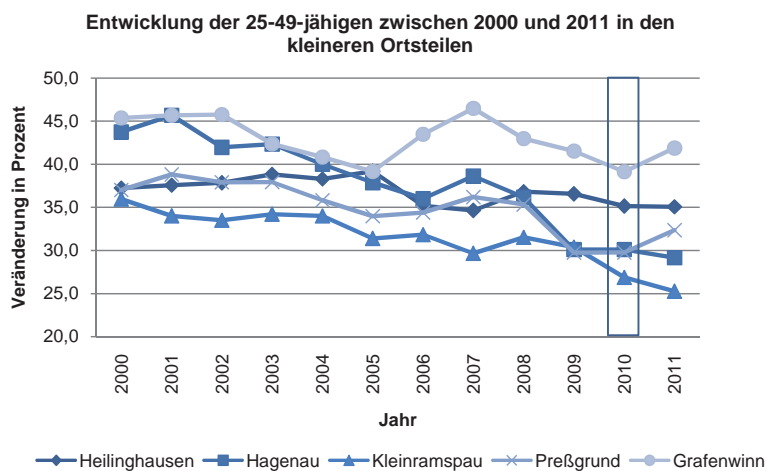


Abbildung 217 – Entwicklung der 25-49-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den kleineren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

Entwicklung der Personen im Alter von 65-74 Jahren

Abbildung 218 – Entwicklung der 65-74-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den größeren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

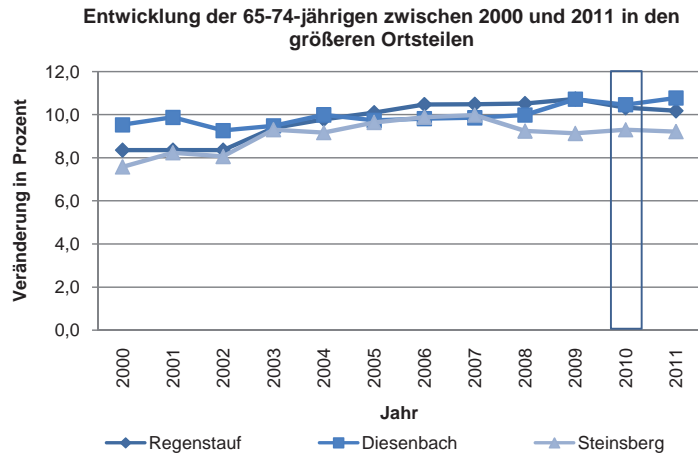


Abbildung 219 – Entwicklung der 65-74-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den mittleren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

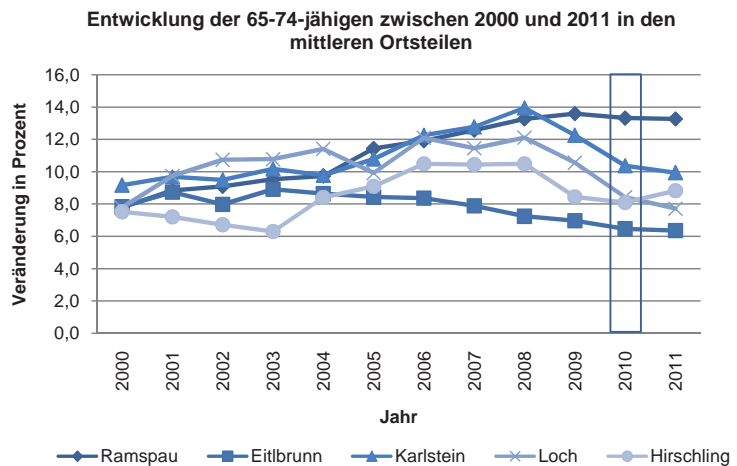
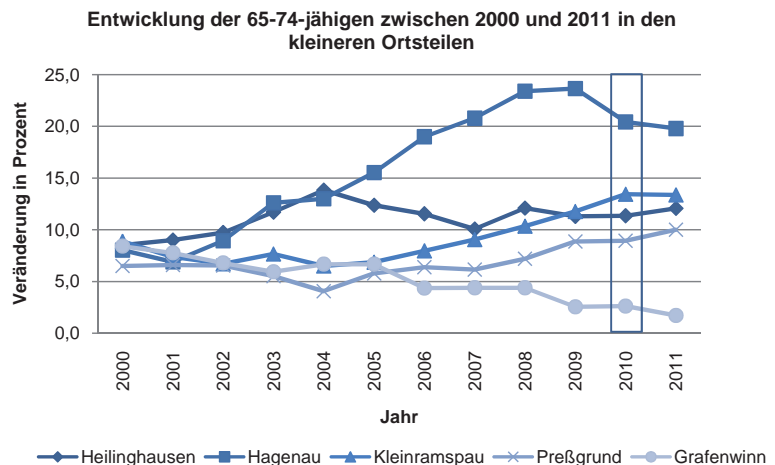


Abbildung 220 – Entwicklung der 65-74-jährigen zwischen 2000 und 2011 in den kleineren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S



Entwicklung der Personen im Alter von 75 Jahren und älter

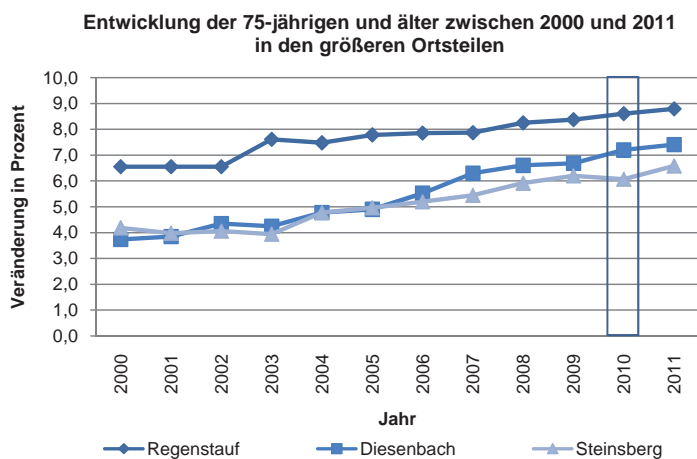


Abbildung 221 – Entwicklung der 75-jährigen und älter zwischen 2000 und 2011 in den größeren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

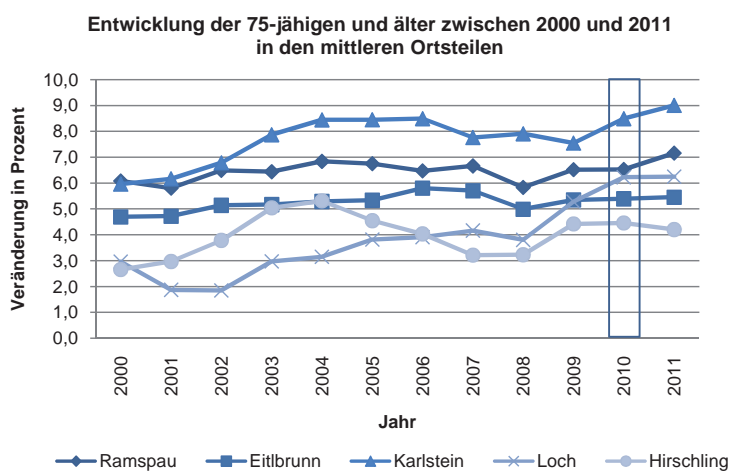


Abbildung 222 – Entwicklung der 75-jährigen und älter zwischen 2000 und 2011 in den mittleren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

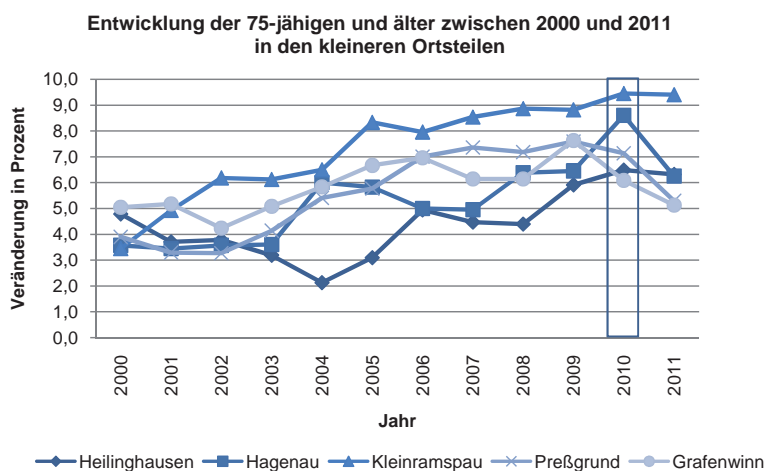
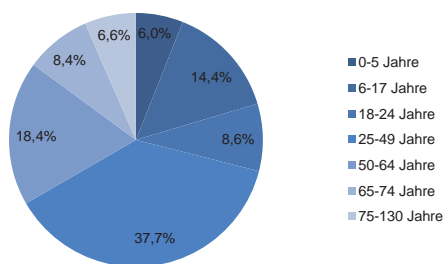


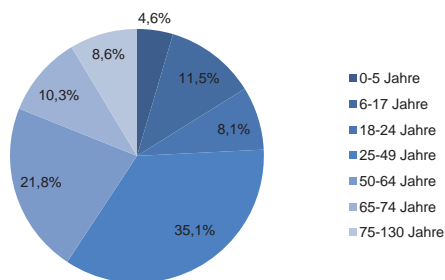
Abbildung 223 – Entwicklung der 75-jährigen und älter zwischen 2000 und 2011 in den kleineren Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

Altersstruktur der einzelnen Ortsteile 2000, 2010 und 2011

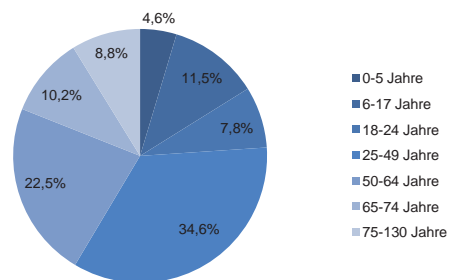
Altersstruktur des Ortsteils Regenstauf 2000



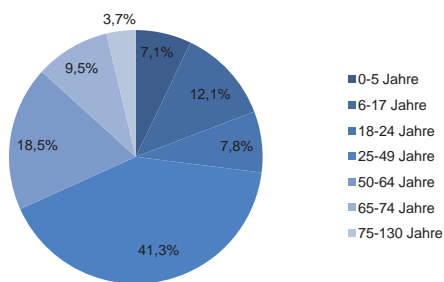
Altersstruktur des Ortsteils Regenstauf 2010



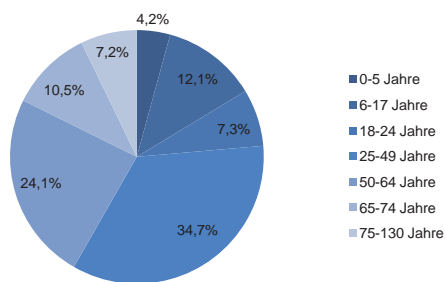
Altersstruktur des Ortsteils Regenstauf 2011



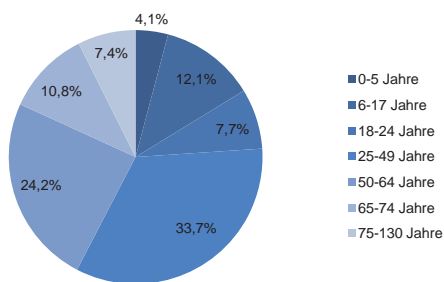
Altersstruktur des Ortsteils Diesenbach 2000



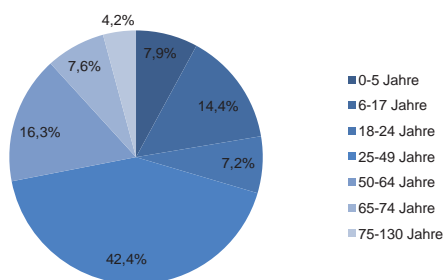
Altersstruktur des Ortsteils Diesenbach 2010



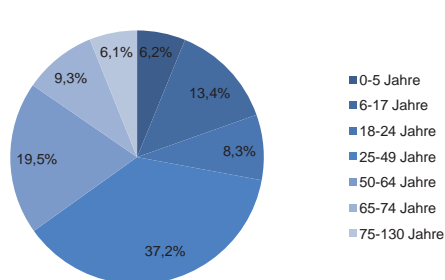
Altersstruktur des Ortsteils Diesenbach 2011



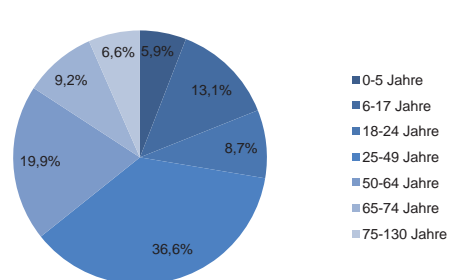
Altersstruktur des Ortsteils Steinsberg 2000



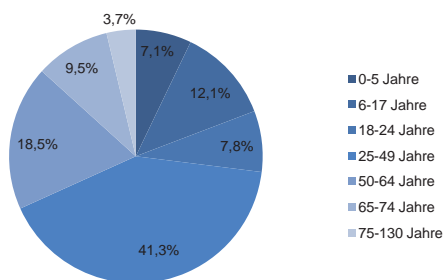
Altersstruktur des Ortsteils Steinsberg 2010



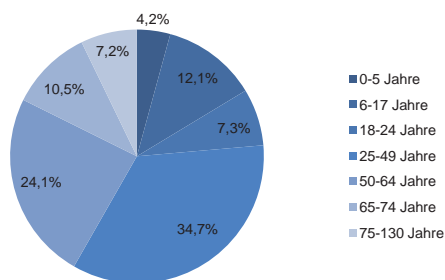
Altersstruktur des Ortsteils Steinsberg 2011



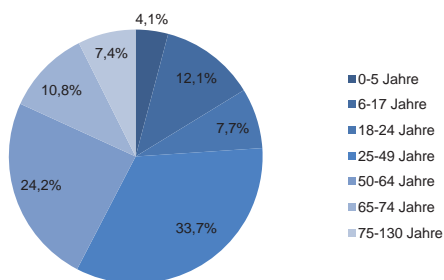
Altersstruktur des Ortsteils Diesenbach 2000



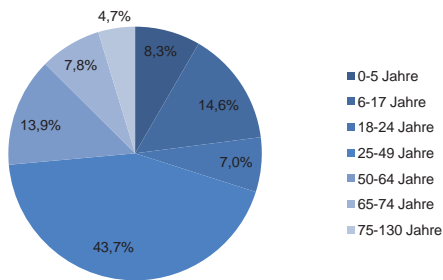
Altersstruktur des Ortsteils Diesenbach 2010



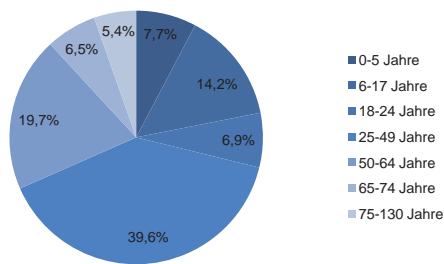
Altersstruktur des Ortsteils Diesenbach 2011



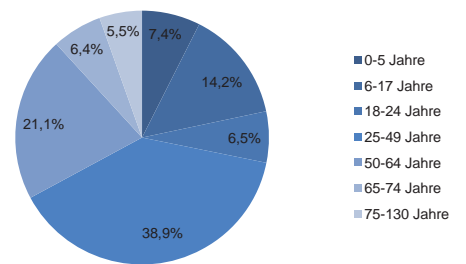
Altersstruktur des Ortsteils Eitlbrunn 2000



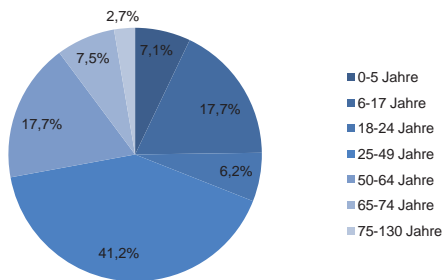
Altersstruktur des Ortsteils Eitlbrunn 2010



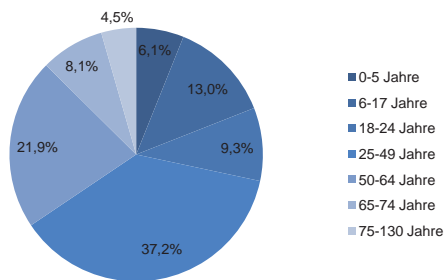
Altersstruktur des Ortsteils Eitlbrunn 2011



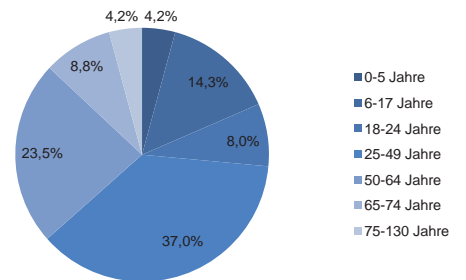
Altersstruktur des Ortsteils Hirschling 2000



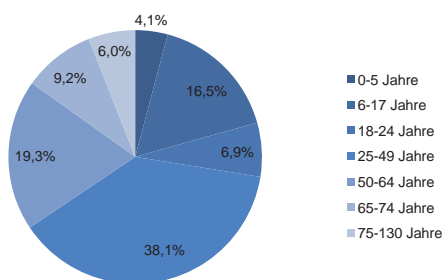
Altersstruktur des Ortsteils Hirschling 2010



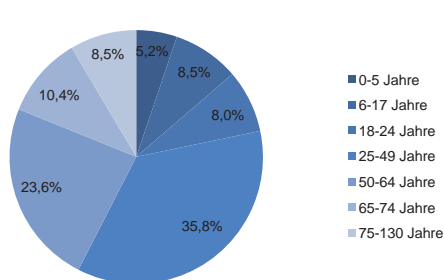
Altersstruktur des Ortsteils Hirschling 2011



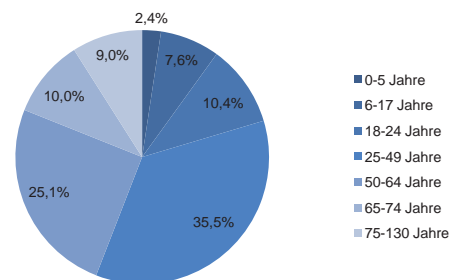
Altersstruktur des Ortsteils Karlstein 2000



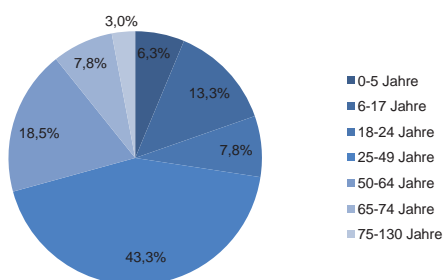
Altersstruktur des Ortsteils Karlstein 2010



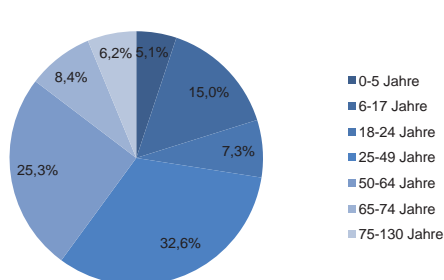
Altersstruktur des Ortsteils Karlstein 2011



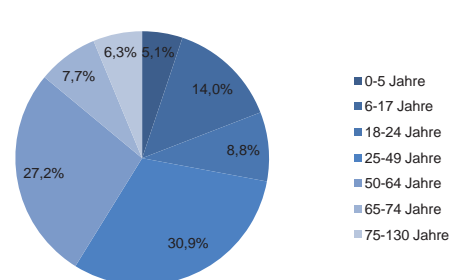
Altersstruktur des Ortsteils Loch 2000



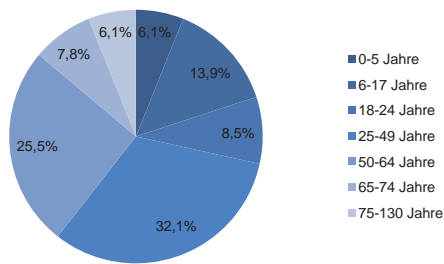
Altersstruktur des Ortsteils Loch 2010



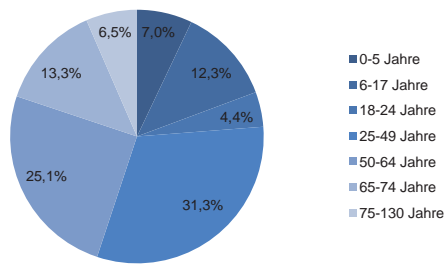
Altersstruktur des Ortsteils Loch 2011



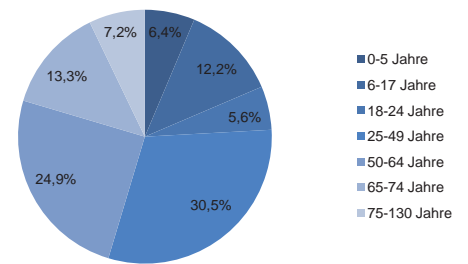
Altersstruktur des Ortsteils Ramspau 2000



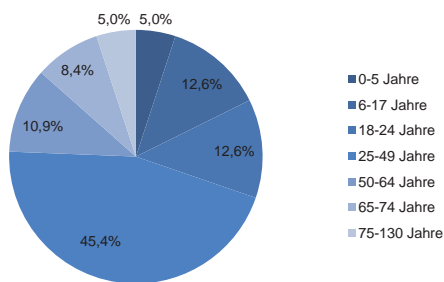
Altersstruktur des Ortsteils Ramspau 2010



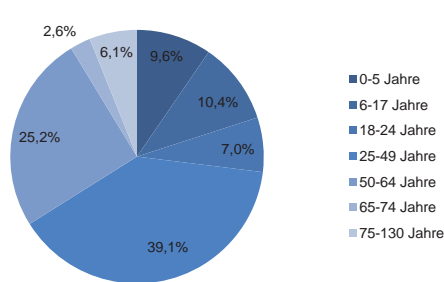
Altersstruktur des Ortsteils Ramspau 2011



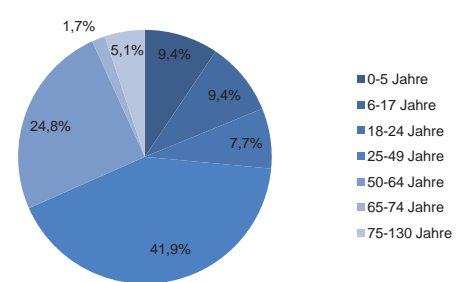
Altersstruktur des Ortsteils Grafenwinn 2000



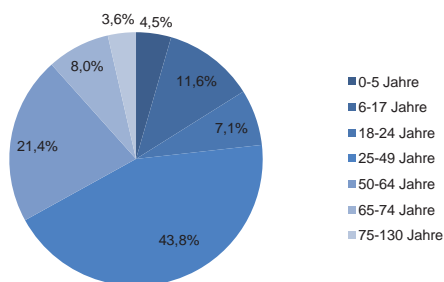
Altersstruktur des Ortsteils Grafenwinn 2010



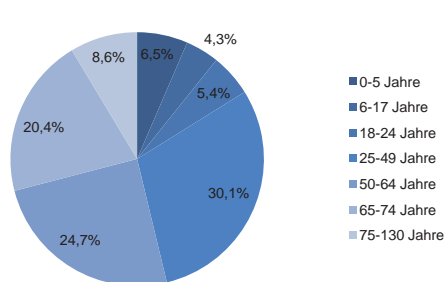
Altersstruktur des Ortsteils Grafenwinn 2011



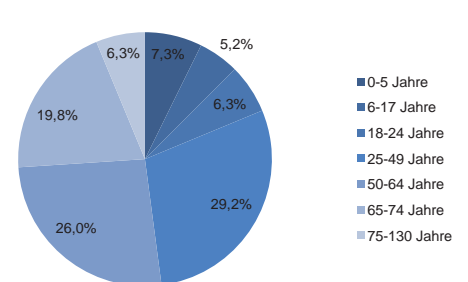
Altersstruktur des Ortsteils Hagenau 2000



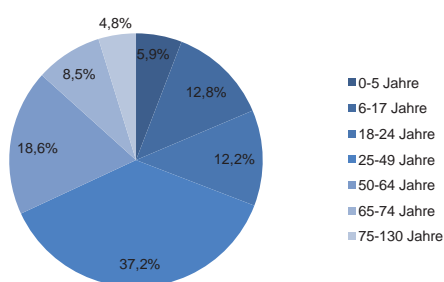
Altersstruktur des Ortsteils Hagenau 2010



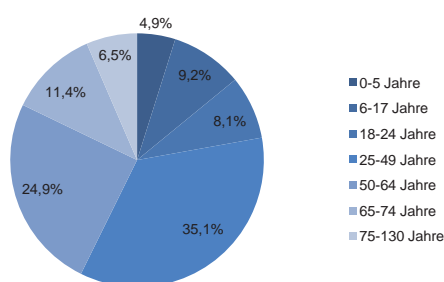
Altersstruktur des Ortsteils Hagenau 2011



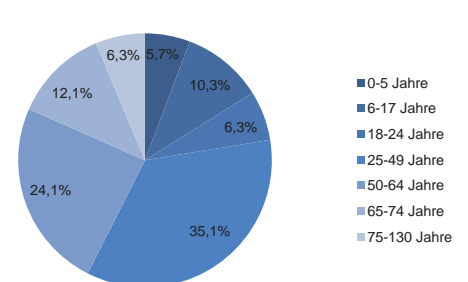
Altersstruktur des Ortsteils Heilinghausen 2000



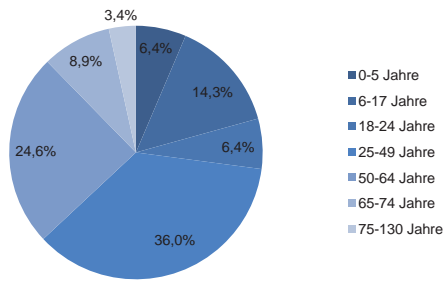
Altersstruktur des Ortsteils Heilinghausen 2010



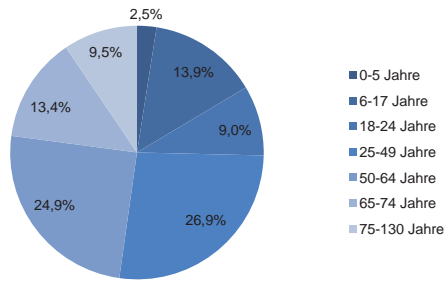
Altersstruktur des Ortsteils Heilinghausen 2011



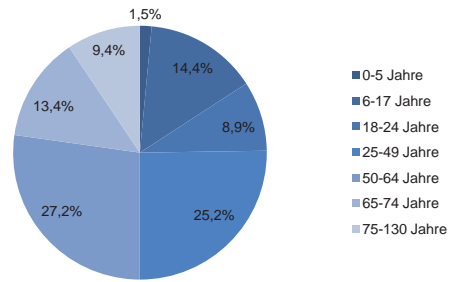
Altersstruktur des Ortsteils Kleinramspau 2000



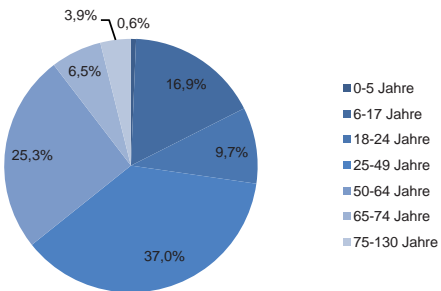
Altersstruktur des Ortsteils Kleinramspau 2010



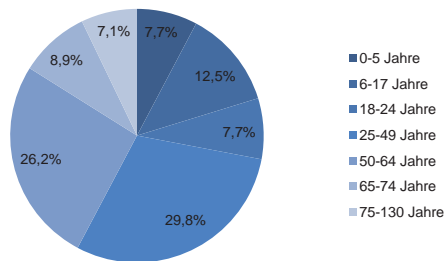
Altersstruktur des Ortsteils Kleinramspau 2011



Altersstruktur des Ortsteils Preßgrund 2000



Altersstruktur des Ortsteils Preßgrund 2010



Altersstruktur des Ortsteils Preßgrund 2011

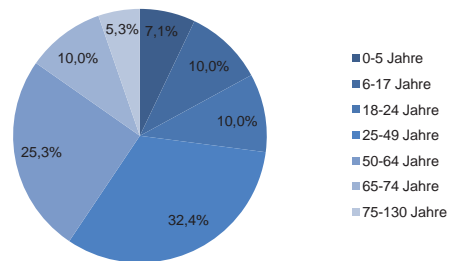


Abbildung 224 - Altersstrukturen der einzelnen Ortsteile des Marktes Regenstauf 2000, 2010 und 2011

Tabelle 28 – Kennzahlen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung unterteilt nach Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

Ortsteile	Geburten			Sterbefälle			Bevölkerungssaldo		
	2010	2011	2000 – 2011	2010	2011	2000 – 2011	2010	2011	2000 - 2011
Hauptort Regenstauf	83	50	820	128	87	1.363	-45	-37	-543
Diesenbach	13	7	123	12	9	117	1	-2	6
Steinsberg	23	11	223	11	7	146	12	4	77
Eitlbrunn	7	3	62	5	5	41	2	-2	21
Heilinghausen	3	2	22	2	2	19	1	0	3
Hirschling	1	0	21	1	1	23	0	-1	-2
Karlstein	1	1	18	2	0	21	-1	1	-3
Ramspau	2	2	33	0	2	29	2	0	4
Grafenwinn	3	1	15	2	2	10	1	-1	5
Hagenau	1	1	11	1	1	10	0	0	1
Kleinramspau	0	0	10	0	0	10	0	0	0
Loch	1	1	23	5	3	26	-4	-2	-3
Preißgrund	2	0	11	1	0	8	1	0	3

Tabelle 29 – Kennzahlen wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung unterteilt nach Ortsteilen
Quelle – Einwohnermeldeamt des Marktes Regenstauf; bearbeitet D I S

Ortsteile	Zuzüge			Wegzüge			Bevölkerungssaldo		
	2010	2011	2000 – 2011	2010	2011	2000 – 2011	2010	2011	2000 - 2011
Hauptort Regenstauf	626	497	7.363	529	375	6.519	97	122	844
Diesenbach	77	54	970	92	63	982	-15	-9	-12
Steinsberg	102	56	1.240	98	76	1.317	4	-20	-77
Eitlbrunn	56	42	505	26	29	425	30	13	80
Heilinghausen	5	5	127	7	16	141	-2	-11	-14
Hirschling	12	6	120	14	14	105	-2	-8	15
Karlstein	4	9	118	3	11	133	1	-2	-15
Ramspau	27	15	218	14	21	257	13	-6	-39
Grafenwinn	1	7	46	5	4	51	-4	3	-5
Hagenau	0	4	87	0	1	104	0	3	-17
Kleinramspau	8	4	103	11	3	111	-3	1	-8
Loch	5	13	176	12	12	179	-7	1	-3
Preißgrund	20	7	99	14	5	89	6	2	10

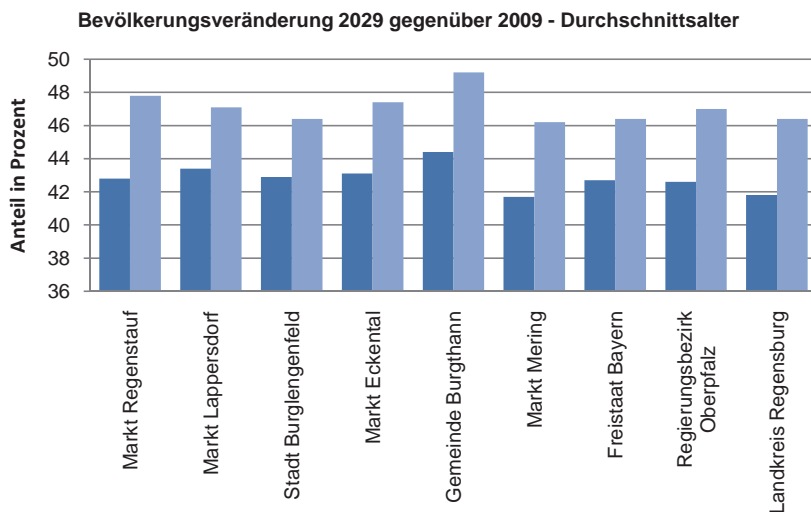


Abbildung 225 – Bevölkerungsveränderung 2029 gegenüber 2009 – Durchschnittsalter
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D | S

	Durchschnittsalter			Zunahme des Alters zwischen		
	31 12 2000	31 12 2010	31 12 2029	2000 / 2010	2010 / 2029	2000 / 2029
Übergeordnete Raumeinheiten						
Freistaat Bayern	40,5	43,0	46,4	2,5	3,4	5,9
Regierungsbezirk Oberpfalz	40,0	42,9	47,0	2,9	4,1	7,0
Landkreis Regensburg	38,8	42,1	46,4	3,3	4,3	7,6
Untersuchungsgemeinde						
Markt Regenstein	39,3	43,0	47,8	3,7	4,8	8,5
Vergleichskommunen						
Markt Lappersdorf	40,6	43,7	47,1	3,1	3,4	6,5
Stadt Burglengenfeld	41,6	43,1	46,4	1,5	3,3	4,8
Markt Eckental	39,5	43,4	47,4	3,9	4,0	7,9
Gemeinde Burgthann	41,4	44,9	49,2	3,5	4,3	7,8
Markt Mering	38,8	42,1	46,2	3,3	4,1	7,4

Tabelle 30 – Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D | S

Abbildung 226 – Bevölkerungsprognose Markt Regenstauf 2009-2029 – unter 18 Jahre
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

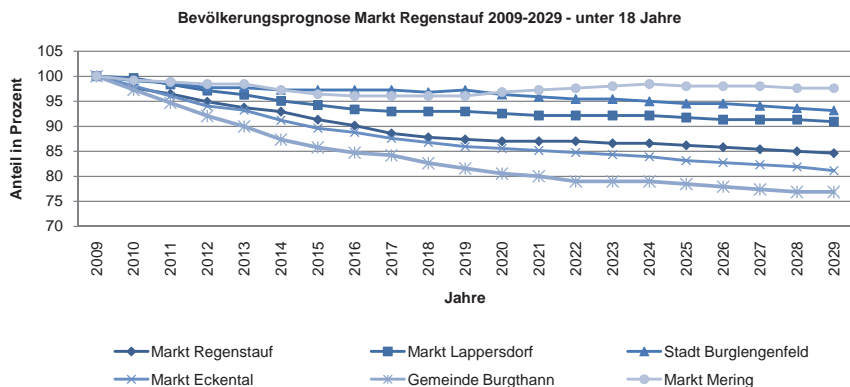


Abbildung 227 – Bevölkerungsprognose Markt Regenstauf 2009 bis 2029 – 18 bis 39 Jahre
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

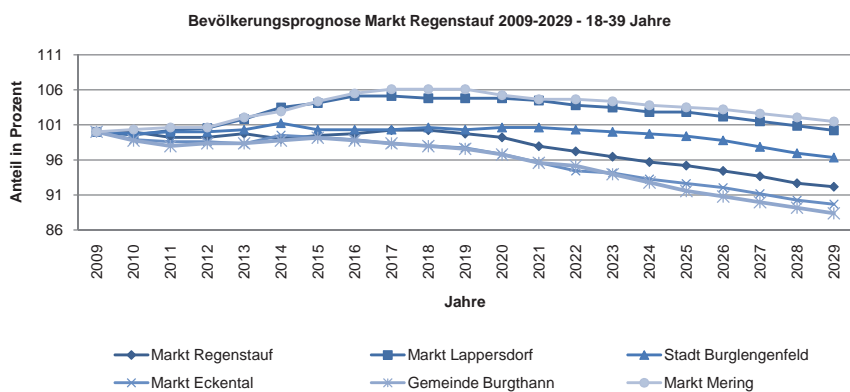


Abbildung 228 – Bevölkerungsprognose Markt Regenstauf 2009 bis 2029 – 40 bis 64 Jahre
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S

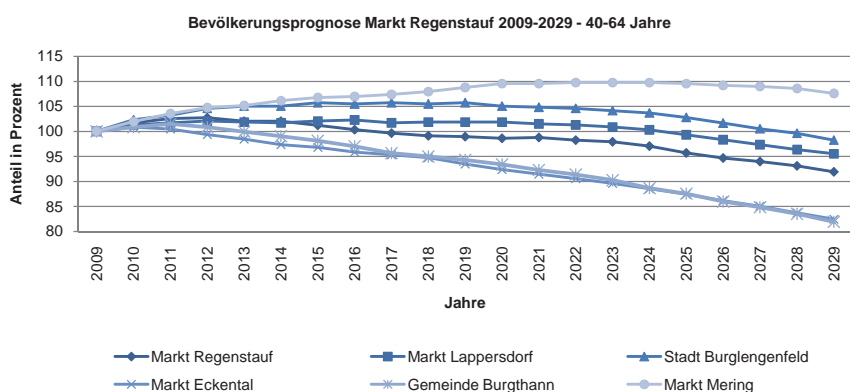
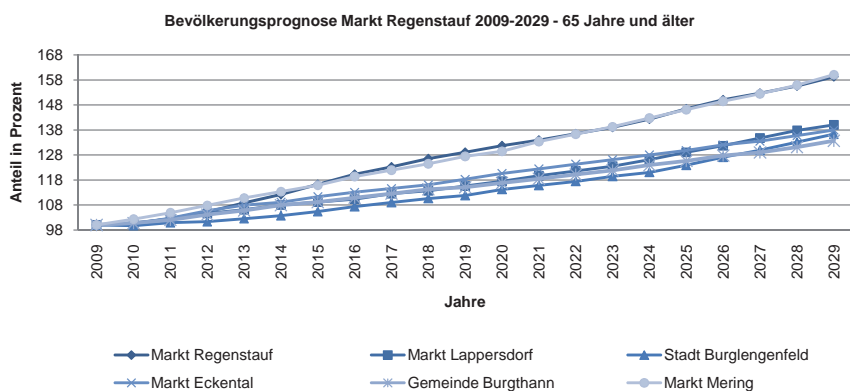


Abbildung 229 – Bevölkerungsprognose Markt Regenstauf 2009 bis 2029 – 65 Jahre und älter
Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



23. Siedlungs- und Gebäudestruktur - weitere Abbildungen und Tabellen

Ortsteile des Marktes Regenstauf

Ortsteil	Ortstyp		
• Anglhof	Ort (Einöde)	• Kleinanglhof	Ort (Einöde)
• Asing	Ort (Weiler)	• Kleinramspau	Ort (Dorf)
• Birkenzant	Ort (Weiler)	• Kohlstatt	Ort (Einöde)
• Breitwies	Ort (Einöde)	• Kreuth	Ort (Einöde)
• Brennthal	Ort (Weiler)	• Kühthal	Ort (Weiler)
• Brunnhaus	Ort (Einöde)	• Kürnberg	Ort (Dorf)
• Buchenlohe	Ort (Dorf)	• Lindach	Ort (Einöde)
• Danersdorf	Ort (Weiler)	• Linglhof	Ort (Einöde)
• Diesenbach	Ort (Pfarrdorf)	• Loch	Ort (Dorf)
• Dirnberg	Ort (Einöde)	• Maad	Ort (Weiler)
• Drackenstein	Ort (Dorf)	• Marienthal	Ort (Weiler)
• Edlhausen	Ort (Dorf)	• Medersbach	Ort (Dorf)
• Eichlberg	Ort (Weiler)	• Mettenbach	Ort (Einöde)
• Eitlbrunn	Ort (Pfarrdorf)	• Münchsried	Ort (Weiler)
• Elendhalbstraße	Ort (Einöde)	• Neuhaus	Ort (Weiler)
• Ellmau	Ort (Einöde)	• Neuried	Ort (Einöde)
• Epfenthau	Ort (Weiler)	• Oberhaslach	Ort (Weiler)
• Ferneichlberg	Ort (Weiler)	• Oberhof	Ort (Einöde)
• Fidelhof	Ort (Weiler)	• Oberhub	Ort (Einöde)
• Forstberg	Ort (Dorf)	• Preischlgut	Ort (Einöde)
• Frauenberg	Ort (Dorf)	• Preßgrund	Ort (Dorf)
• Fronau	Ort (Dorf)	• Ramspau	Ort (Pfarrdorf)
• Ganglhof	Ort (Einöde)	• Rappershof	Ort (Einöde)
• Geiersberg	Ort (Einöde)	• Regenstauf	Ort (Hauptort)
• Gfangen	Ort (Einöde)	• Reingrub	Ort (Einöde)
• Gibacht	Ort (Weiler)	• Reiterberg	Ort (Weiler)
• Glapfenberg	Ort (Weiler)	• Richterskeller	Ort (Weiler)
• Gnadenhof	Ort (Weiler)	• Ruith	Ort (Weiler)
• Grafenwinn	Ort (Dorf)	• Schanzlohe	Ort (Einöde)
• Greisberg	Ort (Einöde)	• Schneitweg	Ort (Dorf)
• Grub	Ort (Weiler)	• Schnepfenberg	Ort (Einöde)
• Hagenau	Ort (Dorf)	• Schönleiten	Ort (Dorf)
• Heilinghausen	Ort (Kirchdorf)	• Schwaighof	Ort (Einöde)
• Hinterberg	Ort (Weiler)	• Spindlhof	Ort (Einöde)
• Hirschling	Ort (Dorf)	• Stadel	Ort (Weiler)
• Hochstraße	Ort (Weiler)	• Steinsberg	Ort (Pfarrdorf)
• Hohenwarth	Ort (Weiler)	• Süßberg	Ort (Weiler)
• Holz	Ort (Weiler)	• Süssenbach	Ort (Einöde)
• Irlbründl	Ort (Einöde)	• Unterhaslach	Ort (Einöde)
• Karlstein	Ort (Dorf)	• Unterhub	Ort (Einöde)
• Kerm	Ort (Weiler)	• Wasa	Ort (Einöde)
• Kirchberg	Ort (Pfarrdorf)	• Wieden	Ort (Weiler)
• Kleeberg	Ort (Dorf)	• Wiedenhof	Ort (Einöde)
		• Wöhrhof	Ort (Dorf)

Quelle – www.bayerische-landesbibliothek-online.de
am 09.02.2012

Abbildung 230 – Ortsteile des Marktes
Regenstau

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

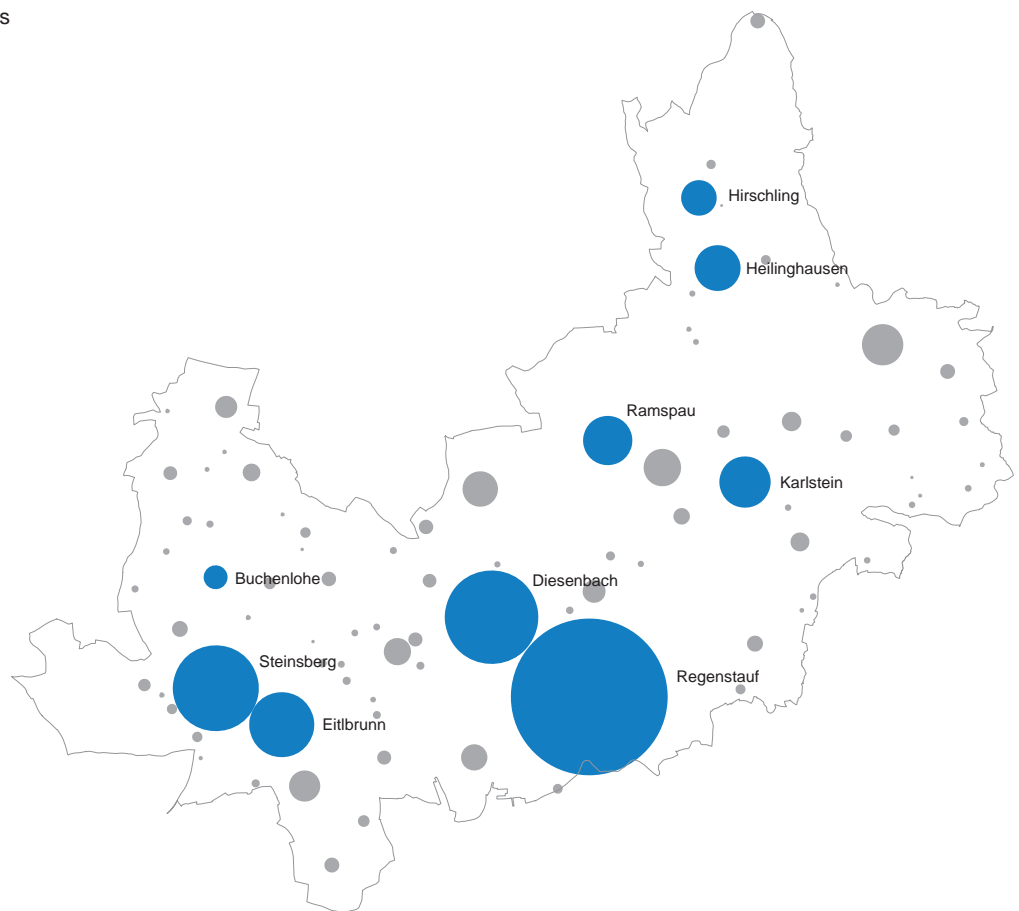
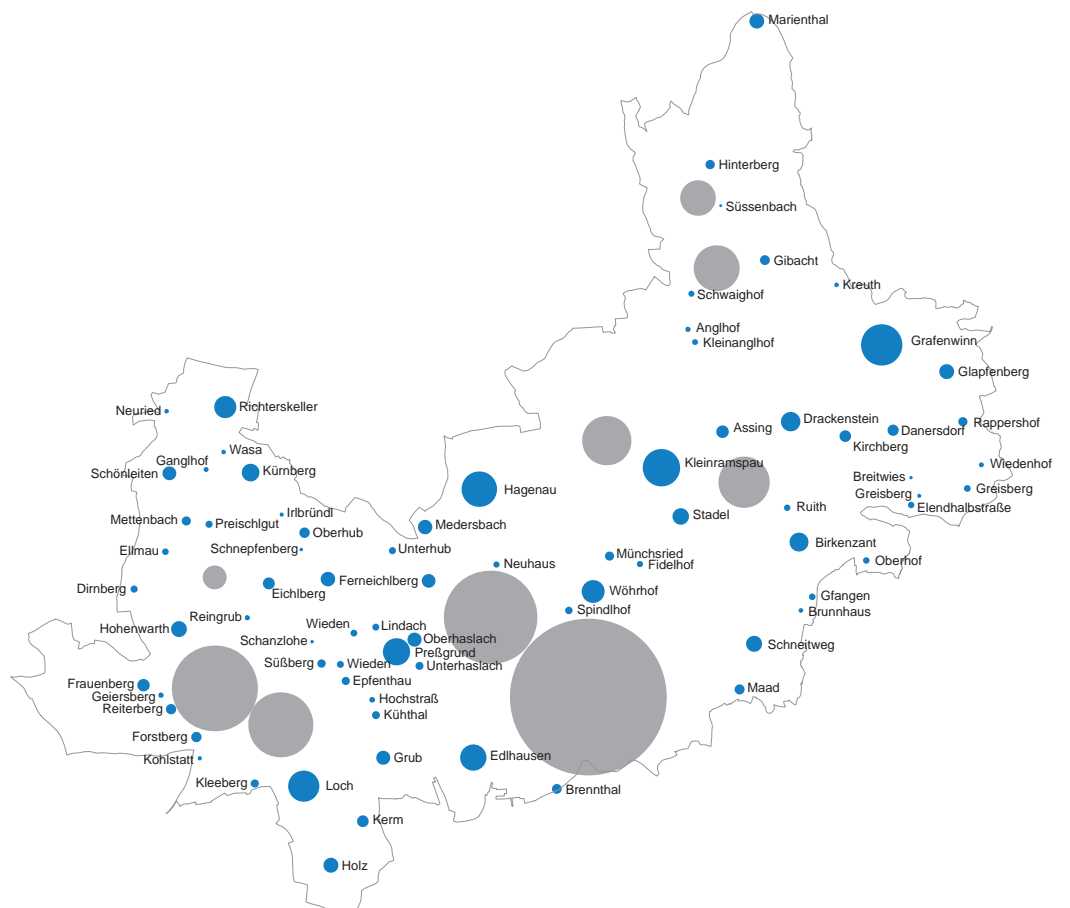


Abbildung 231 – kleiner Ortsteile des
Marktes Regenstau

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

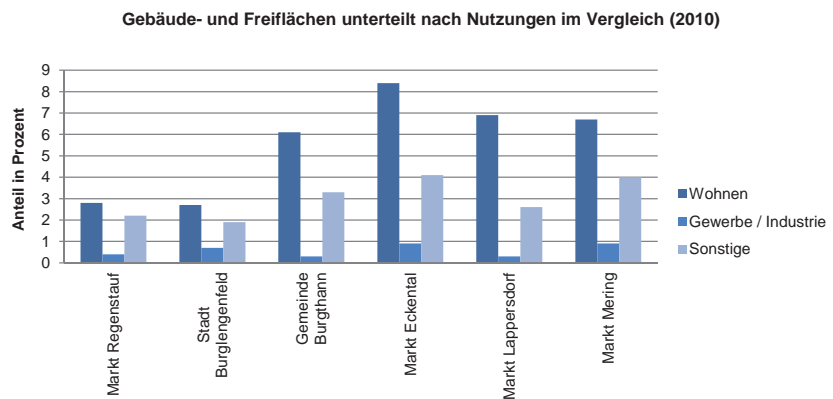


Gebiet / Bereich	Gesamtfläche in ha / entspricht 100 %	davon Gebäude- und Freifläche in ha / in %	davon Wohnen in ha / in %	davon Gewerbe in ha / in %	davon sonstige Flächen in ha / in %	davon Verkehrsfläche gesamt in ha / in %	davon Straßen, Wege, Plätze in ha / in %	davon sonstige Verkehrsflächen in ha / in %
Freistaat Bayern								
1980	7.054.997,37	-	-	-	254.309,18 3,60 %	281.706,71 3,99 %	255.992,00 3,63 %	25.714,71 0,36 %
1996	7.054.997,37	339.822,89 4,82 %	152.965,80 2,17 %	32.596,34 0,46 %	154.260,75 2,19 %	313.664,48 4,44 %	287.328,45 4,07 %	26.336,03 0,37 %
2000	7.054.997,37	366.292,60 5,19 %	168.949,09 2,39 %	35.584,72 0,50 %	161.758,79 2,29 %	323.352,18 4,58 %	298.067,82 4,22 %	25.284,36 0,36 %
2004	7.054.997,37	382.352,26 5,42	178.011,11 2,52 %	37.423,71 0,53 %	166.917,44 2,37 %	329.944,53 4,68 %	304.827,92 4,32 %	25116,61 0,36 %
2009	7.055.011,23	402.633,08 5,71 %	191.028,53 2,71 %	40.861,73 0,58 %	170.742,82 2,42 %	336.808,79 4,77 %	311.239,64 4,41 %	25.569,15 0,36 %
2010	7.055.022,80	407.995,10 5,78%	193.151,60 2,74 %	41.421,60 0,59 %	173.421,90 2,46 %	338.210,30 4,79 %	312.570,90 43,43 %	25.639,40 0,36 %
Regierungsbezirk Oberpfalz								
1980	969.005,90	-	-	-	26.858,17 2,77 %	37.374,10 3,86 %	34.775,60 3,59 %	2.598,50 0,27 %
1996	969.005,90	38.411,49 3,96 %	16.446,99 1,70 %	3.511,55 0,36 %	18.452,95 1,90 %	42.516,70 4,39 %	40.167,78 4,15 %	2.348,92 0,24 %
2000	969.005,90	41.407,68 4,27 %	18.005,46 1,86 %	3.785,72 0,39 %	19.616,50 2,02 %	43.585,74 4,50 %	41.248,84 4,26 %	2.336,90 0,24 %
2004	969.005,90	43.346,76 4,47 %	18.957,31 1,96 %	3.997,90 0,41 %	20.391,55 2,10 %	44.404,70 4,58 %	42.181,32 4,35 %	2.223,38 0,23 %
2009	969.016,43	45.715,71 4,72 %	20.631,22 2,13 %	4.474,27 0,46 %	20.610,22 2,13 %	45.193,81 4,66 %	42.984,22 4,44 %	2.209,59 0,23 %
2010	969.017,66	46.281,90 4,78 %	20.876,08 2,15 %	4.598,60 0,47 %	20.807,22 2,15 %	45.326,35 4,68 %	43.138,31 4,45 %	2.188,04 0,23 %
Landkreis Regensburg								
1980	139.188,85	-	-	-	3.995,33 2,87 %	4.860,44 3,49 %	4.459,25 3,20 %	401,19 0,29 %
1996	139.188,85	6.118,84 4,40 %	2.906,80 2,09 %	367,95 0,26 %	2.844,09 2,04 %	6.148,39 4,42 %	5.851,07 4,20 %	297,32 0,21 %
2000	139.188,85	6.540,69 4,70 %	3.213,27 2,31 %	362,51 0,26 %	2.964,91 2,13 %	6.424,93 4,62 %	6.133,56 4,41 %	291,37 0,21 %
2004	139.188,85	6.803,53 4,89 %	3.416,22 2,45 %	386,70 0,28 %	3.000,61 2,16 %	6.481,42 4,66 %	6.194,16 4,45 %	287,26 0,21 %
2009	139.195,63	7.119,94 5,12 %	3.658,13 2,63 %	438,79 0,32 %	3.023,02 2,17 %	6.576,51 4,73 %	6.270,39 4,51 %	306,12 0,22 %
2010	139.198,31	7.191,71 5,17 %	3.699,04 2,66 %	443,41 0,32 %	3.049,26 2,19 %	6.582,26 4,73 %	6.275,80 4,51 %	306,46 0,22 %
Markt Regenstauf								
1980	9.956,61	-	-	-	319,67 3,21 %	275,65 2,77 %	263,67 2,65 %	11,98 0,12 %
1996	9.956,61	497,44 5,00 %	244,29 2,45 %	31,33 0,32 %	221,82 2,23 %	398,44 4,00 %	386,31 3,88 %	12,13 0,12 %
2000	9.956,61	534,64 5,37 %	259,81 2,61 %	43,03 0,43 %	231,80 2,33 %	404,28 4,06 %	392,04 3,94 %	12,24 0,12 %
2004	9.956,61	558,76 5,61 %	274,44 2,76 %	43,00 0,43 %	241,32 2,42 %	409,38 4,11 %	397,08 3,99 %	12,30 0,12 %
2009	10.378,47	565,65 5,45 %	291,79 2,81 %	43,31 0,42 %	230,55 2,22 %	434,69 4,19 %	414,06 3,99 %	20,63 0,20 %
2010	10.378,47	571,26 5,50 %	295,64 2,85 %	43,07 0,41 %	232,55 2,24 %	434,69 4,19 %	414,06 3,99 %	20,63 0,20 %

Tabelle 31 – Gesamtübersicht der Flächenentwicklung
Quelle – www.statistikdaten.bayern.de/; bearbeitet D I S

Abbildung 232 – Gebäude- und Freiflächen unterteilt nach Nutzungen im Vergleich 2010

Quelle – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



Flächenpotentiale in Hektar unterteilt nach der Art der Nutzung

		Wohnen	Mischnutzung	Gewerbe	Gemeinbedarf	Sondernutzung	Gesamte Flächennutzung
Markt Regenstein	gesamt	80,6	7,7	33,8	0,3	1,9	124,2
	bebaubar	77,5	6,2	33,2	0,3	1,9	119,0
	mittelbar bebaubar	3,0	1,6	0,6	0,0	0,0	5,2
Hauptort Regenstein	gesamt	16,3	3,4	28,4	0,2	1,9	50,1
	bebaubar	15,8	2,3	28,3	0,2	1,9	48,5
	mittelbar bebaubar	0,4	1,1	0,0	0,0	0,0	1,6
Ortsteile	gesamt	64,3	4,3	5,4	0,1	0,0	74,1
	bebaubar	61,7	3,8	4,8	0,1	0,0	70,5
	mittelbar bebaubar	2,6	0,5	0,5	0,0	0,0	3,6
Diesenbach	gesamt	36,4	0,7	1,5	0,0	0,0	38,6
	bebaubar	36,1	0,7	1,0	0,0	0,0	37,8
	mittelbar bebaubar	0,3	0,0	0,5	0,0	0,0	0,8
Steinsberg	gesamt	15,4	0,2	3,8	0,0	0,0	19,4
	bebaubar	15,2	0,2	3,8	0,0	0,0	19,2
	mittelbar bebaubar	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Karlstein	gesamt	1,4	0,1	0,0	0,0	0,0	1,4
	bebaubar	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
	mittelbar bebaubar	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Ramspau	gesamt	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
	bebaubar	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
	mittelbar bebaubar	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Kleinramspau	gesamt	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2
	bebaubar	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
	mittelbar bebaubar	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1

Tabelle 32 – Flächenpotenzial unterteilt nach Ortsteilen
Quelle – D I S

Eitlbrunn	gesamt	1,6	2,8	0,0	0,1	0,0	4,4
	bebaubar	1,4	2,6	0,0	0,1	0,0	4,0
	mittelbar bebaubar	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4
Loch	gesamt	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
	bebaubar	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
	mittelbar bebaubar	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Wöhrhof	gesamt	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
	bebaubar	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
	mittelbar bebaubar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Edlhausen	gesamt	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
	bebaubar	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
	mittelbar bebaubar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Preßgrund / Oberhaslach	gesamt	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
	bebaubar	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
	mittelbar bebaubar	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Grafenwinn	gesamt	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,5
	bebaubar	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,3
	mittelbar bebaubar	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Heilinghausen	gesamt	0,7	0,5	0,0	0,0	0,0	1,1
	bebaubar	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,6
	mittelbar bebaubar	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,6
Hirschling	gesamt	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
	bebaubar	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
	mittelbar bebaubar	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Forstberg	gesamt	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
	bebaubar	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
	mittelbar bebaubar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

24. Einzelhandel- und Ortsmittenkonzept - weitere Abbildungen und Tabellen

24.1 Regenstau aus Sicht der Gewerbetreibenden

Die nachfolgende Analyse gibt die Ergebnisse einer in Regenstau durchgeführten Einzelhandels- und Gewerbebefragung wieder, welche mittels standardisierter Fragebögen gewonnen wurden. Die Befragung stellt auf Basis subjektiver Einschätzungen der Gewerbetreibenden / Händler sowie abgefragter, objektiver Strukturzahlen einen wertvollen Beitrag zur Einschätzung des Standortes Regenstau in den für die Ortsentwicklung maßgeblichen Bereichen dar.

Statistische Angaben zu den Befragten

Im Rahmen der Einzelhandels-/Gewerbebefragung wurden insgesamt 89 Gewerbebetriebe gebeten, an der Befragung teilzunehmen. Dabei handelte es sich um Einzelhandelsbetriebe sowie ausgewählte Dienstleistungs-/Gastronomiebetriebe¹. 22 Gewerbetreibende nahmen an der Befragung teil. Dies entspricht einer Teilnahmequote von rund 25%, was im Vergleich zu Befragungen in anderen Städten und Gemeinden als durchschnittlicher Wert einzustufen ist. Der Befragungszeitraum reichte von Mitte/Ende Juli bis Mitte August 2011.

Die Verteilung der antwortenden Betriebe zeigt eine relativ starke Beteiligung des Einzelhandels: von den 22 vollständig beantworteten Fragebögen stammten ca. 68% von Einzelhandelsbetrieben. Ebenfalls relativ hohe ca. 23% der Antworten kamen von Dienstleistungsbetrieben. Gastronomie- und Handwerksbetriebe haben demgegenüber nur sehr vereinzelt teilgenommen.

Mehr als 90% der antwortenden Gewerbetreibenden führen ein selbständiges Unternehmen, lediglich gut 9% betreiben eine Filiale. Da Filialunternehmen i.d.R. nur sehr eingeschränkt an Befragungen teilnehmen², ist diese Verteilung der Antwortenden als durchaus üblich einzustufen. Hinzu kommt, dass der Filialisierungsgrad in Regenstau – abgesehen vom Lebensmittelbereich – nicht sehr stark ausgeprägt ist.

Weniger üblich ist hingegen die Verteilung hinsichtlich Eigentum bzw. Miete bei den Geschäftsräumen der Befragten: Nur knapp mehr als die Hälfte (ca. 52%) der antwortenden Gewerbetreibenden gibt an, dass ihre Geschäftsräume angemietet sind. Nahezu 48% der Betriebsstätten befindet sich demgegenüber im Eigentum des Geschäftsinhabers. Im Vergleich zu anderen Untersuchungen ist die Eigentumsquote damit relativ hoch.

Fast die Hälfte der antwortenden Betriebe besteht seit mehr als 20 Jahren am derzeitigen Standort, ein Drittel davon sogar seit mehr als 100 Jahren. Weitere knapp 32% betreiben ihr Geschäft seit mindestens 10 Jahre an ihrem aktuellen Standort, d.h. dass über drei Viertel der an der Befragung teilnehmenden Betriebe als „alteingesessen“ bezeichnet werden können. Nur rund 16% der teilnehmenden Betriebe geben an, maximal 5 Jahre am aktuellen Betriebsstandort ansässig zu sein. Insgesamt ist somit eine langjährige Präsenz ein Großteil der befragten Betriebe an ihrem Standort

1 Vorwiegend konsumnahe Anbieter.

2 Teils aufgrund von Vorgaben der Geschäftsleitung.

in Regenstauf zu konstatieren, die Fluktuation ist entsprechend gering.

Auch bezüglich der Leitung des jeweiligen Betriebes zeigt sich eine relativ große Konstanz. Mehr als ein Drittel (ca. 35%) der befragten Betriebsinhaber führt seinen Betrieb seit über 20 Jahren. Weitere nahezu 30% leiten ihren Betrieb seit mindestens 15 Jahren, ca. 18% zwischen 11 und 15 Jahre. Weniger als fünf Jahre lenken hingegen lediglich rund 12% der befragten Gewerbetreibenden ihren Betrieb selbst.

Der Gewerbestandort Regenstauf

Einschätzung der Situation der Gewerbebetriebe und des Gewerbestandortes

Die teilnehmenden Betriebe wurden zunächst nach ihrer Einschätzung zur gegenwärtigen Situation des eigenen Betriebes sowie des Gewerbestandortes Regenstauf allgemein befragt.

Bei der Beurteilung des eigenen Betriebes schätzen nahezu die Hälfte (zusammen 47,7%) der Gewerbetreibenden ihre Situation als „gut“ bzw. sogar „sehr gut“ ein. Nahezu gleich viele (47,6%) sind mit ihrer Situation zumindest weitgehend zufrieden. Rund 5% der Antwortenden stufen ihre gegenwärtige Situation hingegen als „schlecht“ ein. Demzufolge ist die derzeitige Betriebsituation des überwiegenden Teils der Befragten als zumindest tragfähig einzustufen.

Bei der Frage nach der gegenwärtigen Situation für Regenstauf als Gesamort sind die Befragten insgesamt deutlich weniger positiv gestimmt als bei ihrem eigenen Be-

Abbildung 233 - Betriebsform
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

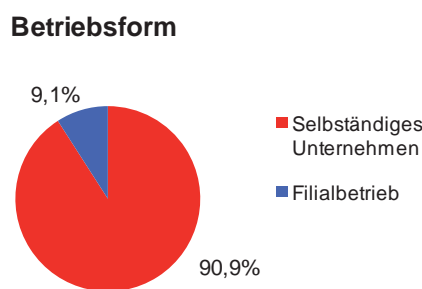


Abbildung 234 - Geschäftsräume
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

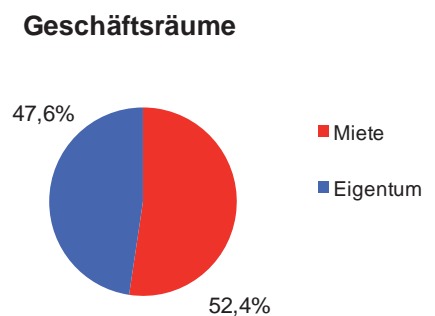


Abbildung 235 - Betriebe am Standort
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

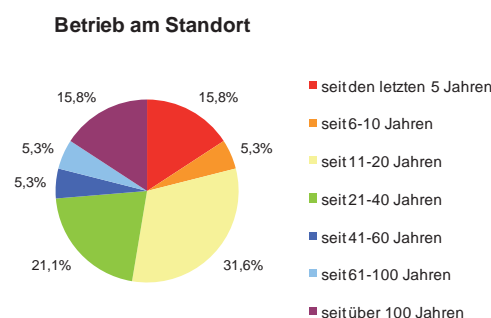
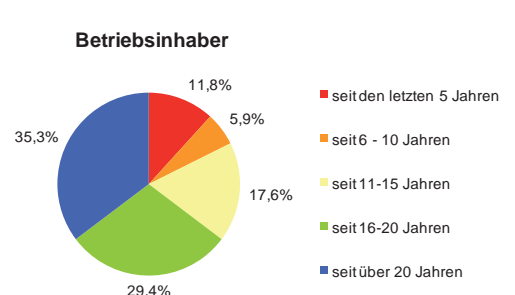


Abbildung 236 - Betriebsinhaber
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011



trieb. Als „gut“ wird die gegenwärtige Situation der Marktgemeinde nur noch von weniger als ein Viertel der Befragten (22,7%) eingeschätzt. Knapp die Hälfte (45,5%) gibt hingegen an, dass die derzeitige Situation in Regenstau ihrer Meinung nach als „eher nicht so gut“ bzw. sogar als „schlecht“ zu bewerten ist. Demzufolge gehen die Befragten trotz einer weitgehenden Zufriedenheit mit der eigenen Betriebssituation in der Summe nicht von einem ähnlich guten gesamtörtlichen Zustand aus.

Ergänzend zur Bewertung der aktuellen Situation wurden die Gewerbetreibenden auch um eine Einschätzung der zukünftigen Situation für den eigenen Betrieb sowie für Regenstau als Gesamtstandort gebeten. Insgesamt betrachtet blicken die Gewerbetreibenden sowohl für sich selbst als auch für den Markt Regenstau ihrer eigenen Einschätzung gemäß in eine eher negative Zukunft. Während bei der Beurteilung des eigenen Betriebes der Anteil der positiv gestimmten Befragten etwa gleich bleibt (zusammen 45%), erhöht sich die Anzahl der Teilnehmer, die die zukünftige Situation ihres Betriebes negativ beurteilen deutlich; 25% der Befragten erwarten eine „eher nicht so gute“ oder „schlechte“ Zukunft für ihren Betrieb. Bei der Frage nach der zukünftigen Situation für Regenstau ist die Prognose divergent, aber insgesamt betrachtet ebenfalls negativ. Zwar verfügen 35% und damit deutlich mehr als bei der Beurteilung der derzeitigen Standortsituation über eine positive Erwartungshaltung, allerdings erhöht sich auch der Anteil der Befragten, die eine Verschlechterung der Situation für Regenstau erwarten, erkennbar.

Insgesamt betrachtet zeigt sich, dass die Befragten speziell für den Gesamort Regenstau, aber teils auch für ihren eigenen Betrieb in der Summe eher abwartend bis skeptisch gestimmt sind. Es gibt aber auch einen nennenswerten Anteil der Befragten, die positiv in die Zukunft blicken.

Gegenwärtige und zukünftige Situation für eigenen Betrieb und Standort Regenstau allgemein im Urteil der Gewerbetreibenden

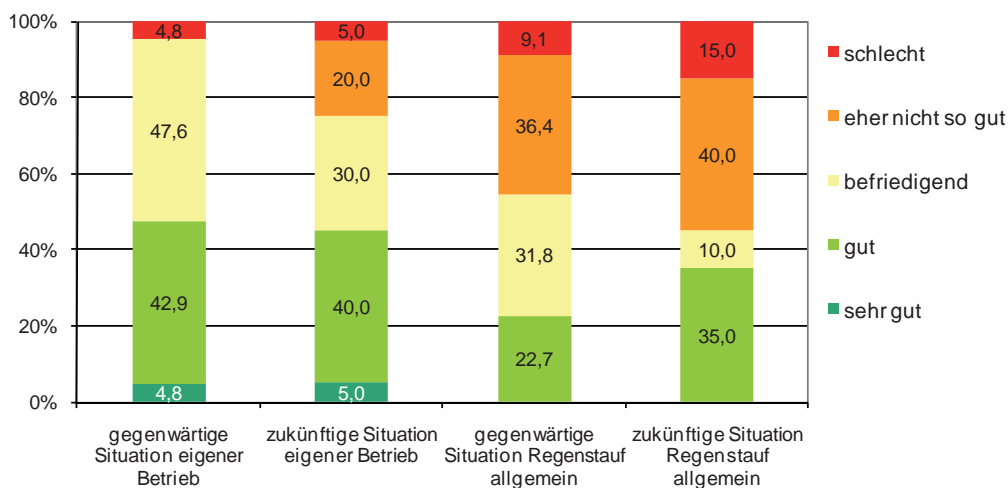


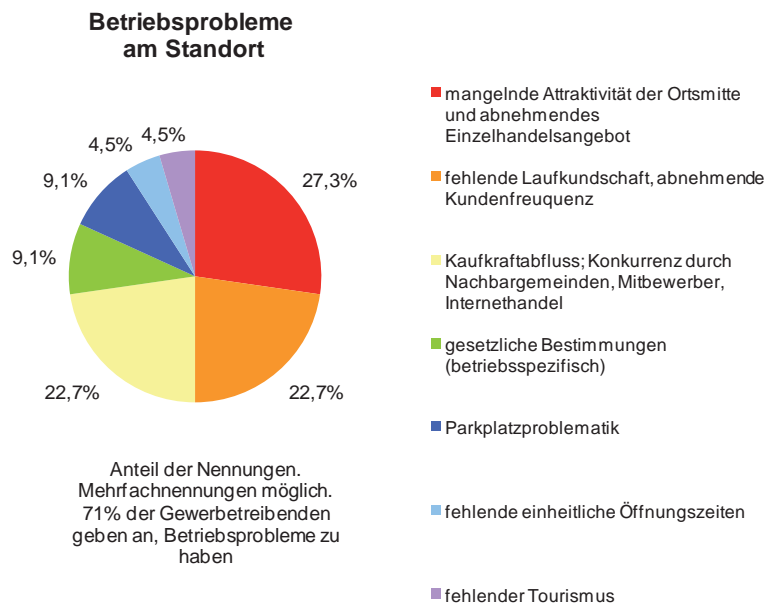
Abbildung 237 - Gegenwärtige und zukünftige Situation für eigenen Betrieb und Standort Regenstau allgemein im Urteil der Gewerbetreibenden
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Betriebssituation und Betriebsprobleme

Vertiefend dazu sollten die Gewerbetreibenden ihre eigene **Betriebssituation** nochmals genauer bewerten. Während nahezu 29% der befragten Gewerbetreibenden bzgl. ihrer Betriebssituation insgesamt relativ sorgenfrei sind, geben gut 71% an, zumindest in Teilen Probleme im Betrieb zu haben. Große Probleme leiten sich nach Angaben der Befragten oftmals aus der mangelnden Attraktivität der Ortsmitte (27,3%) und der damit einhergehenden fehlenden Laufkundschaft bzw. der abnehmenden Kundenfrequenz (22,7%) ab. Auch der relativ hohe Kaufkraftabfluss und die teils hohe Zahl an Mitbewerbern am Ort bzw. speziell im benachbarten Regensburg werden von etwa 23% der Befragten als problematisch empfunden. Aus Sicht der Gewerbetreibenden sind vereinzelte Betriebsprobleme zudem auf gesetzliche Regelungen (Stichwort: Bürokratie), die bestehende Parkplatzproblematik, die uneinheitlichen Öffnungszeiten oder auch auf die geringe Bedeutung des Tourismus in Regensburg zurückzuführen.

Bei der Frage nach **anstehenden Betriebsauf- bzw. -übergaben** ist aufgrund der Ergebnisse zwischen den Antworten der Einzelhändler und denen der sonstigen Gewerbetreibenden zu differenzieren. Während zwei Drittel der sonstigen Gewerbetreibenden keine Betriebsauf- oder -übergabe vorsehen, sind es bei den Händlern lediglich ca. 47%. Demzufolge führen deutlich weniger Händler als sonstige Gewerbetreibende ihren Betrieb mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter. Rund 40% der Händler gibt hingegen an, dass eine Auf- oder Übergabe bzw. ein Verkauf ihres Betriebes innerhalb der nächsten fünf Jahre unter Umständen möglich sei. Bei den sonstigen Gewerbetreibenden ist der Anteil mit rund 17% deutlich geringer. Der Anteil der Befragten, für die eine Betriebsauf-/übergabe relativ wahrscheinlich ist, weicht bei den beiden Gruppen nur wenig voneinander ab und ist bei den sonstigen Gewerbetreibenden sogar marginal höher. Insgesamt ist somit bei den gegebenen Standortrahmenbedingungen von einer weiterhin weitestgehend stabilen Situation der sonstigen Gewerbetreibenden, aber einer merklich labileren Situation der befragten Einzelhändler auszugehen.

Abbildung 238 - Betriebsprobleme am Standort
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011



Bei der Frage nach **möglichen Veränderungen in den Betrieben** sehen nur etwas weniger als ein Drittel der Betriebe keinen konkreten Veränderungsbedarf. Nahezu zwei Drittel geben dagegen an, dass zumindest in Teilen Umgestaltungen / Erneuerungen in ihrem Betrieb nötig sind.

Differenziert man diesen Veränderungsbedarf nach den verschiedenen, als nötig erachteten Veränderungsmaßnahmen, so zeigt sich folgendes Bild: Einzelhandelsbetriebe bedürfen hauptsächlich einer (weiteren) Modernisierung. Für ca. 47% der Befragten ist dies die dringlichste Veränderungsmaßnahme in ihrem Betrieb. Bauliche Veränderungen (ca. 27%) oder Veränderungen der Verkaufsfläche (ca. 13%) werden demgegenüber deutlich weniger oft als wichtig erachtet. Die sonstigen Gewerbetreibenden stufen demgegenüber keine dieser drei Maßnahmen als besonders relevant ein, statt dessen kann von einem eher allgemeinen, laufend nötigen Veränderungs- und Anpassungsbedarf in allen Bereichen gesprochen werden.

Übergabe/Aufgabe/ Verkauf des Betriebes in den nächsten fünf Jahren
(in Prozent der antwortenden Betriebe)

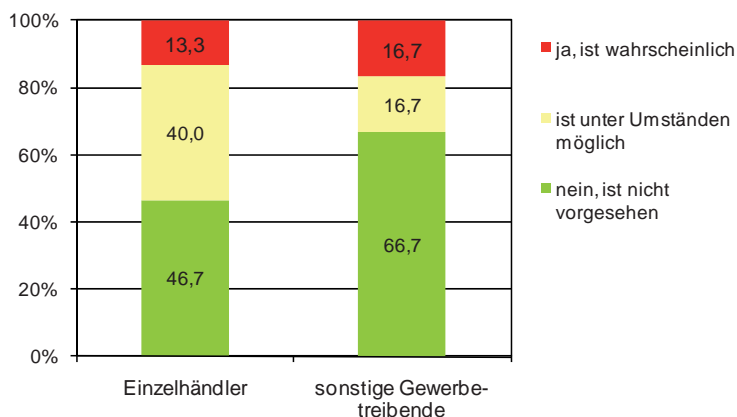


Abbildung 239 - Übergabe / Aufgabe / Verkauf des Betriebes in den nächsten fünf Jahren
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Veränderungsbedarf in den Betrieben
(in Prozent der antwortenden Betriebe)

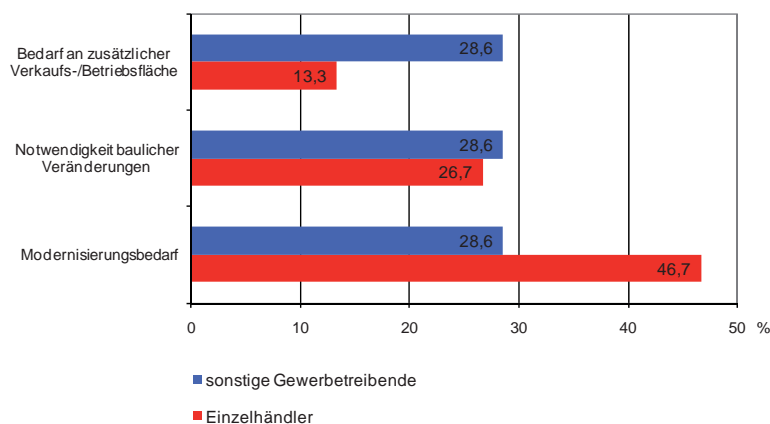


Abbildung 240 - Veränderungsbedarf in den Betrieben
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Die Gewerbetreibenden wurden auch nach der **Umsatzentwicklung** des vergangenen Jahres, d.h. 2010 gegenüber 2009 befragt. Eine Zunahme des Umsatzes gemäß eigener Aussage mehr als die Hälfte (52,9%) der insgesamt 17 antwortenden Gewerbetreibenden verzeichnen. Bei etwas mehr als einem Drittel (35,3%) blieb der Umsatz weitgehend unverändert. Umsatzeinbußen mussten rund 12% der antwortenden Betriebe verbuchen.

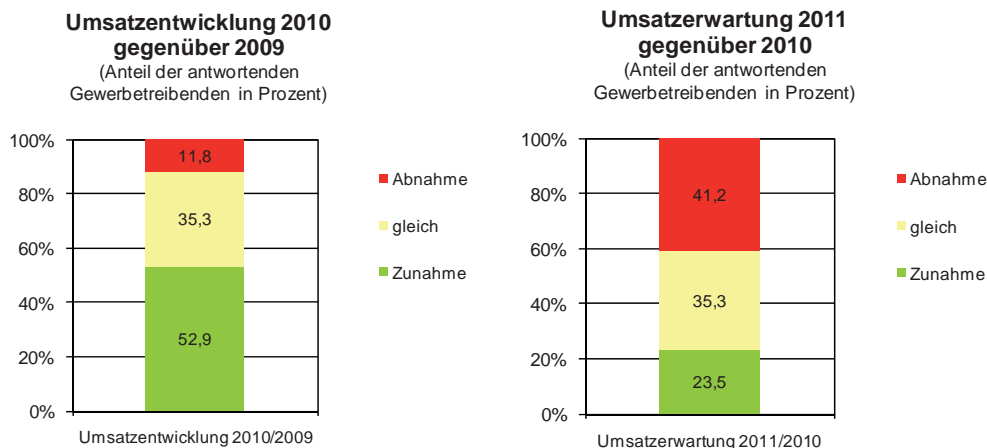
Insgesamt konnte somit der überwiegende Teil der Befragten von der wieder erstarrenden Wirtschaftslage in Deutschland profitieren und ihren Umsatz halten bzw. sogar steigern.

Bei der erwarteten Umsatzentwicklung in diesem Jahr, d.h. zwischen 2010 und 2011, geht der überwiegende Teil der 17 antwortenden Gewerbetreibenden hingegen wieder von einer Verschlechterung des Betriebsergebnisses aus. Lediglich noch 23,5%, d.h. deutlich weniger als im Vorjahr, erwarten auch in diesem Jahr ein Umsatzwachstum. Von einer Umsatzabnahme gehen demgegenüber 41,2% und damit dreieinhalb mal so viele wie im Vorjahr aus. Unveränderte 35,3% vermuten einen vergleichbaren Umsatz wie im vorhergehenden Jahr. Demzufolge verlief das diesjährige Geschäftsjahr für viele der befragten Gewerbetreibenden sichtlich schlechter als das vorangegangene.

Um vergleichbare Aussagen zur prognostischen Geschäftsentwicklung zu erhalten, wurden die Gewerbetreibenden zusätzlich zum erwarteten Umsatztrend in den nächsten drei Jahren befragt. Hier zeigt sich wieder ein etwas optimistischeres Bild: 37,5% der 16 antwortenden Betriebe, d.h. wieder ein erkennbar höherer Anteil als in diesem Jahr, sind zuversichtlich und erwarten steigende Umsätze. Der Anteil der Betriebe, der von einem Umsatzrückgang ausgeht nimmt im Vergleich zum Jahr 2011 gleichzeitig wieder merklich ab; insgesamt rechnet dennoch fast ein Drittel der Betriebe in den nächsten drei Jahren mit sinkenden Geschäftszahlen. 31,3% der Betriebe gehen von stabilen Umsatzzahlen aus.

Um Aufschlüsse über die **Investitions- und Modernisierungsbereitschaft** der Betriebe zu erhalten, wurden die Gewerbetreibenden nach in den letzten drei Jahren durchgeführten Maßnahmen in ihren Betrieben befragt. Rund 81% der Gewerbetreibenden gaben an, während dieses Zeitraums investiert zu haben. Somit hat ein weit

Abbildung 241 - Umsatzentwicklung 2010 gegenüber 2009
 Abbildung 242 - Umsatzentwicklung 2011 gegenüber 2010
 Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011



überwiegender Teil der Unternehmer Anstrengungen hinsichtlich einer Verbesserung des Betriebes unternommen.

Differenziert man die getätigten Maßnahmen nach ihrer Art, so sind 45,7% der getroffenen Maßnahmen der Weiterbildung des Personals und 37,1% der Modernisierung des Ladens bzw. der Geschäftsräume zuzuordnen. Neben diesen beiden Hauptinvestitionsbereichen haben die befragten Betriebe u.a. auch in betriebswirtschaftliche Instrumente (Qualitätsmanagement, Category-Management) investiert bzw. die Werbemaßnahmen ausgebaut. Insgesamt kann demnach konstatiert werden, dass ein nicht unwesentlicher Teil der befragten Betriebe versucht, ihren Kunden und auch ihren Mitarbeitern einen zeitgemäßen Betrieb zu bieten.

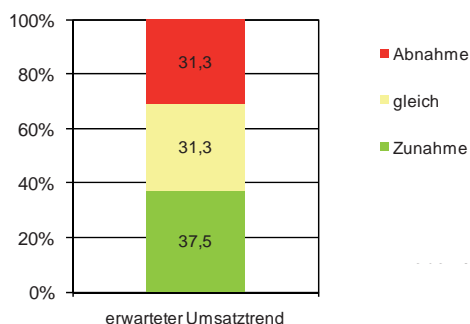
Abschließend zu ihrer Betriebssituation wurden die Gewerbetreibenden gefragt, ob sie ihren **Betriebsstandort** bei einer erneuten Ansiedlung wiederwählen würden. Die Mehrheit der antwortenden Geschäftstreibenden (55,6%) stimmte dem zu. Vergleichsweise hohe 44,4 % sind mit ihrem Standort hingegen überwiegend unzufrieden und würden sich heute für einen anderen Betriebsstandort entscheiden.

Der wichtigste Grund für eine Wiederwahl des aktuellen Betriebsstandortes ist die zentrale Lage in der Ortsmitte Regenstaufs (36,4%). Auch das vorhandene Parkplatzangebot sowie die bestehende Eigentumsituation sind für je rund 27% entscheidende Gründe hinsichtlich eines erneuten Entscheiden für den bestehenden Geschäftsstandort. Auch die Unabhängigkeit von z.B. Centervorgaben, d.h. ein hohes Maß an Eigenständigkeit, ist in Teilen ein wichtiger Grund für die hohe Zufriedenheit mit dem bestehenden Geschäftsstandort.

Gegen eine Wiederwahl des bestehenden Betriebsstandortes sprechen für jeweils ein Drittel der antwortenden Gewerbetreibenden die aus ihrer Sicht zu geringen Parkplätze in Geschäftsnähe sowie teils schwierige Begleitumstände am Bestandsstandort (z.B. Denkmalschutzauflagen, Differenzen mit Vermieter etc.). Die mangelnde Kundenfrequenz stellt für 22,2% der Befragten ein schwerwiegendes Problem dar. Ein Grund, der gegen eine generelle Wiederwahl eines Betriebsstandortes in Regenstauf spricht, ist für einen Teil der Befragten die relative Nähe zu Regensburg und die dadurch bedingte hohe Wettbewerbssituation.

Erwarteter Umsatztrend in den nächsten drei Jahren

(Anteil der antwortenden Gewerbetreibenden in Prozent)



Durchführung service- oder qualitätsorientierter Maßnahmen

(in den letzten drei Jahren)

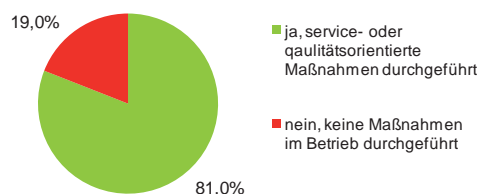
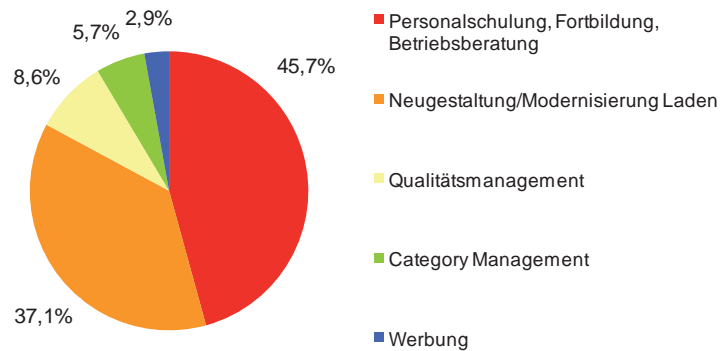


Abbildung 243 - erwarteter Umsatztrend in den nächsten drei Jahren
Abbildung 244 - Durchführung service- oder qualitätsorientierter Maßnahmen
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Insgesamt zeigt sich, dass ein Erfolg bzw. Misserfolg des jeweiligen Betriebes bzw. zumindest die Zufriedenheit des Geschäftsinhabers mit dem gewählten Betriebsstandort in Regensburg – klassischerweise – oft von seiner Lage abhängt: zentral gelegene Betriebe mit ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe werden üblicherweise positiver bewertet, als Betriebe, deren Standortbedingungen – wenn auch nur in Teilen – eingeschränkt sind. Weitere wichtige Aspekte hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem eigenen Geschäftsstandort stellen die Eigentumsituation und (einschränkende) Vorgaben von Seiten des Vermieters bzw. des Gesetzgebers dar.

Abbildung 245 - Service oder qualitätsorientierte Maßnahmen in den Betrieben
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

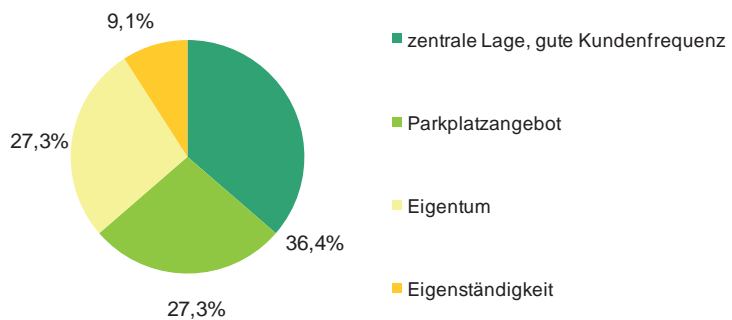
Service- oder qualitätsorientierte Maßnahmen in den Betrieben



Anteil der Nennungen. Mehrfachantworten möglich.
81% der antwortenden Gewerbetreibenden haben in den letzten drei Jahren Maßnahmen im Betrieb durchgeführt.

Abbildung 246 - Gründe für eine Wiederwahl des Betriebsstandortes
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Gründe für eine Wiederwahl des Betriebsstandortes



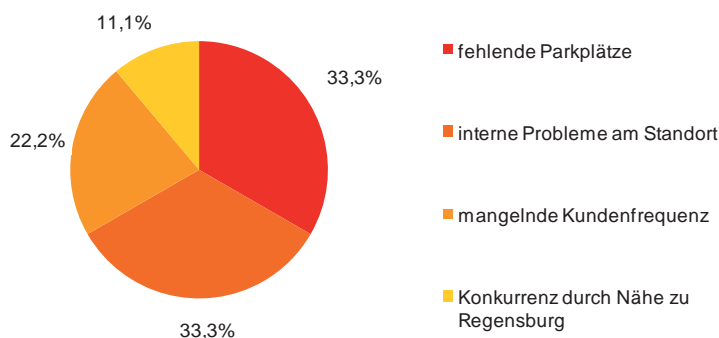
Anteil der Nennungen. Mehrfachantworten möglich.
55,6 % der antwortenden Gewerbetreibenden würden ihren Betriebsstandort erneut wählen.

Der Markt Regenstein im Urteil der Befragten

In der Befragung wurde ergänzend zu den Beurteilungen der eigenen Betriebssituation auch nach besonderen Vorzügen und Stärken bzw. nach Nachteilen und Schwächen des Marktes Regenstein als Einzelhandels- und Geschäftsstandort gefragt.

In Bezug auf die besonderen Vorzüge und Stärken geben mehr als ein Viertel der befragten Gewerbetreibenden (28,3%) die gute Erreichbarkeit und die gute Anbin-

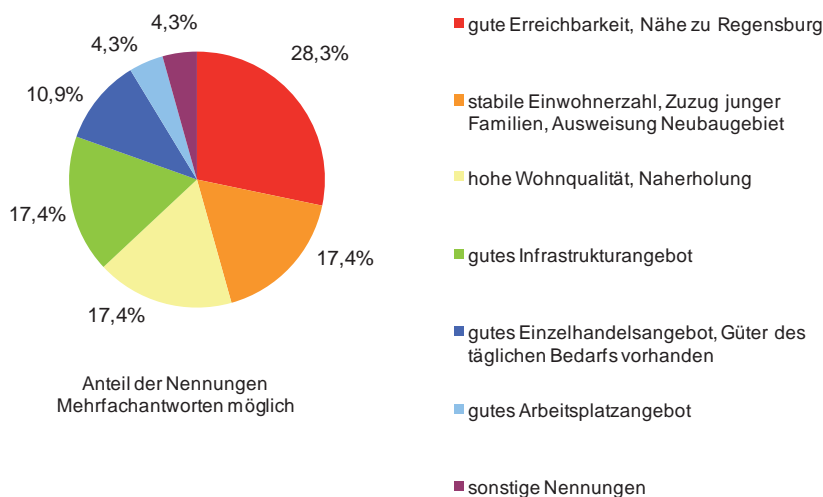
Gründe gegen die Wiederwahl des Betriebsstandortes



Anteil der Nennungen. Mehrfachantworten möglich.
44,4 % der antwortenden Gewerbetreibenden würden ihren Betriebsstandort nicht mehr wählen

Abbildung 247 - Gründe gegen die Wiederwahl des Betriebsstandortes
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Vorzüge und Stärken des Marktes Regenstein (Gewerbetreibende)



Anteil der Nennungen
Mehrfachantworten möglich

Abbildung 248 - Vorzüge und Stärken des Marktes Regenstein
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

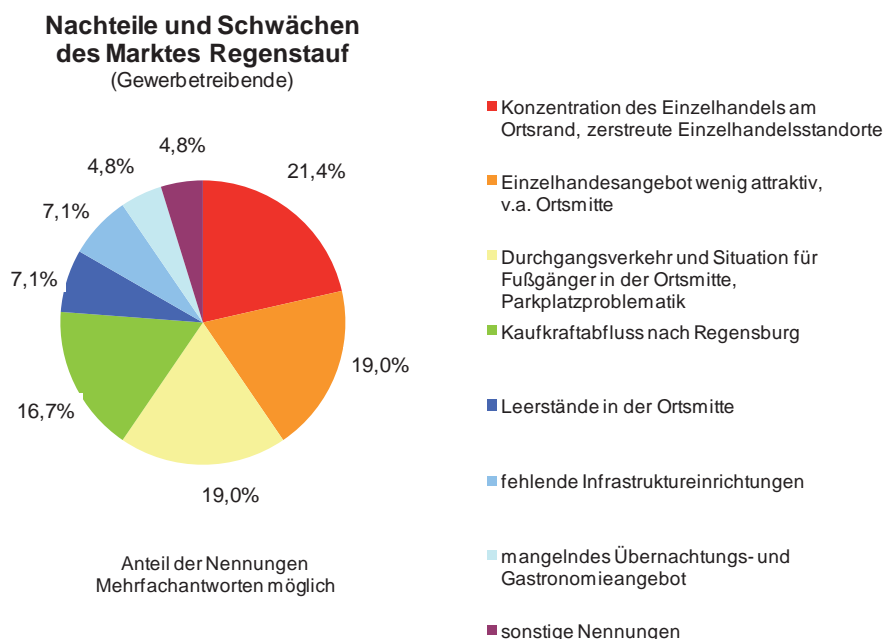
derung an Regensburg als Pluspunkt an. Die u.a. durch den Zuzug junger Familien steigenden Einwohnerzahlen, die hohe Wohnqualität und das gute Infrastrukturangebot folgen mit jeweils 17,4% an zweiter Stelle. Darüber hinaus werden das relativ gute Einzelhandelsangebot – speziell im kurzfristigen, täglichen Bedarfsbereich (10,9%) und das Arbeitsplatzangebot (4,3%) angeführt.

Fragt man demgegenüber nach den Nachteilen und Schwächen des Marktes Regenstauf, so wird mit 21,4% der Antworten die Einzelhandelsverteilung im Gemeindegebiet am kritischsten bewertet: neben einer starken Bedeutung der Ortsränder durch die dort vorhandene Einzelhandelsdichte empfinden die Gewerbetreibenden die Einzelhandelslandschaft Regenstaufs insgesamt als zu stark gestreut bzw. zu wenig kompakt und geordnet. Ergänzend dazu wird das Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte als wenig attraktiv eingestuft (19,0%), da die Auswahl eher gering ist und gemäß Angaben der Befragten stetig abgenommen hat. Ein weiteres großes Problem ist die hohe Belastung durch den massiven Durchgangsverkehr inklusive seiner Folgewirkungen z.B. für die Fußgänger in der Ortsmitte. 19% der Gewerbetreibenden stufen dies als bedeutenden Nachteil ein. Ähnliches gilt für die Parkplatzproblematik. Die Leerstandssituation in der Ortsmitte und Lücken bei den Infrastrukturangeboten bemängeln jeweils 7,1% der Befragten. 4,8% sehen das bestehende Übernachtungs- und Gastronomieangebot als mangelhaft an.

Um eine vergleichende **Einschätzung verschiedener für eine Ortsmitte wichtiger Aspekte** zu erhalten, wurden die Gewerbetreibenden gebeten, die Regenstauer Ortsmitte anhand einzelner Merkmale auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 5 (sehr unzufrieden) zu bewerten. Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Insgesamt erhalten die verschiedenen Aspekte mit einem Mittelwert von 3,0 eine nur befriedigende Bewertung. Im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden ist dieser

Abbildung 249 - Nachteile und Schwächen des Marktes Regenstauf
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011



Wert als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Insgesamt ist durchwegs noch ein erkennbares Verbesserungspotenzial vorhanden.

Am ehesten zufrieden sind die Gewerbetreibenden mit dem Kundenservice in den Geschäften sowie mit der meist guten und freundlichen Bedienung. Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis schneidet recht gut ab. Sehr schlecht wird demgegenüber die wenig fußgängerfreundliche Gestaltung der Ortsmitte bewertet; hier sind nach Meinung der Befragten Verbesserungen dringend notwendig. Weitere Aspekte, die eher schlecht abschneiden sind die fehlende Möglichkeit, einen interessanten Einkaufsbummel zu machen, das bestehende Parkplatzangebot, die mangelhafte Aufenthaltsqualität und das insgesamt wenig attraktive Ortsbild sowie Lücken im gastronomischen Angebot. Hier sehen die Gewerbetreibenden noch einen deutlichen Nachhol-/Verbesserungsbedarf.

Bewertung einzelner innerörtlicher Standortaspekte

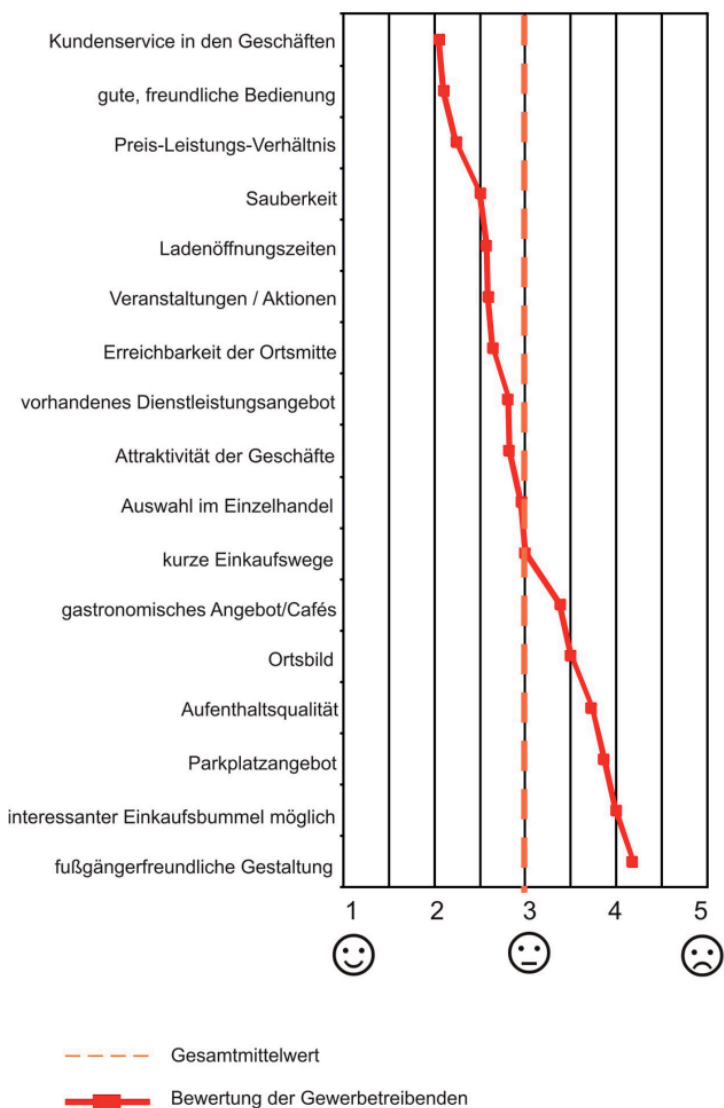


Abbildung 250 - Bewertung einzelner innerörtlicher Standortaspekte
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Erforderlicher Verbesserungsbedarf in der Ortsmitte Regenstaufs aus Sicht der Befragten

Ein wichtiger Aspekt für die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Regenstauf stellt die Attraktivität der Ortsmitte dar. Aus diesem Grund wurden die Gewerbetreibenden / Händler nach den aus ihrer Sicht wichtigsten zu verbessernden Handlungsfeldern befragt. Mit jeweils etwa einem Viertel der Antworten sind eine Optimierung der Parkplatzsituation und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität inklusive einer Belebung der Ortsmitte die mit Abstand wichtigsten Aspekte hierzu. Ebenfalls häufig genannt werden eine Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte (18,6%) sowie eine deutliche Verbesserung der Situation für Fußgänger (13,6%). Die Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes (11,9%) und die Verbesserung des touristischen Angebotes inklusive einer stärkeren Vermarktung sind weitere wichtige Teilbereiche, die es zu optimieren gilt.

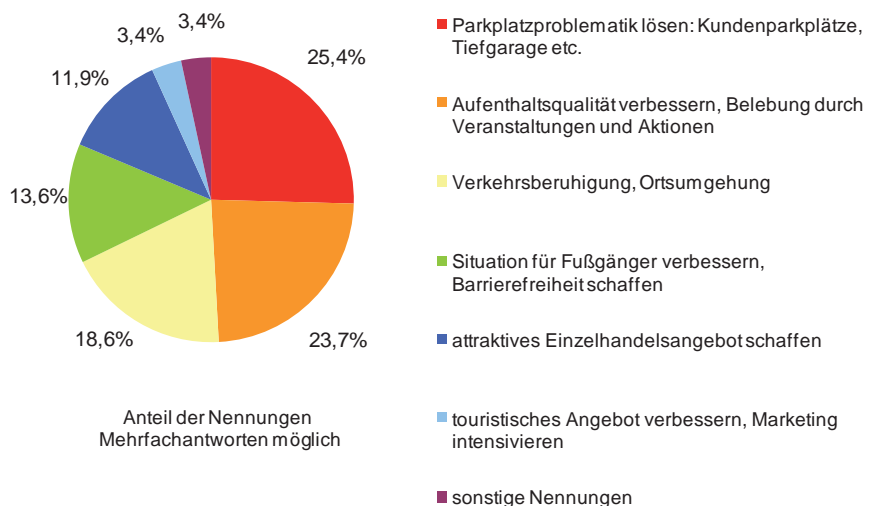
Zur Stärkung und Attraktivierung Regenstaufs bzw. speziell der Regenstauer Ortsmitte wurden die Gewerbetreibenden ergänzend dazu gefragt, ob von ihrer Seite eine **intensivere Zusammenarbeit untereinander** gewünscht ist, um die genannten Handlungsfelder gemeinsam angehen und so leichter eine Verbesserung erreichen zu können. 57,1% der Befragten stimmen dem zu, 42,9% sahen hingegen keine zwingende Notwendigkeit zu einer intensiveren Zusammenarbeit.

Auf die Frage nach möglichen Inhalten einer stärkeren Zusammenarbeit wurden neben der eher generellen Aussage, die Ortsmitte durch mehr Kooperation untereinander zu stärken auch verschiedene, konkretere Aspekte angegeben. Eine gemeinsame Vermarktung der Angebote und eine bessere Abstimmung der Marketingmaßnahmen unter den Händlern/Gewerbetreibenden sehen 28,6% als mögliches Stärkungsinstrument an. Die (verstärkte) Durchführung gemeinsamer Aktionen und Veranstaltungen zur Kundenbindung bzw. zum aufmerksam machen auf die bestehenden Angebote

Abbildung 251 - wichtigster Handlungsbedarf für die Ortsmitte Regenstauf

Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Wichtigster Handlungsbedarf für die Ortsmitte Regenstauf (Gewerbetreibende)



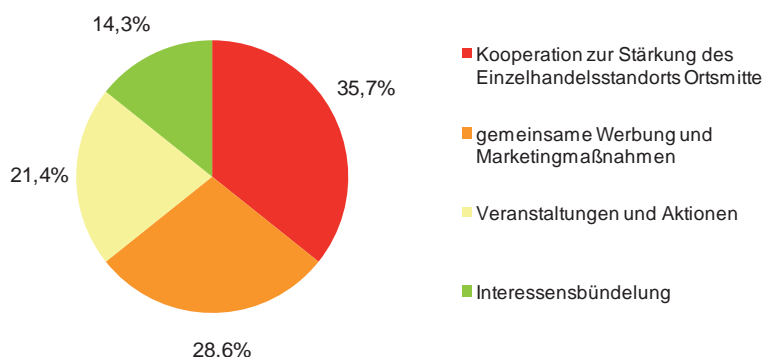
stellen für 21,4% der befragten Gewerbetreibenden ein mögliches gemeinsames Aufgabenfeld dar. 14,3% plädieren für eine stärkere Bündelung der Interessen, um mehr „Schlagkraft“ zu erreichen.

Zusammenfassend betrachtet zeigt sich, dass der Sinn von Kooperationen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Regenstau wie in Folge auch jedes einzelnen Ladens vom überwiegenden Teil der antwortenden Betriebe erkannt und eine stärkere Zusammenarbeit als nötig erachtet wird. Diejenigen, die sich für mehr Zusammenarbeit aussprechen haben dabei z.T. bereits recht konkrete Vorstellungen, wie eine Kooperation und eine Abstimmung untereinander aussehen könnte.

In der Gewerbebefragung sollte abschließend auch die Wirksamkeit möglicher Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte Regenstaus eingeschätzt werden. Die Zustimmung der befragten Gewerbetreibenden zu den einzelnen Maßnahmenvorschlägen der Attraktivitätssteigerung war dabei durchwegs recht hoch (Mittelwert: 1,98). Einzelne Maßnahmen wurden dennoch als wirksamer eingeschätzt als andere. Als erfolgversprechendste Maßnahme wird eine Optimierung der Situation für Fußgänger bzw. speziell eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der B 15 erachtet. Auch eine stärkere Konzentration des Einzelhandels in der Ortsmitte und ein Ausbau der Parkmöglichkeiten erscheinen den Gewerbetreibenden besonders wichtig. Sinnvoll³, aber im Vergleich weniger bedeutsam bewerten die Gewerbetreibenden eine Forcierung der Zusammenarbeit, einen weiteren Ausbau des Internetauftritts sowie eine Harmonisierung der Ladenöffnungszeiten.

3 Die Bewertungen liegen immerhin noch zwischen 2,4 und 2,6.

Mögliche Inhalte der Zusammenarbeit unter den Gewerbetreibenden



Anteil der Nennungen. Mehrfachantworten möglich.
57,1% der antwortenden Gewerbetreibenden halten eine intensivere Zusammenarbeit für notwendig.

Abbildung 252 - Mögliche Inhalte der Zusammenarbeit unter den Gewerbetreibenden
Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Abbildung 253 - Bewertung möglicher Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte Regenstaufs
 Quelle - Gewerbebefragung, Dr. Heider 2011

Bewertung möglicher Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte Regenstaufs



24.2 Einzelhandelsentwicklung und kommunale Bedeutung

Entwicklungen und Tendenzen des Einzelhandels

Die Einzelhandelsausgaben und damit die Umsätze im bundesdeutschen Einzelhandel stagnieren nahezu seit den neunziger Jahren. Mit rund 400 Mrd. € Einzelhandelsumsatz im Jahr 2009⁴ entspricht der Wert etwa wieder den erzielten Umsätzen des Jahres 2001, wobei dies preisbereinigt (d. h. nach Abzug der Inflationsrate⁵) einem Minus von ca. 15 % entspricht. Der – in Folge der Wirtschaftskrise – rückläufige Einzelhandelsumsatz des Jahres 2009 wird durch das deutliche Wirtschaftswachstum 2010 zwar wieder etwas ausgeglichen, die Zahlen von 2008 wurden jedoch nicht wieder erreicht. Die positiven Beschäftigungseffekte und Lohn- und Gehaltssteigerungen 2011 führten zu einer erneuten Steigerung der einzelhandelsbezogenen Ausgaben, die weitere Entwicklung hängt wesentlich vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld mit dessen aktuell absehbaren Belastungen ab.

Während die Umsätze im Einzelhandel nominal stagnieren, real sogar deutlich rückläufig sind, steht dem ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum gegenüber. Die Gesamtverkaufsfläche in Deutschland steigt seit Jahren stetig, ein Ende dieser Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Diese Expansion der Verkaufsflächen führt im Ergebnis zu sinkenden m²-Umsätzen, d.h. die Flächenrenditen der einzelnen Betriebe nehmen stetig ab.

4 Einzelhandel im engeren Sinn, lt. Angaben des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden und Berechnungen des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels 2010.

5 Lt. Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, Statistisches Bundesamt 2010.

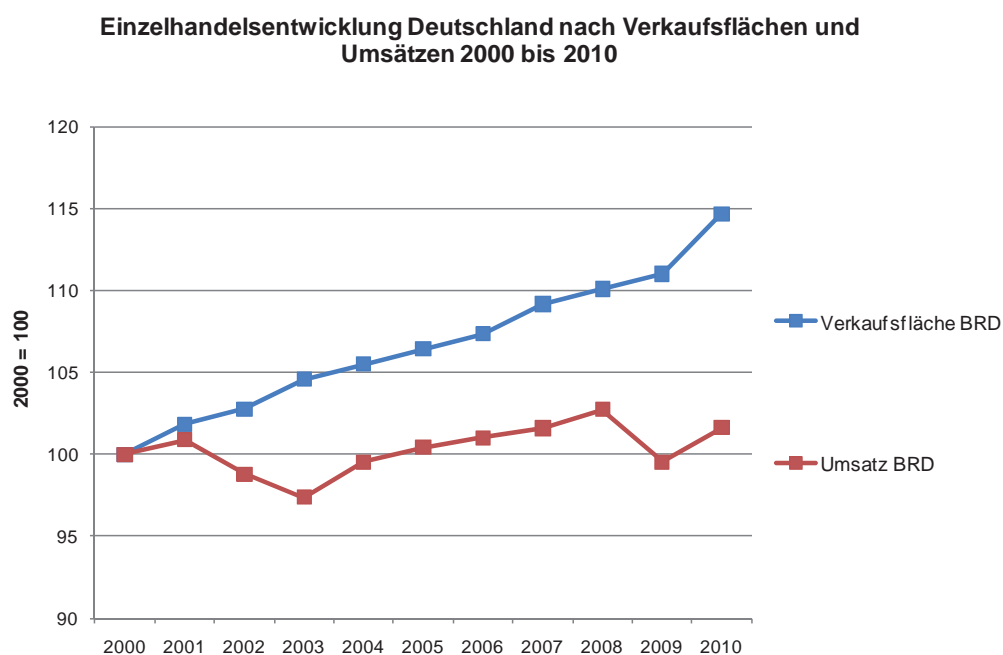


Abbildung 254 -Einzelhandelsentwicklung Deutschland nach Verkaufsflächen und Umsätzen 2000 bis 2010
Quelle - EHI Retail Insitut; HDE, Statistisches Bundesamt 2011; Berechnungen Dr. Heider 2011

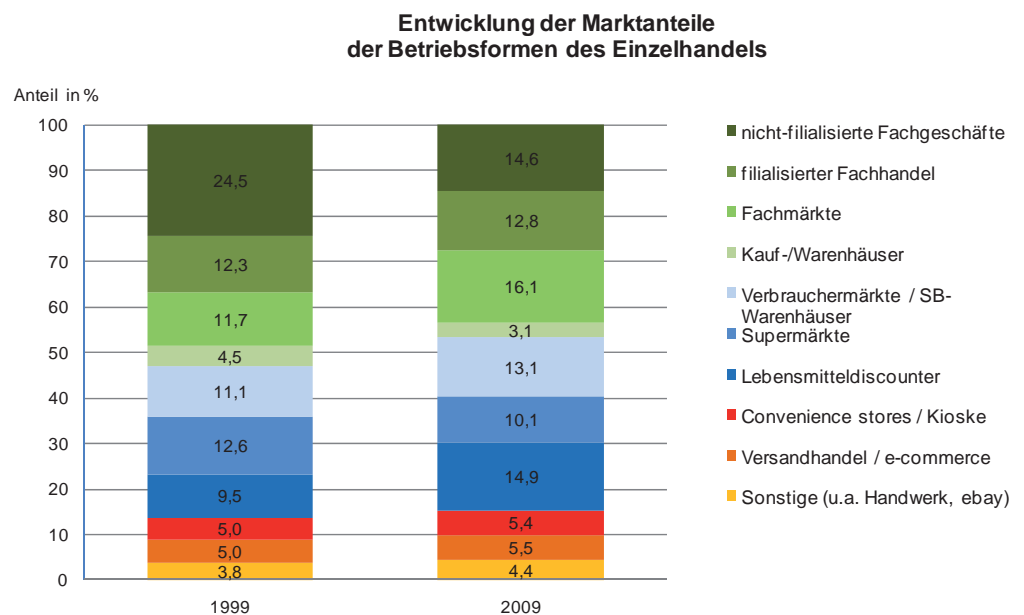
Die Expansion der Verkaufsflächen wird in hohem Maße von den Großbetriebsformen des Einzelhandels getragen. Deren Wachstum sowie der damit einhergehende Anpassungsdruck auf die traditionelle Einzelhandelsbetriebsformen, d. h. Fachgeschäfte und innenstadtorientierte Kauf-/Warenhäuser, führen zu den seit geraumer Zeit laufenden Umstrukturierungen des Einzelhandels. Der Marktanteil der kleinen und mittleren, nicht-filialisierten Fachgeschäfte geht in Folge davon verstärkt zurück, der der Fachmärkte steigt hingegen zusehends.

Der Lebensmitteleinzelhandel als nach wie vor ausgesprochen aktive Triebfeder der Flächenexpansion im Einzelhandel, befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – aktuell vereinen die Top 10 der Branche ca. 80 Prozent der Umsätze in Deutschland auf sich. Die Zahl der Verkaufsstellen ist weiter rückläufig. Kleinere, oftmals inhabergeführte Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels werden zunehmend geschlossen. Ähnliches gilt – aus Sicht der Betreiber / Filialunternehmen – für zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Filialen.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels steigt lediglich die Zahl der Verbrauchermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Letztere profitieren von der anhaltend hohen Preissensibilität der Verbraucher. Die Discounter binden bundesweit derzeit ca. 44 Prozent der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels, allerdings kann nach einem leichten Rückgang 2009 deutlich reduziertes Umsatzwachstum als ein Indiz gesehen werden, dass die Marktanteile nur mehr sehr eingeschränkt steigerungsfähig sein dürften. Verbrauchermärkte bzw. größere Supermärkte mit einem sehr umfassenden und qualitativ wertigen Angebot können ihren Marktanteil durch innovative Konzepte und eine kundenfreundlichere Gestaltung der Betriebe hingegen wieder leicht steigern.

Beim Einkaufsverhalten der Kunden zeigt sich eine hohe Flexibilität bei der Einkaufsstättenwahl. Dies gilt im Hinblick auf die bevorzugten Betriebsformen wie auch auf die Inanspruchnahme von Standorten, wobei die gewünschten Kriterien wie gute Er-

Abbildung 255 - Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen des Einzelhandels
Quelle - HDE Handelsverband Deutschland; Berechnungen Dr. Heider 2011



reichbarkeit und gesuchtes Angebot Vorteile der räumlichen Nähe zum Wohnen und traditioneller Orientierungen bisher besuchter Einkaufsziele aufheben. Dies bedeutet nicht, dass bisherige und traditionsbezogene Einkaufsorientierungen nicht mehr bestehen – Vorzüge der Innenstädte oder innerstädtischen Geschäftsbereichen werden von der Mehrzahl der Verbraucher durchaus wahrgenommen – der Erfolg oder Nicht-Erfolg von Innenstädten oder Ortsmitten wird aber immer mehr davon bestimmt, ob es gelingt, sich durch Qualität und Attraktivität sowohl des Einzelhandelsbesatzes als auch der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Wettstreit der Einkaufsziele um die Kunden hervorzuheben.

Auf der Seite der Einzelhandelsanbieter sind und bleiben diejenigen erfolgreich, welche die Kundenansprüche am besten erfüllen – dies sind Firmen wie z.B. Aldi oder H&M genauso wie inhabergeführte lokal ausgerichtete Fachgeschäfte, welche ihr Marketing und Ihre Produktpolitik an moderne Verbraucheransprüche angepasst, die erforderlichen Weichenstellungen – betriebswirtschaftlich bis hin zur Nachfolgefrage – gelöst haben.

Konzepte und Überlegungen zur Sicherung und Attraktivierung von Einkaufsstandorten müssen die folgenden derzeit und in näherer Zukunft wichtigsten raum- und betriebswirksamen Faktoren der Einzelhandelsentwicklung einbeziehen:

- Anhaltend hohe Präferenz der Betreiber für dezentrale, städtebaulich nicht integrierte Standorte des Einzelhandels, wobei in den vergangenen Jahren – nicht zuletzt unter dem Einsatz steuernder bauleitplanerischer Instrumente – eine Renaissance innerstädtischer bzw. zentrennahen Lagen zu erkennen ist.
- Ein weiterhin expansives Vordringen der oftmals discountorientierten Fachmärkte, wobei dies nicht auf den Lebensmittelbereich beschränkt ist. V. a. auch bei Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhen weist das Fachmarktsegment einen hohen und potenziell weiter steigenden Anteil auf.
- Der Marktanteil der inhabergeführten Fachgeschäfte geht kontinuierlich zurück und wird auch auf längere Sicht weiter sinken, Ladenleerstände und negative Beschäftigungseffekte sind zu erwarten.
- Eine immer stärker werdende Bedeutung des Immobiliensektors als Triebfeder der Flächenexpansion im Einzelhandel in Folge zusätzlicher Flächen (Nachfolgenutzungen, Konversion) und fehlender Nutzungsalternativen.
- Unternehmenskonzentrationen und wachsende Größe der Einzelhandelsunternehmen wie auch die zunehmende Bedeutung von Einkaufskooperationen für Fachgeschäfte schreiten voran und verstärken die Uniformität des Angebotes.
- Verkaufsflächenzuwächse und ansteigende durchschnittliche Verkaufsflächen der Betriebe – sowohl in Folge des Betriebstypenwechsels als auch in Folge betriebswirtschaftlicher Zwänge – tragen zu sinkenden Umsatzrenditen bei.
- Stagnierende Kaufkraftentwicklungen in Folge zurückhaltender Lohn-/Gehaltsentwicklungen bei gleichzeitig steigenden Haushaltsausgaben (z.B. zur Altersvorsorge, für Energiekosten etc.) lassen keine großen Kaufkraftzuwächse erwarten.

- Im Einzelhandel liegt eine weit reichende Marktsättigung vor; neue Vorhaben im Einzelhandel sind i. d. R. auf Umsatzumverteilungen angewiesen und lösen entsprechende Umverteilungen gegenüber bestehenden Betrieben aus.
- Eine wachsende Heterogenität der Konsumenten, wodurch differenzierte Zielgruppenorientierungen immer wichtiger werden. Steigende Anforderungen an Angebotsvielfalt, Atmosphäre und Bequemlichkeit sind ebenso festzustellen, wie eine steigende Nachfrage sowohl nach preisgünstigen als auch nach exklusiven Produkten.
- Kundenbindung und Serviceorientierung als Chance der inhabergeführten Fachgeschäfte werden von zu vielen Fachgeschäften noch nicht ausreichend genutzt. Hier ist noch erhebliches Entwicklungs- und Profilierungspotenzial zu erkennen.
- Die einstigen Leitbetriebe der Innenstädte und Ortsmitten – Warenhäuser und ein breiter Mix inhabergeführter Fachgeschäfte – verlieren an Bedeutung. Bundesweit bis international agierende und werbende Einzelhandelsmarken definieren zunehmend die Attraktivität einer Innenstadt. Die Anziehungskraft für Kunden und die Positionierung einer Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten hängen verstärkt vom Vorhandensein oder Nicht-Vorhandensein der gängigen Handelsmarken bzw. von Shops der Markenhersteller ab.
- Die verstärkten Wechselbeziehungen des Einzelhandels zu Freizeit-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen müssen zur Profilierung des innerstädtischen Einzelhandelsstandorts stärker genutzt werden. Dies erhöht das von den Kunden gewünschte Einkaufserlebnis und führt im Ergebnis zu einer Erhöhung der Aufenthaltszeiten von Kunden und Gästen.
- Bei zunehmend identischen Warenangeboten werden sich die Standorte durchsetzen, welche gut erreichbar sind und zudem eine hohe Qualität und Attraktivität sowohl im Einzelhandel als auch beim Erlebniswert aufweisen.

Anforderungen auf kommunaler Ebene

Aus den aufgezeigten Strukturveränderungen des Einzelhandels ergeben sich insbesondere aus der dezentral gerichteten Standortorientierung vieler Einzelhandelsbetriebe Probleme im Hinblick auf Regionalentwicklung und Stärkung der Innenstadt bzw. der Ortsmitte.

Neue randgemeindliche (dezentrale) Standorte sind sinnvoll, wenn sie das Angebot in der Innenstadt / Ortsmitte und übriger zentraler Versorgungsbereiche (soweit vorhanden) ergänzen. Dies gilt z.B. für Einzelhandelsbetriebe, die etwa auf Grund ihrer Flächenansprüche oder ihrer baulichen Ausprägungen in zentralen Lagen nicht realisiert werden können (z.B. Möbelhäuser, Baumärkte). Entscheidend für die jeweilige Beurteilung von Vorhaben unter dem Aspekt der Verträglichkeit mit den bestehenden Strukturen von Einzelhandel und zentralen Versorgungsbereichen sind die Lage, Größe und Branchenstruktur.

Ohne den Strukturwandel im Einzelhandel beeinflussen zu wollen oder den Wettbewerb zu verhindern, ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf kommunaler

Ebene wichtig, damit diese einer nachhaltigen und dem Allgemeinwohl verpflichteten Entwicklung der Innenstadt / Ortsmitte entspricht. Ein derartiges Vorgehen ist sowohl planerisch, rechtlich als auch politisch erforderlich und angemessen.

Das Planungsrecht bietet mit BauGB (Baugesetzbuch) und BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein umfangreiches und effektives Instrumentarium zu dieser geforderten Einzelhandelssteuerung (z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Anpassung alter Bebauungspläne, Ausweisung von Sondergebieten, sortimentspezifische Festsetzungen in Bebauungsplänen).

Für den Markt Regenstauf sind bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

- Der innerörtliche Einzelhandel weist eine besondere Bedeutung auf. Neben der Versorgungsfunktion bestehen zusätzliche Aufgaben: So ist der Einzelhandel in der Ortsmitte Garant der traditionellen Funktionsmischung mit erheblicher Bedeutung für die Lebensfähigkeit dieses Raumes. Ohne Einzelhandel geht dort die für große Teile der Häuser wesentliche Nutzungsart verloren. Mit dem Rückgang der Einkommen aus dem Einzelhandel schwinden Möglichkeiten und Bereitschaft zu Erhalt und Sanierung des Gebäudebestandes.
- Sicherung der Ortsmitte und der Nahversorgung: Neuansiedlungen können je nach Lage und Größe Auslöser einer tiefgreifenden Umstrukturierung des lokalen Einzelhandels sein. Bei Neuansiedlungen ist zu beachten, dass die bisher in der Ortsmitte wahrgenommenen Aufgaben der Einzelhandelsfunktion, Einkaufsattraktivität sowie der traditionellen Funktionsmischung als Basis innerörtlicher Gebäudenutzungen auch künftig gesichert bleiben (Vermeiden einer Angebotsausdünnung, Anbieten eines breiten Sortimentsmixes, Konzentration zentrenrelevanter Angebote). Ergänzend gilt darauf zu achten, die Bevölkerung möglichst wohnortnah mit Gütern des täglichen Bedarfs (v.a. Lebensmittel) zu versorgen.
- Um im Vergleich mit Wettbewerbsstandorten die Marktposition halten zu können, sind eigene Angebotsergänzungen, Profilbildung und eine Sicherung bzw. Steigerung der Attraktivität als Einkaufsort unerlässlich. Zielgruppen sind die eigene Bevölkerung und das Umland, damit der Kaufkraftzufluss nach Regenstauf mindestens erhalten bleibt, möglichst aber gesteigert wird.
- Zwischen Einzelhandel sowie Freizeitverhalten bestehen beträchtliche Wechselwirkungen. Durch Gäste und Besucher ergeben sich zusätzliche Umsatzmöglichkeiten. Die Verweildauer als Basis möglicher zusätzlicher Einzelhandelsausgaben kann durch attraktive Freizeit- und Gastronomieangebote erhöht werden.
- In der Ortsmitte soll auf ein möglichst breites Branchenspektrum geachtet werden, dadurch wird die Attraktivität des Einzelhandels bestimmt. Fallen einzelne Betriebe in der Ortsmitte weg, bedeutet dies rückläufige Kunden- und Besucherzahlen mit Auswirkung auf die verbleibenden Betriebe. Kommen Betriebe hinzu, welche den Angebotsmix ergänzen, erfolgt eine Stärkung des gesamten Standortbereiches. Die Attraktivität und der Erfolg professionell gemanagter Einkaufscenter basiert genau auf diesem Grundprinzip.
- Für die Attraktivität der Ortsmitte bestehen zwischen den Sortimenten deutliche

Unterschiede. Je nach räumlicher Integrierbarkeit, dem Kundenaufkommen, der Transportierbarkeit der Güter etc. sowie der Ergänzungsfähigkeit für den innerstädtischen/-örtlichen Branchenmix eignen sich Branchen und Sortimente mehr oder weniger gut für eine Ansiedlung in der Innenstadt / Ortsmitte. Es bestehen Sortimente, welche für die Innenstadt / Ortsmitte eine besondere Eignung aufweisen, die sog. „innenstadt-/ zentrenrelevanten Sortimente“. Durch die Ansiedlung und Konzentration von zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt / Ortsmitte können dort Stärkungseffekte erzielt werden. Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt / Ortsmitte bzw. sonstiger zu fördernder Standorte beschränken bzw. verhindern hingegen die Ausbaumöglichkeiten an den zu fördernden Standorten. Das Instrument der Sortimentsfestsetzung ermöglicht auf Grundlage der BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 9, § 11) eine differenzierte Regelung der Zulässigkeit von Sortimenten. Die für die Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen erforderlichen „besonderen städtebaulichen Gründe“ sind insbesondere die Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt / Ortsmitte sowie der Erhalt der innerstädtischen/-örtlichen Nahversorgungsstruktur. Mit § 9 Abs. 2a BauGB bestehen zudem Festsetzungsmöglichkeiten zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben, um den mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgten Zweck zu erreichen, Vorhaben zu unterbinden, welche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen.

22.3 Szenarien der Einzelhandelsentwicklung

In den vergangenen Jahren hat der Einzelhandel in Regenstauf schwerpunktmäßig außerhalb der Ortsmitte expandiert. Konkret sind dabei insbesondere die beiden Nebenzentren „Max Center“ und „An den Straßäckern“, aber auch die neueste Entwicklung „An der Haslerzell“ anzuführen.

Die unten angeführten Szenarien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Regenstauf sollen aufbauend darauf drei grundsätzlich mögliche Entwicklungspfade aufzeigen, welche dem weiteren kommunalen Handeln unter Ausschöpfung des bestehenden planungsrechtlichen Instrumentariums im Gemeindegebiet offen stehen.

Der Bewertung der Szenarien werden die vorstehenden Analyseergebnisse zu Grunde gelegt. Gleichzeitig werden die Konsequenzen des je nach Szenario unterschiedlichen politischen und planerischen Handelns bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt. Die skizzierten Szenarien stellen die Bandbreite der möglichen Entwicklung anhand vereinfachter Handlungslinien dar, in der Realität sind weitere Differenzierungen und Zwischenformen möglich.

Mithilfe dieser Szenarien sollen durch Bewertung der jeweiligen Konsequenzen politischer und planerischer Handlungsstrategien, Grundlagen und Zielvorstellungen eines nachhaltigen Standort- und Stärkungskonzeptes des Einzelhandels und der Ortsmitte erarbeitet werden. Die Zusammenhänge der Einzelhandels- und der Stadtentwicklung sollen verdeutlicht und Diskussionsgrundlagen für den politischen und planerischen Prozess bereitgestellt werden.

Bei der Bearbeitung der Szenarien wurden die Situation der Ortsmitte sowie mögliche weitere Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Standortlage besonders berücksichtigt. Die drei grundsätzlich denkbaren Szenarien lauten:

- Szenario 1: ‚Freies Spiel der Kräfte‘
- Szenario 2: ‚Restriktive Entwicklung der Einzelhandelsstruktur‘
- Szenario 3: ‚Steuerung und Gestaltung der Einzelhandelsentwicklung‘

Szenario 1: ‚Freies Spiel der Kräfte‘

Im Szenario 1 findet die künftige Einzelhandelsentwicklung ohne planerische und genehmigungsorientierte Steuerung durch den Markt Regenstau statt. Anforderungen und Wünsche von Investoren, Betreibern und Immobilieneigentümern stellen das wesentliche Kriterium künftiger Einzelhandelsansiedlungen und Entwicklungen dar.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Regenstau mit gestiegenen Betriebsgrößen in nicht-innenstädtischer Lage schreitet voran, weitere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen außerhalb der Ortsmitte bzw. in dezentraler Lage kommen hinzu.

Die Wettbewerbssituation verschärft sich durch zusätzliche Anbieter. Diese zusätzlichen Anbieter erzielen zwar in begrenztem Umfang weitere Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Der Großteil der Umsätze dieser Anbieter wird jedoch bereits derzeit in Regenstau gebunden, wird also nur umverteilt und geht zu Lasten der bereits bestehenden Betriebe. Dabei sind i.d.R. insbesondere Betriebe der Ortsmitte aufgrund beschränkter Marktpotenziale und der im Vergleich ungünstigeren Rahmenbedingungen⁶ besonders betroffen. Weitere Umsatzrückgänge und ggf. Betriebsschließungen in der Ortsmitte sind zu erwarten. Zudem stehen die ohnehin nur begrenzt vorhandenen Ausbaupotenziale des Einzelhandels dann nicht mehr für innengerichtete Vorhaben oder Projektentwicklungen zur Verfügung.

Der funktionale Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung verlagert sich noch deutlicher in die Randbereiche, der Ortsmitte bleiben keine Potenziale um die erforderliche Stärkung als zentraler Standortbereich erreichen zu können. Das bereits derzeit zu Gunsten der Gewerbegebiete verschobene Ansiedlungs- und Investitionsinteresse in der Ortsmitte wird zusätzlich geschmälert, der ohnehin geringe Handlungsspielraum einer Attraktivierung des Standortes Ortsmitte geht weitgehend verloren.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Ein Verlust der Eingriffsmöglichkeiten in die geordnete städtebauliche Entwicklung Regenstaufs wäre die Folge.

Die bisherigen Bemühungen und auch die Ansätze der städtebaulichen Aktivitäten zur Stärkung der Ortsmitte – nicht nur des dortigen Einzelhandels – gehen verloren. Der Gefährdung des Einzelhandels in der Ortsmitte folgen die Gefährdung der weiteren Daseinsgrundfunktionen der Ortsmitte, was im Ergebnis zu einer über den Einzelhandel hinausgehenden Verödung führen kann.

⁶ U.a. problematische Größen, Erreichbarkeitsnachteile, ungünstigere Kostensituation.

Politische Konsequenzen:

Die aktuellen, auf die Ortsmitte gerichteten Bemühungen der Marktgemeinde und der politische Wille zur Stärkung der Ortsmitte gehen verloren. Die Verlässlichkeit der politischen Rahmenbedingungen – nicht zuletzt auch für die beabsichtigten Standort- und Investitionsentscheidungen in der Ortsmitte– ist nicht mehr gegeben.

Fazit Szenario 1:

Die Möglichkeiten der Stärkung der Ortsmitte mit und für den Einzelhandel werden geschwächt bzw. fallen komplett weg. Die auf den ersten Blick marktorientierte Handlungsstrategie führt unter gesamtörtlichen Aspekten zu einer Schwächung der Profilierungs- und damit der Marktchancen Regenstaus. Wesentliche Ausrichtungsmöglichkeiten der geordneten städtebaulichen Entwicklung gehen verloren, das politische Ziel der Ortsmittenstärkung wird de facto aufgegeben.

Szenario 2: ‚Status-Quo-Erhalt der Einzelhandelsstruktur‘

Im Szenario 2 findet die künftige Einzelhandelsentwicklung unter restriktiver planerischer und genehmigungsorientierter Steuerung durch den Markt Regenstaus statt. Das Ziel eines Bestandserhalts des bisherigen Einzelhandelsbesatzes und die Sicherung der Betriebe in der Ortsmitte stellen die einzigen Kriterien bei Einzelhandelsvorhaben und Ansätzen der Einzelhandelsentwicklung in Regenstaus dar.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Regenstaus mit gestiegenen Betriebsgrößen in nicht-innenstädtischer Lage wird auf dem bisherigen Niveau gehalten. Weitere Ansiedlungen – sowohl in dezentraler Lage als auch in der Ortsmitte und in nah-versorgungsorientierter Lage – werden zum Schutz des aktuellen Besatzes verhindert.

Eine Stärkung und ggf. durch Verdichtung erreichbare Attraktivitätssteigerungen, welche Standortneuausrichtungen und ggf. Ergänzungsbereiche der Ortsmitte erfordern, werden durch den Verzicht auf weitere Ansiedlungen unmöglich. Zusätzliche Investitionen bzw. für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung sinnvolle Ansiedlungen in Sortimentsbereichen mit Ausbaupotenzial werden durch die restriktive Ausrichtung auch in städtebaulich sinnvollen Lagen verhindert.

Die sich vollziehenden und nötigen Anpassungsprozesse auch im mittelständisch-strukturierten Einzelhandel der Ortsmitte wie auch das geringe Interesse von Investoren und Betreibern an einem Standort in der Ortsmitte Regenstaus werden dadurch nicht gelöst. Vielmehr wird der Anpassungs- und Investitionsbedarf im Bestand – vordergründig zu Gunsten der bestehenden Betriebe – aufgeschoben, die Situation der Ortsmitte wird damit aber nicht verbessert.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Der Erhalt des Status-Quo erfordert den rigorosen Einsatz planerischer Mittel einerseits und bedeutet den weitgehenden Verzicht auf gestaltende Maßnahmen der Einzelhandelsentwicklung andererseits.

Die weitgehend erreichbare Planungssicherheit für Bestandsbetriebe wird um den Preis eines Standortstillstandes und fehlender ökonomischer Impulse erkauft. Die Marktgemeinde wird bei Anfragen und Veränderungen im Einzelhandel perspektivisch mit einer wachsenden Zahl juristischer Klärungen konfrontiert.

Die Festschreibung der Bestandssituation ist ein weitreichender Eingriff in das Marktgeschehen und mit städtebaulichen Zielvorstellungen nicht begründbar. Diese „Käseglocke“ entspricht faktisch einer Konkurrenzverhinderung und kann unter den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen nicht gerechtfertigt werden.

Politische Konsequenzen:

Dieses Vorgehen wäre eine klare Positionierung der Politik, der Wille zu Bestandssicherung und -stärkung klar demonstriert.

Bei aller Bestandsorientierung und der daraus abgeleiteten Ortsmittenstärkung stellt dieses Vorgehen den Verzicht auf eine aktive und nachhaltige Standortgestaltung dar und kann nicht Ausdruck einer zukunftsgerichteten Wirtschaftspolitik des Marktes Regenstauf sein.

Fazit Szenario 2:

Dieser Ansatz bedeutet den Verzicht auf eine wirtschafts- und standortstrukturelle Weiterentwicklung und auf die Chancen einer aktiven Standortgestaltung. Die möglicherweise sinnvoll erscheinenden Ziele eines bestandsbezogenen Handelns werden durch Stillstand und fehlende Impulse nicht erreicht. Die Umsetzbarkeit dieses restriktiven Vorgehens ist de facto kaum zu erreichen, die Rechtsposition der Marktgemeinde wäre problematisch.

Szenario 3: ‚Steuerung und Gestaltung der Einzelhandelsentwicklung‘

Im Szenario 3 wird die künftige Einzelhandelsentwicklung durch den Markt Regenstauf aktiv ausgerichtet. In Abhängigkeit vom ökonomisch absehbaren Bedarf sowie sortimentsweise unterschiedenem Nutzen für zentrale Versorgungsbereiche wird die Einzelhandelsentwicklung auf die aus ortsentwicklerischer und städtebaulicher Sicht geeigneten Standorte im Gemeindegebiet gelenkt. Hierbei werden neben Betreiberaspekten auch sich verändernde Markttrends berücksichtigt. Außerhalb der Ortsmitte werden, den geringen Ausbauspielräumen folgend, die Einzelhandelsansiedlungen schwerpunktmäßig auf nicht-ortsmittenrelevante Sortimente gerichtet. In den Nebenzentren wird der weitere Ausbau ortsmittenrelevanter Sortimente beschränkt, ist unter

bestimmten Prämissen aber noch möglich. Der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung liegt klar auf dem Bereich der Ortsmitte. Dort soll zur Sicherung und Stärkung dieses in den letzten Jahren zunehmend kriselnden, zentralen Standortbereiches ein nachhaltiger und abgestimmter Ausbau erfolgen. Ein konzeptionelles Handeln bestimmt demnach das Vorgehen und schafft Planungs- und Investitionssicherheit.

Räumliche und einzelhandelsstrukturelle Konsequenzen:

Der bereits fortgeschrittene Wandel des Einzelhandels in Regenstau mit einem überwie-gendem Flächenanteil und leistungsfähigen Betrieben in nicht-innerörtlicher Lage wird auf dem bisherigen Niveau gehalten, weitere Ansiedlungen sind möglich, wenn diese keine wesentlichen Ausbaupotenziale zur angestrebten Stärkung der Ortsmitte bzw. der Nahversorgung einnehmen. Das Gewicht der Standortbereiche kann zu Gunsten der Ortsmitte und der Nahversorgung verschoben werden, auch Verschiebungen innerhalb der innerörtlichen Standortbereiche sind möglich.

Ein durch Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Ortsmitte bzw. in dezentraler Lage verschärfter Wettbewerb zu Lasten des Standortraumes Ortsmitte und der Nahversorgung bzw. die mehr oder weniger alleinige Ausrichtung der weiteren Einzelhandelsentwicklung auf Standorte außerhalb der Ortsmitte wird verhindert.

Die Sicherung des Bestandes und die durch Verdichtung erreichbare Attraktivitätssteigerungen in der Ortsmitte werden durch den gezielten Einsatz ortsmittenbezogener Stärkungsmaßnahmen möglich. Die Ortsmitte gewinnt in Folge davon durch zusätzliche Inves-titionen im Einzelhandel. Mit Einzelhandelsprojekten verbundene Funktionen aus Dienst-leistung, Gastronomie und Wohnen lösen weitere Impulse zugunsten der Ortsmitte aus.

Die sich vollziehenden Anpassungsprozesse im mittelständisch strukturierten Einzelhandel der Regenstauer Ortsmitte werden zwar nicht aufgehalten, jedoch werden dringend nötige Anpassungs- und Investitionsspielräume für die bestehenden Betrie-be eröffnet. Zusätzlich mögliche und angestrebte Angebote in zentraler Lage erhöhen den Stellenwert und das Angebot des Standortes Ortsmitte weiter.

Durch die Umsetzung klarer Standort- und Sortimentsziele können der Standort Regenstau und insbesondere die Ortsmitte ihre Anziehungskraft und letztendlich ihre Marktposition stärken.

Planerisch-rechtliche Konsequenzen:

Eine künftig durchgängige Planungs- und Steuerungspraxis bietet sowohl potenziellen Betreibern und Investoren als auch den bestehenden Betrieben die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit.

Die Stadtplanung erhält sich ihre umfangreichen gesetzlichen Lenkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, das gesetzliche Instrumentarium wird den rechtlichen Rahmenbedin-gungen entsprechend eingesetzt.

Die konsequente Anwendung dieser Handlungsstrategie erleichtert städtebauliche

Be-gründungen und Entscheidungen z.B. bei Ansiedlungsvorhaben und in Bauleitplanverfahren.

In rechtlichen Streitfällen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben besitzt die Markt-gemeinde im Fall einer durchgängigen Linie eine bestmögliche Rechtspositi-on.

Politische Konsequenzen:

Dieses Vorgehen setzt eine klare Positionierung und konsequentes Handeln von Po-litik und Verwaltung voraus.

Die Gemeindepolitik sichert ihren aktiven und stadtentwicklerisch gerichteten Hand-lungs-spielraum, indem keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen entstehen.

Eine Formulierung und konsequente Anwendung dieser Handlungsstrategie setzt po-sitive Signale nach Innen und Außen.

Das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte wird bei gleichzeiti-ger Ermöglichung wirtschaftlicher Entwicklungen und Impulse erreicht.

Fazit Szenario 3:

Dieser Ansatz bedeutet eine konsequente Ausrichtung der Ein-zelhandels- und Orts-mittenenwicklung Regenstaufs an den bestehenden Erfor-dernissen und Möglich-keiten. Durch klare räumliche Zielvorstellungen werden Pla-nungs- und Investitionssi-cherheit geboten sowie wichtige Impulse ermöglich. Planung und Politik geben ihre Gestaltungsmöglichkeiten nicht aus der Hand.

Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel

Sortimentsgliederung ladenrelevanter Einzelhandel

Waren des kurzfristigen Bedarfes	Lebensmittel	Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Naturkost, Tabak)	
	Gesundheits-/Körperpflegemittel	Apotheke/medizin. Artikel Drogerie/Parfümerie/Kosmetika	
Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfes	Haushaltswaren/ Heimtextilien/G(las), P(orzellan), K(eramik)	Haus- und Heimtextilien/ Kurzwaren/ Gardinen; Nähmaschinen u. Zubehör Haushaltswaren/G(las), P(orzellan), K(eramik)/Geschenkartikel/Devotionalien	
	Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren	Bekleidung (inkl. Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren, Baby- und Kinderausstattung) Schuhe/Lederwaren	
	Möbel/Einrichtungsgegenstände	Möbel/Antiquitäten (inkl. Küchen, Büromöbel, Korbwaren, Kunstgegenstände)	
	Elektro/Unterhaltungselektronik/Computer	Elektroartikel (inkl. Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik)/Leuchten/PC/Telekommunikation/Bürotechnik Elektroinstallationsbedarf	
	Bücher/Schreibwaren	Papier/Schreibwaren/Bürobedarf, Büromaschinen, -technik Bücher/Zeitschriften/Zeitungen Medien (Tonträger, Bildtonträger)	
	Foto/Optik/Schmuck		Foto Optik Uhren/Schmuck
		Sportartikel/Spielwaren/ Freizeitartikel	Sportartikel Fahrräder (inkl. Zweiräder) Waffen/Jagd-, Angelbedarf Spielwaren Musikalien/Musikinstrumente Camping-/Outdoorartikel
	Baumarkt/Heimwerken/ Garten		Baumarkt/Heimwerkerbedarf/ Eisenwaren Farben/Tapeten/Teppiche/ Bodenbeläge Blumen/Pflanzen/zoologischer Fachhandel/Tiernahrung Düngemittel/Pflanzgefäße/Gartenmöbel/ Gartenmaschinen und -werkzeuge/ Zäune/Gartenhäuser/Gewächshäuser Herde/Öfen Baustoffe/Bauelemente/ Sanitär/Fliesen/ Badeinrichtungen/ Beschläge/ Eisenwaren/Rollos Werkzeuge/Maschinen und -zubehör Holz/Holzmaterialien/Fenster/Türen/ Platten/Kork

Begriffsdefinitionen

Ladenrelevanter Einzelhandel

Bei der Abgrenzung des in vorliegender Arbeit relevanten Einzelhandels wurden Ladengeschäfte des Einzelhandels plus Ladenhandwerk mit überwiegender Einzelhandelsfunktion eingeschlossen. Dies beinhaltet im Wesentlichen den ladenbezogenen Einzelhandel ohne Kraftfahrzeuge, Brenn- und Kraftstoffe, zuzüglich der Apotheken und des Nahrungsmittelhandwerks (Bäckerei, Konditorei, Metzgerei), die verwendeten Verbrauchsausgaben beziehen sich entsprechend auf diese Einzelhandelsabgrenzung.

Umsätze

Die in vorliegender Arbeit dargestellten umsatz- und ausgabenbezogenen Beträge im Einzelhandel verstehen sich inklusive der Mehrwertsteuer.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Unter der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft versteht man denjenigen Anteil des verfügbaren Einkommens, welcher der Wohnbevölkerung eines bestimmten Gebietes für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer stellt diesen raumeinheitsbezogenen Wert in Relation zum Bundesdurchschnitt.

Um eine regionale Vergleichbarkeit der Daten zu erleichtern, wird ein Pro-Kopf-Index (BRD=100,0) ausgewiesen. Ein Index mit einem Wert über 100,0 besagt, dass die durchschnittliche Pro-Kopf-Kennziffer über dem Durchschnitt der Bundesrepublik liegt, ein Wert unter 100,0 bedeutet, dass es sich um eine Raumeinheit handelt, die unter dem Durchschnitt der Bundesrepublik liegt.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung

Stellt das Kaufkraftpotential der jeweiligen Raumeinheit als Summe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, welche der Wohnbevölkerung eines bestimmten Gebietes für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht, dar.

Zentralitätskennziffer

Die Relation von Einzelhandelsumsatz eines bestimmten Gebietes zu einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Wohnbevölkerung dieses Gebietes bildet die Einzelhandelszentralität. Übersteigt der Umsatz im Einzelhandel die am Ort verfügbare Kaufkraft der Wohnbevölkerung, handelt es sich um ein Gebiet mit Kaufkraftzufluss, dies wird durch einen Indexwert über 100,0 ausgedrückt. Umgekehrt bedeutet ein Indexwert von unter 100,0 ein Gebiet mit Kaufkraftabfluss, der Umsatz des Einzelhandels am Ort ist niedriger als die Kaufkraft der dortigen Wohnbevölkerung. Die Zentralitätskennziffer wird als Pro-Kopf-Index (BRD=100,0) ausgewiesen und zeigt das Maß an Attraktivität ('Magnetwirkung') eines Gebietes für sein Umland.

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelseinrichtungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus stadtentwicklerischen Zielvorstellungen und Planungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Ihre aus städtebaulichen Aspekten abgeleitete Schutzwürdigkeit wird im BauGB sowie in der BauNVO gesetzlich geregelt.

Dezentrale Standortbereiche

Dezentrale Standortbereiche des Einzelhandels befinden sich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt. Diese dezentralen Standortbereiche sind die bevorzugten Standorte von 'nicht zentrenrelevanten Sortimenten'. 'Zentrenrelevante Sortimente' sind dort, wenn keine weiteren Besonderheiten im Hinblick auf die Funktionserfüllung vorliegen, nicht zulässig. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit 'zentrenrelevantem Sortimentsangebot' genießen jedoch in jedem Fall Bestandsschutz.

25. Funktionale Strukturen - weitere Abbildungen und Tabellen

ÖPNV - Haltestellen

Folgende Haltepunkte werden vom Citybus Regenstauf angefahren¹:

- Schneitweger Straße
- Sonnenwinkel
- Frühlingstraße
- Realschule
- Hauzensteiner Straße
- Pestalozzistraße
- Reha-Klinik
- Eckert Schulen
- Goethestraße
- Gerhard-Hauptmann-Straße
- Zentrum / Bahnhof
- Marktplatz
- Kulturhaus
- Regenbrücke
- Straßäcker
- Beethovenstraße
- Buchenloher Straße (OT Diesenbach)
- Sandstraße (OT Diesenbach)
- Schule (OT Diesenbach)
- Am Wasserwerk (OT Diesenbach)
- Birkenweg (OT Diesenbach)
- Regendorfer Straße (OT Diesenbach)
- Diesenbach Abzw. Edlhausen
- Regenstauf Abzw. Gutenbergstraße
- Bahnhof Am Spangl

Folgende Haltepunkte werden von den Buslinien im gesamten Markt Regenstauf angefahren²:

- Hagenau (Linien 41, 42 und 141)
- Diesenbach Abzweigung (Linien 41, 42 und 141)
- Diesenbach Buchenloher Straße (Linie 142)
- Diesenbach Schule (Linie 142)
- Regenstauf Am Grasigen Weg (Linie 41, 42 und 141)
- Regenstauf Regenbrücke (Linien 41, 42, 107, 141, 142 und N41)
- Regenstauf Post (Linien 41, 42, 43, 107, 141, 142 und N41)
- Regenstauf Schulzentrum (Linien 41, 106, 107, 108, 109 und 142)
- Regenstauf Bayernstr. (Linien 41, 42, 43, 142 und N41)
- Regenstauf Beethovenstraße (Linie 107, 142 und N41)
- Regenstauf Johann-Strauß-Straße (Linie 107)
- Regenstauf Eckert Schulen (Linie 108)

¹ www.regenstauf.de am 16.02.2012

² www.rvv.de am 16.02.2012

- Regenstauf Valentinsbad (Linien 43 und 141)
- Regenstauf Lohstraße (Linien 43 und 141)
- Regenstauf Straßäcker (Linien 142 und N41)
- Elendhalbstraße (Linie 107)
- Danersdorf (Linie 107)
- Grafenwinn (Linien 107 und 142)
- Gnadenhof (Linien 107 und 142)
- Kirchberg (Linien 107 und 142)
- Abzw. Drackenstein (Linien 107 und 142)
- Karlstein (Linien 107 und 142)
- Kleinramspau (Linien 43, 107, 141 und 142)
- Ramspau Schule (Linie 107)
- Ramspau Ortsmitte (Linie 107)
- Ramspau Leonb. Straße (Linie 141)
- Münchsried (Linien 107 und 142)
- Wöhrhof (Linien 107 und 142)
- Stadel (Linien 43 und 141)
- Fidelhof (Linien 43 und 141)
- Marienthal (Linie 43)
- Hinterberg (Linie 43)
- Hirschling Brücke (Linie 43)
- Heilinghausen (Linie 43)
- Eitlbrunn Kirche (Linien 15, 42 und 142)
- Steinsberg Ortsmitte (Linien 15, 42 und 142)
- Steinsberg Gh. Rinner (Linien 15 und 42)
- Steinsberg Sportplatz (Linie 142)
- Hohenwarth bei Steinsberg (Linien 15 und 42)
- Buchenlohe (Linien 15 und 42)
- Abzw. Loch (Linie 15)
- Loch Ortsmitte (Linie 15)
- Kühtal (Linie 142)

Straßenverkehrszählung

	1980	1983	1985	1990	1993	1995	2000	2005	2010
A 93 – AS Regenstauf (37) bis AS Regensburg-Nord (38)									
KFZ		15.721	17.992	29.542	37.977	40.093	45.086	47.616	50.831
PV		13.611	15.918	26.321	33.091	34.563	39.457	40.562	43.444
GV		2.110	2.074	3.221	4.886	5.530	5.630	7.054	7.387
SV		1.810	1.734	2.391	3.528	4.510	4.672	5.262	5.396
A 93 – AS Ponholz (36) bis AS Regenstauf (37)									
KFZ		13.123	15.981	24.225	31.111	33.248	39.822	44.896	44.745
PV		11.040	13.860	21.258	26.718	28.142	34.220	38.069	38.122
GV		2.083	2.121	2.967	4.393	5.106	5.601	6.827	6.623
SV		1.746	1.793	2.253	3.107	4.043	4.446	5.151	5.179
B 15 – südlich Regenstauf bis in Regenstauf (L 2149)									
KFZ			6.519	10.632		11.283	11.261	11.981	11.926
PV			6.141	10.116		10.807	10.959	11.549	11.578
GV			378	516		476	302	432	348
SV			335	305		495	323	453	338
B 15 – in Regenstauf (L 2149) bis westlich Regenstauf (L 2149)									
KFZ			6.092	9.462		9677	10450	11275	11349
PV			5.738	9.079		9256	10114	10929	11057
GV			354	383		421	336	346	292
SV			309	241		460	308	344	297
St 2149 – westlich Regenstauf (L 2149) – AS Ponholz (A 93)									
KFZ	9937		2096	3098	3729	3525	4139	4475	4876
PV	8537		1938	2936	3477	3300	3954	4161	4654
GV	1400		158	162	252	225	185	314	222
SV	1185		168	168	205	200	180	250	207
St 2149 – L 2149 Regenstauf (nördliche OD Grenze) bis L 2149 / R 25 bei Kleinramspau									
KFZ			2836	3408	4114	3700	2651	2872	2636
PV			2595	3110	3845	3388	2506	2682	2509
GV			241	298	269	312	145	190	127
SV			193	217	179	252	118	140	115
St 2149 – B 15 / L 2149 westlich Regenstauf bis L 2149 (nördliche OD Grenze)									
KFZ	3575	2510	2650	3727		4788	2788	3108	2902
PV	3108	2262	2376	3499		4484	2635	2931	2779
GV	467	248	274	228		304	153	177	123
SV	402	247	194	147		309	114	121	103
St 2149 – L 2149 / R 18 östlich Buchenlohe bis B 15 / L 2149 westlich Regenstauf									
KFZ	1533		1918	1490	2601	3097	3018	3260	3220
PV	1381		1745	1420	2420	2891	2844	3091	3065
GV	152		173	70	181	206	174	169	155
SV	100		101	29	109	159	158	169	141

	1980	1983	1985	1990	1993	1995	2000	2005	2010
K R 18 – Ortsteil Eitlbrunn bis Lorenzen (K 26)									
KFZ	2622		1301	1959		1948	1438	1738	1775
PV	2504		1268	1837		1853	1322	1660	1740
GV	118		33	122		95	116	78	35
SV	113		44	79		73	89	97	57
K R 18 – W Kürnberg (K 22) bis O Buchenlohe (L 2149)									
KFZ							682	570	636
PV							628	515	598
GV							54	55	38
SV							47	52	28
K R 18 – O Buchenlohe (L 2149) bis N Eitlbrunn									
KFZ	1176		2433	1928		689	1425	1520	1650
PV	1095		2262	1735		655	1293	1306	1478
GV	81		171	193		34	131	214	172
SV	62		133	136		27	113	186	153
K R 18 – N Eitlbrunn bis O Eitlbrunn (K 21)									
KFZ				3760		1348	4047	3966	4109
PV				3458		1255	3893	3558	3854
GV				302		93	155	408	255
SV				232		71	104	225	169
K R 21 – Ortsteil Eitlbrunn bis AS Regenstauf (A 93) – 2010 ab 17 Umleitung wegen Vollsperrung A 93									
KFZ						3066	3538	4105	3905
PV						2850	3317	3724	3527
GV						216	221	381	378
SV						137	226	360	268
K R 21 – AS Regenstauf (A 93) bis ID Regenstauf (Eckert) – 2010 ab 17 Umleitung wegen Vollsperrung A 93									
KFZ						8510	8308	8397	8789
PV						7733	7508	7675	7783
GV						777	800	722	1006
SV						667	660	627	717
K R 21 – OD Regenstauf (Eckert) bis N Thanhausen (L 2150)									
KFZ						1837	1694	1874	2207
PV						1660	1553	1689	2068
GV						177	142	185	139
SV						159	112	154	104
K R 22 – W Kürnberg (K 18) bis Landkreisgrenze SAD (K 5)									
KFZ									889
PV									811
GV									78
SV									54

	1980	1983	1985	1990	1993	1995	2000	2005	2010
K R 22 – N Trischlberg (L 2149) bis W Kürnberg (K 18)									
KFZ	389		436	596		1018	438	302	458
PV	343		371	486		929	393	250	411
GV	46		65	110		89	45	52	47
SV	15		19	76		62	45		42
K R 25 – Kleinramspau (L 2149) bis N Ödenhof (L 2150)									
KFZ	872		954	1259		751	1123	1358	833
PV	828		890	1144		699	1001	1229	740
GV	44		64	115		52	122	129	93
SV	31		34	69		36	105	91	48

Tabelle 33 – Straßenverkehrszählung der Obersten Baubehörde mit der Abteilung Brücken- und Straßenbau
Quelle – <http://www.baysis.bayern.de/verkehrsdaten/svz/default.aspx> am 20.03.2012

26. Maßnahmenkonzept - weitere Maßnahmenvorschläge

Maßnahmenliste der Bürger

Ortsmitte Markt Regenstauf – Soziales, Kultur, Sport, Freizeit

1. Treffpunkt für Jung und alt

- 1.1 Kultur
- 1.2 Gastronomie
- 1.3 Café (2x)
- 1.4 Bürgerhaus betrieben durch gemeinnützigen Verein
- 1.5 Pilspub
- 1.6 Jugendtreffpunkte
- 1.7 Ü-40+
- 1.8 Bürgergarten am MGH
- 1.9 Treffpunkte für Jung und Alt

2. Schule

- 2.1 Förderschule
- 2.2 Internationale Schule
- 2.3 Schülerhilfe
- 2.4 Grundschule
- 2.5 Mittel- und Realschule
- 2.6 Bfw Eckert

3. Kindergärten

- 3.1 Kinderkrippe
- 3.2 Elternkreis
- 3.3 Mutter-Kind-Gruppe
- 3.4 Krabbelgruppe
- 3.5 Individualförderung

4. Ausbildung und Beruf

- 4.1 Lehre im Einzelhandel
- 4.2 handwerkliche Ausbildung
- 4.3 Schloss Spindlhof
- 4.4 Bfw Eckert
- 4.5 Soziale Ausbildung
- 4.6 Lehrstellen-Markt
- 4.7 Reha-Klinik
- 4.8 Synergie Schule - Verein
 - 4.8.1 Ganztagschule
 - 4.8.2 AG's
 - 4.8.3 Sportfeste
- 4.9 Bildung

5. Vereine und Sport

5.1 Kameradschaft

5.2 Vereinsleben

5.3 Sport

5.4 Möglichkeiten für leistungsorientierten Sport

5.4.1 Stützpunkte

5.4.2 Meisterschaften

5.5 effektive Nutzung vorhandener Anlagen

5.5.1 verschiedene Sportangebote nah beieinander

5.5.2 Imagegewinn durch repräsentatives Stadion

5.5.3 Schaffung von Raum im Ortskern durch Verlagerung

6. Anlaufpunkt für Jugend schaffen

6.1 Vereinsheim und Jugendzentrum (Kicker, Billard, Dart, ...)

6.2 Jugend in Vereine bringen

6.3 Räume für Jugendliche, die nicht in Vereinen organisiert sind

7. Naherholung und Freizeit

7.1 Musik

7.2 Kultur

7.3 Freizeitaktivitäten

7.4 Hallenbad

7.5 Kunsteisbahn

7.6 Naturpark

7.7 Kletterpark

7.8 Hobbykünstler

7.9 Männerführerschein

7.10 Videokino - Kinderkino

7.11 Strick und Nähclub

7.12 Vorträge über Reisen

7.13 Unterhalt und Erweiterung der Wanderwege

7.14 Tourismuskonzept entwickeln

7.15 Nordic-Walking am Eckert erneuern

7.16 Erweiterung der Freizeitmöglichkeiten

7.17 Kanuverleih

7.18 Radfahrer auf die vorhandenen Radwege

8. Soziale Projekte

8.1 kostenloses Internetcafé für sozial Bedürftige

8.2 Sozialkaufhaus, Kleiderkammer

8.3 Zeit- und Tauschbörse

9. Ältere Mitmenschen

9.1 Koordination für Seniorenwegweiser

9.2 Räume für Kurzzeitpflege

9.3 Wohnungen im Mehrgenerationenhaus „Alt&Jung“

- 9.4 Vollzeitpflegeplätze
- 9.5 Altenpflegeplätze
- 9.6 Gemeinsam statt einsam: WG für Senioren

10. Kunst und Kultur

- 10.1 Kunstaustellung
- 10.2 Kunstverständnis

11. Tourismus

- 11.1 Übernachtungsmöglichkeit – Hotel / Pension
- 11.2 Campingplatz
- 11.3 Fahrradständer
- 11.4 Bootsanlegestelle
- 11.5 Fahrradverleih

Ortsmitte Markt Regenstauf – öffentlicher Raum, Verkehr, Gebäude, Umwelt

1. Gestaltung / attraktives Ortsbild / Aufenthaltsqualität

- 1.1 Flaniermeile
- 1.2 Sanierung / Beseitigung leer stehender Häuser
- 1.3 Fassaden
- 1.4 Bürgersteige
- 1.5 ehemalige Polizei
- 1.6 Werbung, Reklame
- 1.7 Graf Haus!
- 1.8 Fassadengestaltung durch Beratung durch Gemeinde
- 1.9 Blumenkübel an den Geschäften
- 1.10 Blumenschmuck an den Häusern
- 1.11 Mehr Grün um die Hauptstraße
- 1.12 Bürgersteige erneuern
- 1.13 Sanierung der Häuser
- 1.14 Leerstände aufheben
- 1.15 Häuser sanieren im Marktbereich
- 1.16 Bürgersteige absenken, Belag erneuern
- 1.17 Ruhebereich im Markt (Bänke)
- 1.18 Neugestaltung
 - Bahnhofstraße
 - Klostergasse
 - Kirche
 - Rathaus
 - Kloster / Kulturzentrum
- 1.19 Altes Feuerwehrhaus
 - Abbruch
 - Parkplätze
- 1.20 Neue Fassadengestaltung
- 1.21 öffentliche Toiletten
- 1.22 Bürgersteige

- 1.23 Tourismusinfotafeln und -büro
- 1.24 Sitzgelegenheiten
- 1.25 Uferpromenade, Bootsanleger
- 1.26 Sauberkeit
- 1.27 optische Ortsmitte – Gestaltung Fassaden

2. Verkehr

- 2.1 Fußgänger
- 2.2 Radwege
- 2.3 Parkplätze
- 2.4 ggf. Einbahnstraße
- 2.5 Beruhigung
- 2.6 Zone 30
- 2.7 Querungshilfe
- 2.8 Kontrolle Lkw-Verkehr
- 2.9 Rücksicht auf Nachtruhe der Anwohner
- 2.10 überflüssige Autofahrten vermeiden
- 2.11 Parkplätze für uns Bürger
- 2.12 Zebrastrifen beim Kulturhaus
- 2.13 Gestaltung der Gehwege und Bürgersteige
- 2.14 genaue Verkehrsüberwachung: Langzeitparker
- 2.15 geordnetes Parken
 - Stundenweise
 - Ganztags
- 2.16 intelligente Parkplatznutzung
- 2.17 Altes Feuerwehrhaus abreißen, dafür Parkdeck
- 2.18 Infotafel, ÖMV und Bahn und Parkleitsystem und Parkraumüberwachung
- 2.19 ohne Schwerverkehr Kontrollen erforderlich
- 2.20 Erreichbarkeit erhalten
- 2.21 Parkraum für Kunden und Beschäftigte
- 2.22 Altes Polizeigrundstück H 32 – Tiefgarage
- 2.23 Erweiterung Parkplatz
- 2.24 Unterer Markt
- 2.25 Schwerverkehr raus
- 2.26 Fußgängerüberwege Ortsmitte
- 2.27 30 Zone
- 2.28 Mobilität für alle Altersklassen

3. Belebung / lebendiger Ortskern

- 3.1 Abbau der Leerstände
- 3.2 mehr Angebote
- 3.3 Veranstaltungen
- 3.4 Leerstände
- 3.5 kommunikative Gastronomie
- 3.6 Investitionssicherheit für Investoren
- 3.7 Renovierung und Umbau
- 3.8 Finanzierungsmöglichkeiten und Hilfen
- 3.9 Von Parkplatzabläse absehen
- 3.10 Mehr Platz für Veranstaltungen und Kulturhaus-Erweiterung

- 3.11 weitere Einkaufsmöglichkeiten schaffen
- 3.12 Bürgersteig
- 3.13 Leerstände
- 3.14 Parkplätze
- 3.15 öffentliche Toilette
- 3.16 Wohlfühloasen schaffen
- 3.17 Café

4. Energiekonzept

- 4.1 Energieeinsparung Konzept durch Kommune
- 4.2 Zentrale
- 4.3 Heizungsversorgung dezentral
- 4.4 Heizzentrale
- 4.5 lokale Energieversorgung

Ortsmitte Markt Regenstauf – Einzelhandel und Dienstleistungen

1. Einkauf

- 1.1 Verringerung Leerstände
- 1.2 Attraktive Kleinläden
- 1.3 Unterstützung der Familien

2. Qualität

- 2.1 optimale Öffnungszeiten
- 2.2 umfangreicher Service
- 2.3 gute Ausstattung
- 2.4 Speisevielfalt (hochwertige Rohstoffe)
- 2.5 Bäcker, die ihr Handwerk noch verstehen

3. Vielfalt

- 3.1 Café im Ortszentrum
- 3.2 Hotel und Wellnessbereich
- 3.3 Nachlokal
- 3.4 Diskothek
- 3.5 Tanzlokal

4. Arbeitsplatzangebot

- 4.1 Arbeitsplatz am Ort
- 4.2 Schaffung von Studentenwohnungen

5. Ansiedlung von Betrieben

- 5.1 Nutzung der Leerstände
- 5.2 z.B. Modell-IT Speicher
- 5.3 Altes Kloster / altes Krankenhaus

6. Allgemein

6.1 Stärkung Handel und Dienstleistung

Gesamte Marktgemeinde Regenstauf – Siedlung, Landschaft, Verkehr, Umwelt, Naherholung

1. Durchgrünung des Ortes

- 1.1 Bäume
- 1.2 Parkplatz begrünen
- 1.3 Wohlfühloasen
- 1.4 Bänke
- 1.5 öffentlicher Garten, der von Menschen ohne Garten (Zuwanderer oder Rentner) gestaltet werden kann
- 1.6 Obsthain zum freien ernten
- 1.7 Kräutergarten
- 1.8 wöchentliche Pflanzentauschbörse

2. Regionale Energieentwicklung

- 2.1 Konzept
- 2.2 Rohstoffe aus der Umgebung
- 2.3 Sonnenenergie ausbauen – Genossenschaft
- 2.4 BMKW für Wohngebiete
- 2.5 Windkraft
- 2.6 Wasserkraft (Regen)

3. Regenstauf als Ort für Erholung

- 3.1 Ausbau der Regenauen
- 3.2 Schneitweg im Winter besser nutzen
- 3.3 attraktivere Badeplätze
- 3.4 bessere Nutzung des Sportstadions
- 3.5 Kletterpark
- 3.6 Barfußpark
- 3.7 Schlossberg bessere Nutzung des Kreuzweges und der Grotte und anderen christlichen Marken
- 3.8 Angebot für Bootswanderer
- 3.9 bessere Nutzung der Anger
- 3.10 Kino

4. touristisches Regenstauf

- 4.1 Internetpräsenz
- 4.2 mehr Werbung für Veranstaltungen
- 4.3 Tourismusmanager als Arbeitsplatz
- 4.4 mehr Naherholungsangebote (Förderung der einzelnen Gebiete)
- 4.5 größeres Hotel (Platz für alle Gruppen)
- 4.6 Ortskern optisch aufpeppen

- 4.7 Fahrradwegausbau
- 4.8 Mountainbikestrecke
- 4.9 Wanderwege
- 4.10 Kleinkunsthöhne
- 4.11 Café am Fluss
- 4.12 Gastronomie
- 4.13 Kultur
- 4.14 Tourismus ausweiten
- 4.15 Hotel

5. Attraktive Ortsmitte / lebendiger Ortskern

- 5.1 Schaffung zusätzlicher Parkflächen nahe der Ortsmitte (Parkdeck?)
- 5.2 Parkverbot in der Hauptstraße (+ Polizeikontrolle)
- 5.3 Schwerlastverkehr raus
- 5.4 attraktive Cafés und Gastronomie (Treffpunkte für Jung und Alt)
- 5.5 Einkaufszentrum Rand Ortsmitte und Belebung Ortsmitte durch Gastronomie, Mehrgenerationenhaus usw.
- 5.6 südländisches Flair, Cafés, Flaniermeile
- 5.7 alte Häuser sanieren oder abreißen
- 5.8 Freiflächen dazwischen zu Parkbanks, z.B. Bahnhofstraße, Rothausstraße
- 5.9 Bahnhofstraße wiederbeleben, z.B. Jugendtreff
- 5.10 Tiefgarage und oben drauf Café
- 5.11 Ruhebänke
- 5.12 Wiederbelebung der Ortsmitte
- 5.13 Ansiedlung erstklassiger Einzelhandelsgeschäfte
- 5.14 Einführung / Bereitstellung einer Café-Kultur
- 5.15 Renovierung des alten Friedhofes
- 5.16 attraktiver Ort für Jugend
- 5.17 Umgehungsstraße
- 5.18 Parkplätze
- 5.19 Leerstände vermeiden
- 5.20 Bypass Maurenweg
- 5.21 bereitere Fußwege
- 5.22 Ortskern braucht eine funktionierende Grundversorgung, die auch von Alten und Behinderten genutzt werden kann
- 5.23 Integration Bahnhof

6. Verkehr

- 6.1 Anbindung der Ortsteile (ÖPNV)
- 6.2 innerörtliches Fuß- und Radwegenetz
- 6.3 Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt
- 6.4 Verkehrsanbindung an anderen Ortsteilen
- 6.5 Parkplätze
- 6.6 Fußgängerampel bei MGH
- 6.7 Radwege
- 6.8 Gehwege
- 6.9 Verkehrsberuhigung
- 6.10 Umgehung (B 15)
- 6.11 Belebung des Bahnhofbestands

- 6.12 Verkehrsführung
- 6.13 Erhöhung des Angebotes des Citybusses
- 6.14 Verkehrsüberwachung
- 6.15 bessere Verkehrsanbindung der Ortsmitte
- 6.16 Tiefgaragen / Suttengeweg Parkhaus
- 6.17 mehr Kreisverkehre
- 6.18 altes Feuerwehrhaus -> Parkplatz
- 6.19 Osttangente weiterführen nach Regenstauf

7. Landschaft, Natur und Umwelt

- 7.1 Qualität erhöhen
- 7.2 Belastung durch Hühnerfarmen um Regenstauf abbauen!!!
- 7.3 Hundewiese mit Agility-Geräten
- 7.4 Naturschutz
- 7.5 Förderung für biologische Landwirtschaft
- 7.6 Erhaltung der Natur
- 7.7 „Verschmutzung“ durch Licht
- 7.8 Schönheit näher bringen
- 7.9 Ursprünglich bleiben
- 7.10 Vorsichtig erschließen
- 7.11 Bewusstsein wecken
- 7.12 Erhalt der Landschaft
- 7.13 gelbe Tonne einführen
- 7.14 Erhalt der Regenauen – keine Bebauung

8. Markt Regenstauf

- 8.1 keine weiteren Baugebiete
- 8.2 Altbestände sanieren
- 8.3 Nachbarschaft – „man kennt sich“
- 8.4 Oasen schaffen
- 8.5 Tradition pflegen
- 8.6 vorhandene Lücken zum Verweilen umgestalten
- 8.7 Ort braucht Ruhe!
- 8.8 Treffpunkte schaffen
- 8.9 bessere städtebauliche Ordnung, nicht nur nach dem Wirken der Investoren
- 8.10 Siedlungstätigkeit

Gesamte Marktgemeinde Regenstauf – Standort, Wirtschaft, Arbeit, Versorgung

1. regionale Arbeitsplätze

- 1.1 Erhalt / Ausbau der Arbeitsplätze
- 1.2 Industriebetriebe, Arbeitsplätze
- 1.3 Schaffung von Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen um am Ort leben und arbeiten zu können

2. gesamten Einkauf (Einzelhandel) und Dienstleistungen in Regenstauf erledigen können

- 2.1 Kindermoden
- 2.2 Schmuck
- 2.3 Möbel
- 2.4 Mode für Jugendliche
- 2.5 hochwertige Schuhe
- 2.6 Wäschegeschäft
- 2.7 Bioladen Brot und Fleisch
- 2.8 Naturfriseur
- 2.9 Raumausstatter
- 2.10 Biovertrieb – Getreide und Gemüse

3. Leerstände umnutzen / Handel

- 3.1 täglicher Bedarf ins Zentrum zurück
- 3.2 ehem. Polizei ist ein Schandfleck
- 3.3 Konzept Normalleerstand (MGH neu, nicht nur Parkplätze, Regenstaufs „Gute Stube“)

4. Standort

- 4.1 aktiver Kern mit mehr Läden
- 4.2 gemeinsame Entwicklung

5. Gastronomie

- 5.1 Lokale für Jung und Alt (Bistro – Café – Bar)
- 5.2 erschwingliche Mieten statt leer stehende Gebäude
- 5.3 Gewerbesteuer sollte prozentual an Umsatz gebunden sein

Gesamte Marktgemeinde Regenstauf – Soziales, Kultur, Bildung, Sport

1. seniorengerechte Infrastruktur

- 1.1 öffentliche Toiletten
- 1.2 neues Konzept Alters-WG
- 1.3 Pflegestützpunkte in Ortsteilen
- 1.4 Demenzfreundliche Angebote
- 1.5 Kurzzeitpflege für Alte

2. Kindergarten / Schulen / Schulentwicklung

- 2.1 weiterführende Schulen vorhanden
- 2.2 weiterführende Schulen (BOS, POS, Gymnasium) in altes Kreis-Krankenhaus
- 2.3 kleine Grundschule erhalten = echter Grund herzuführen
- 2.4 vollwertige Schulverpflegung
- 2.5 Kindergarten

- 2.6 FOS / BOS – 3. Landkreis Gymnasium
- 2.7 Förderung von Schülern mit Lerndefiziten
- 2.8 kleinere Klassen
- 2.9 genug Plätze in Kitas

3. Unterstützung der Jugend / Jugendförderung

- 3.1 offene Angebote (Jugendtreff, Jugendbistro, Musikcafé)
- 3.2 mehr Platz für Jugendtreff
- 3.3 Freizeitangebote
- 3.4 Räumlichkeiten
- 3.5 Einbinden, Mitnehmen
- 3.6 Ansprechpartner

4. Freizeit

- 4.1 Jugendzentrum repräsentativer gestalten
- 4.2 zentraler Ort „Gute Stube“ schaffen
- 4.3 zentraler Platz (Bauern-Märkte, Tag der Vereine als Infoveranstaltung)
- 4.4 zentrales Café mit MGH-Café verbunden
- 4.5 Frühstückstreff
- 4.6 Kneippbecken
- 4.7 Fitnessgeräte einzeln auf den Wanderwegen
- 4.8 Barfußpfad
- 4.9 Bowlingplatz
- 4.10 Ausweitung der Sportförderung (Vereine)
- 4.11 Regenauen aufwerten zum Park und Biergarten
- 4.12 Angebot für Jugend und Senioren
- 4.13 Radweg rechts des Regens nach Ramspau
- 4.14 kompaktes Sportzentrum
- 4.15 Citybus 1-2x am Tag Schlossberg anfahren

5. Soziales

- 5.1 kleine bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende
- 5.2 Jugendtreffpunkte
- 5.3 Ausbau des MGH
- 5.4 Suppenküche
- 5.5 Integration von ausländischen Mitbürgern
- 5.6 Bufdis engagieren
- 5.7 kinderfreundlich
- 5.8 junge Familien
- 5.9 Aufbau von Kultur, Sport und Freizeitmöglichkeiten attraktiver gestalten!
- 5.10 Integration aller Nationen
- 5.11 Treffpunkte schaffen
- 5.12 Betreuungsmöglichkeiten
- 5.13 fördern
- 5.14 Ehrenamt

6. Kultur

- 6.1 Kultur am Fluss und Schlossberg
- 6.2 Tourismus fördern – Sanft – Ferienwohnung
- 6.3 Ausstellungsräume
- 6.4 Konzertangebot
- 6.5 „Belebung“ der Jahnhalle
- 6.6 Öffnung der Gesinnung des Geistes der Regenstauffer Bürger
- 6.7 Zuführung des alten Krankenhauses zu öffentlicher Nutzung

7. Tourismus und Naherholung

- 7.1 neuer zentraler Punkt zwischen Rathaus und Kirche evtl. beim alten Kloster
- 7.2 Tourismus-Infocenter evtl. beim Kulturhaus
- 7.3 Minigolf-Anlage
- 7.4 Valentinsbad attraktiver gestalten (nicht zu übertrieben: kleines Floß, kleine Rutsche, breitere Einstiegstreppe)
- 7.5 Führung durch Regenstauf -> „Stadtführung“ Attraktionen in Regenstauf (Rot-Kreuz-Museum – Schlossberg – Kirche etc.)
- 7.6 Wellness-Hotelanlage (ehem. Krankenhaus)

8. Mehrgenerationenhaus

- 8.1 Jung hilft Alt – Nachbarschaftshilfe
- 8.2 Mehrgenerationen-Wohnanlage (ehem. Krankenhaus)
- 8.3 großes MGH mit viel Platz

9. Sport

- 9.1 Multifunktionshaus
- 9.2 Sportfaule Schüler für Sport / Interesse wecken
- 9.3 Vereinigung von Sportplätzen und Schulsport an einem Ort -> Stadion!

10. Integration

- 10.1 Ansprechen
- 10.2 Mitnehmen
- 10.3 Heimatort näher bringen
- 10.4 Betreuen
- 10.5 Deutschkurse

11. Räumlichkeiten

- 11.1 Treffpunkt
- 11.2 Vereinslokal

