

Stadt Bad Aibling

Integriertes städtebauliches

Entwicklungskonzept

Stadt Bad Aibling

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

München im Oktober 2012

Fachplanung Städtebau: Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister

Lohensteinstr. 22, 81241 München, T. 089 561602 F. 089 561658

mail@vonangerer.de

Mitarbeit: Brigitte Konrad Dipl.Ing., Architektin, Stadtplanerin

Fachplanung Einzelhandel: Heider Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse

Bismarckstr. 5, 86159 Augsburg, T. 0821 527853 F. 0821 522987

info@drmheider.de

Mitarbeit: Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

Dipl.-Geogr. Nicole Romeike

Inhaltsverzeichnis

| 1. | Einf | ührung | 9 |
|----|------|--|----|
| | 1.1 | Anlass und Ziel der Untersuchung | 9 |
| | 1.2 | Lage und Größe des Untersuchungsgebietes | 10 |
| 2. | Plar | nerische Grundlagen | 13 |
| | 2.1 | Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung | 13 |
| | 2.2 | Siedlungsentwicklung | 14 |
| | 2.3 | Bevölkerung - Entwicklung und Prognose | 17 |
| | 2.4 | Wirtschaftsstruktur | 19 |
| | 2.5 | Planungsrechtliche Vorgaben | 22 |
| | | 2.5.1 Flächennutzungsplan | 22 |
| | | 2.5.2 Bebauungspläne | 22 |
| | | 2.5.3 Bau- und Bodendenkmäler | 24 |
| | 2.6 | Abgeschlossene Untersuchungen | 26 |
| | 2.7 | Bisher durchgeführte Maßnahmen | 27 |
| | 2.8 | Verkehrsanbindung | 31 |
| | 2.9 | Art der baulichen Nutzung | 32 |
| | 2.10 | Eigentumsverhältnisse | 36 |
| 3. | Bür | gerbeteiligung | 39 |
| 4. | Bes | tandsanalyse Fachplanung Städtebau | 41 |
| | 4.1 | Qualitäten und Potentiale | 41 |
| | 4.2 | Mängel und Konfliktbereiche | 45 |
| 5. | Bes | tandsanalyse Fachplanung Einzelhandel | 50 |
| | 5.1 | Allgemeine Standortrahmenbedingungen - Stärken und Schwächen | 51 |
| | 5.2 | Einzelhandel und Innenstadt - Stärken und Schwächen | 52 |
| | 5.3 | Kommunikation und Marketing - Stärken und Schwächen | 54 |

| 6. | Ziel | e | 55 |
|----|------|--|----|
| | 6.1 | Ziele zur Nutzungsstruktur | 55 |
| | 6.2 | Ziele zur Stadtgestalt und -struktur | 56 |
| | 6.3 | Ziele zur Grünstruktur | 56 |
| | 6.4 | Ziele zum Verkehr | 57 |
| | 6.5 | Ziele zur Einzelhandelsentwicklung | 57 |
| 7. | Han | ndlungsfelder - Konzepte | 58 |
| | 7.1 | Konzept zur Nutzungsstruktur | 58 |
| | 7.2 | Konzept zur Stadtgestalt und -struktur | 62 |
| | 7.3 | Konzept zur Grünstruktur | 66 |
| | 7.4 | Konzept zur Verkehrsstruktur | 69 |
| | 7.5 | Einzelhandelskonzept | 73 |
| | | 7.5.1 Standortkonzept des Einzelhandels | 74 |
| | | 7.5.1.1 Einzelhandelssortimente | 74 |
| | | 7.5.1.2 Standorte | 78 |
| | | 7.5.2 Stärkungskonzept Standort Innenstadt | 83 |
| | | 7.5.2.1 Gewerbeimmobilien, Projektentwicklung | 83 |
| | | 7.5.2.2 Betriebsaktivierung | 84 |
| | | 7.5.2.3 Verdichtung, Vernetzung, Konzentration | 85 |
| | | 7.5.2.4 Stadtbild und Gestaltung des öffentlichen Raumes | 85 |
| | | 7.5.2.5 Image und Marketing | 86 |
| | | 7.5.2.6 Räumliches Maßnahmenkonzept Einzelhandel | 87 |
| 8. | Maß | Snahmenkonzept | 88 |
| | 8.1 | Vordringliche Maßnahmen | 88 |
| | 8.2 | Sonstige wünschenswerte Maßnahmen | 90 |
| a | Δhs | chließende Beurteilung | Qa |

| 10. Anhang | | | 97 |
|------------|-------|---------------------------------|-----|
| | 10.1 | Denkmalliste (Stand 05.07.2012) | 97 |
| | | 10.1.1 Baudenkmäler | 97 |
| | | 10.1.2 Bodendenkmäler | 101 |
| | 10.2. | Quellen | 103 |

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Für die Innenstadt von Bad Aibling wurden bereits zwischen 1988 und 1991 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Grundlage dieser Untersuchungen waren die Ergebnisse einer Stadtbildanalyse aus dem Jahr 1987. Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen beschränkte sich auf den historischen Altstadtkern. Im Jahr 1996 wurde das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet "Stadtkern Bad Aibling" im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 BauGB förmlich festlegt.

Im Jahr 2000 beschloss der Stadtrat für den Bereich südlich der Bahn ebenfalls Vorbereitende Untersuchungen ausarbeiten zu lassen, um bestehende städtebauliche Mißstände aufzuzeigen und Konzepte zur städtebaulichen Neuordnung der bisher gewerblich genutzten Bahnflächen zu erhalten.

2003 wurde das bestehende Sanierungsgebiet Stadtkern um den Bereich südlich der Bahnlinie erweitert (Erweiterungsbereich Südwest).

Inzwischen wurden in Bad Aibling zahlreiche Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Verbesserung der Ortsstruktur durchgeführt, wie der Umbau verschiedener Straßenzüge zu verkehrsberuhigten Bereichen, die Neugestaltung des Bahnhofsplatzes, die Errichtung von Parkgaragen zur Verbesserung der Stellplatzsituation, etc.

Mit dem Neubau des Rathauses am Marienplatz (Einweihung Anfang Oktober 2012) hat die Stadt Bad Aibling einen weiteren wichtigen Schritt zur Aufwertung und Stärkung der Innenstadt getan.

Mit der Aktualisierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Ausarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) soll die Grundlage für die weitere Sanierung im Rahmen des Förderprogramms "Aktive Orts- und Stadtteilzentren" geschaffen werden.

Ziel des Programms ist der Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben.

Die Bestandserhebungen im Rahmen der Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fanden zu Beginn des Jahres 2012 statt.

1.2 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes

Die Untersuchungsgebiet umfasst die beiden bereits bestehenden Sanierungsgebiete "Stadtkern" und "Erweiterungsbereich Südwest".

Zusätzlich wurden folgende Flächen in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen:

- Im Norden wurde das Untersuchungsgebiet um den Bereich beidseits der Adalbert-Stifter-Straße, zwischen Hofmühlstraße und Ellmosener Straße erweitert.
- Im Osten wurde das Untersuchungsgebiet im Bereich der Harthauser Straße und der Rosenheimer Straße an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst.
- Im Süden wurde das Schulgelände an der Sonnenstraße und die Bebauung zwischen Weißenburger Straße, Gartenstraße und Sonnenstraße in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen. Außerdem wurde der Umgriff des Untersuchungsgebietes an den Flusslauf der Glonn angepasst.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 62,8 ha.



2. Planerische Grundlagen

2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung

Die Stadt Bad Aibling liegt im Landkreis Rosenheim im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Teil der Region 18 - Südostoberbayern. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca 4 140 ha und liegt auf einer Höhe von 474 - 498 m über NN. In Bad Aibling sind ca. 18 000 Einwohner (Stand 2011) mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet.

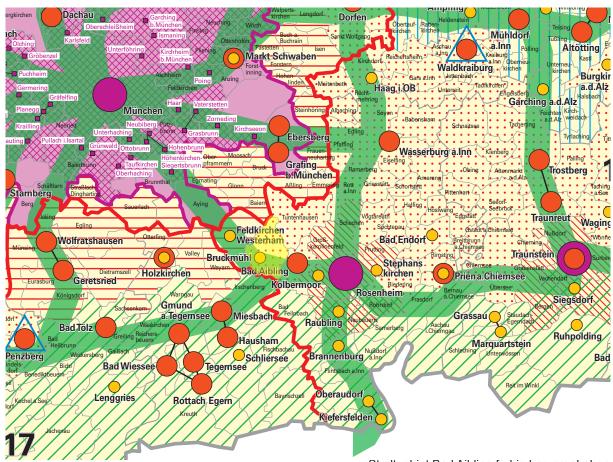
Nach der naturräumlichen Gliederung zählt das Stadtgebiet zum Inn-Chiemsee-Hügelland (Naturräumliche Haupteinheit 038).

Bad Aibling liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum ausgewiesen Der zugehörige Mittelbereich umfasst, neben dem Stadtgebiet, die Gemeinden Bad Feilnbach, Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham und Tuntenhausen.

Die Entfernung zum Oberzentrum Rosenheim beträgt ca. 13 km und zur Landeshauptstadt München ca. 51 km.

Das Stadtgebiet von Bad Aibling grenzt im Osten an den Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Rosenheim. Im Süden Bad Aiblings verläuft in Ost-West-Richtung eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München - Rosenheim - Traunstein Salzburg).

Bad Aibling zählt zu den Gebieten mit erheblichem Urlaubstourismus (Rosenheim / Oberinntal). Seit 1895 ist Bad Aibling als Heilbad anerkannt und ist damit das älteste Moorbad Bayerns.



Stadtgebiet Bad Aibling farbig hervorgehoben September 2006. Ausschnitt

2.2 Siedlungsentwicklung

Die folgende Zeittafel wurde, leicht gekürzt, der Internetseite der Stadt Bad Aibling entnommen. Die Zeittafel wurde, laut Angaben, von Altbürgermeister Dr. Werner Keitz nach Joseph Grassinger, Korbinian Lechner, Klaus J. Schönmetzler und Dr. Gottfried Mayr zusammengestellt.

- 804 Bad Aibling wird als Sitz eines karolingischen Königshofs unter dem Namen "Epininga" erstmals urkundlich erwähnt. Das Schriftstück nennt auch die Ortschaften Berbling, Mietraching und Willing.
- 927 Urkundliche Erwähnung der Kirche am Hofberg als Hofkapelle.
- 1007 Der Königshof kommt zum Bistum Bamberg und dient als Sitz für die Vogtei der Grafen von Sulzbach-Kastl und die Herrschaft der Grafen von Neuburg-Falkenstein.
- 1230 Die Vogtei fällt an die Wittelsbacher.
- 1244 Erstmalige Verleihung der Marktrechte.
- 1293 Der Hofberg wird Sitz eines Pfleggerichts.
- 1321 Kaiser Ludwig der Bayer verleiht seinen "getreuen Burgern" im Markte Aibling die Rechte der kommunalen Selbstverwaltung und die niedere Gerichtsbarkeit.
- 1431 Bau der gotischen Pfarrkirche am Hofberg.
- 1498 Schwere Feuersbrunst, weitere verheerende Brände 1503, 1730, 1747, 1765 und 1811.
- 1564 Im Ort haust die Pest, "das große Sterb" wiederholt sich 1634.

- 1648 Tote und Verletzte bei Kampfhandlungen mit den Schweden, der Ort wird geplündert.
- 1698 Errichtung eines Armen- und Krankenhauses.
- 1705 Aibling beteiligt sich im Spanischen Erbfolgekrieg am Aufstand des Oberlandes und wird von den Österreichern besetzt.
- 1755 Umgestaltung der Pfarrkirche auf dem Hofberg nach Plänen von Johann Michael Fischer.
- 1765 Neubau des Rathauses am Marienplatz, der Markt hat etwa 900 Einwohner.
- 1800 Das Pfleggericht wird in ein Landgericht umgewandelt.
- 1804 Das neue Schulhaus, später Kindergarten, für die seit der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts nachgewiesene Schule wird am Hofberg eröffnet.
- 1807 Auflösung des Landgerichts und Eingliederung in das Landgericht Rosenheim.
- 1830 Der Markt Aibling zählt 247 Familien und 1.088 Einwohner.
- 1838 Wiedererrichtung des Landgerichts Aibling.
- 1845 Dr. Desiderius Beck eröffnet mit seiner "Soolen- und Moorschlamm-Badeanstalt" das erste Moorbad Bayerns.
- 1857 Eröffnung der Bahnlinie München-Holzkirchen-Aibling-Rosenheim.
- 1894 Errichtung eines Elektrizitätswerkes.

- 1895 Prinzregent Luitpold verleiht dem aufstrebenden Kurort den Titel "Bad".
- 1897 Eröffnung der Bahnlinie Bad Aibling-Feilnbach.
- 1898 Die Wasserwerke werden mit dem Kauf der Quellen Niklasreuth begründet.
- 1900 Bad Aibling wird Sitz eines Bezirksamtes, der Ort hat 3.246 Einwohner in 705 Haushaltungen und 4 Kurhotels.
- 1904 Einweihung der evangelischen Christuskirche.
- 1907 Eröffnung des ersten Kurhauses.
- 1925 Bad Aibling hat 4.577 Einwohner in 1.009 Haushaltungen.
- 1933 Der Markt Bad Aibling wird zur Stadt erhoben.
- 1936 Bad Aibling wird Garnisonsstadt, bei Mietraching entsteht ein Fliegerhorst der Luftwaffe.
- 1940 Ein Brand vernichtet das Rathaus.
- 1945 Auf dem Gelände des Fliegerhorsts entsteht ein Lager für deutsche Kriegsgefangene.
- 1947 Bad Aibling hat 8.414 Einwohner, darunter 2.917 Flüchtlinge.
- 1955 Bad Aibling hat 7.340 Einwohner, 4.335 Kurgäste belegen 700 private Gästebetten.
- 1964 Mit Eröffnung der Kurklinik "Wendelstein" der BfA wird Bad Aibling auch Standort für Kuren der Sozialversicherungsträger. Bad Aibling erhält eine vollbiologische Kläranlage.

- 1967 Einweihung des neuen Kurhauses.
- 1968 Eröffnung der Wilhelm-Leibl-Realschule.
- 1972 Der Landkreis Bad Aibling wird aufgelöst und dem Landkreis Rosenheim einverleibt.
- 1973 Einweihung des neuen Rathauses, in der Folge entsteht auch die neue Kreissparkasse, der Marienplatz wird umgestaltet. Die Gemeinde Ellmosen kommt zur Stadt Bad Aibling.
- 1974 Eröffnung des Gymnasiums Bad Aibling, die Wirtschaftsschule Alpenland zieht von Kolbermoor nach Bad Aibling um.
- 1978 Die Gemeinden Mietraching und Willing kommen zur Stadt Bad Aibling.
- 1982 Einweihung von Freizeitanlage und Feuerwehrgerätehaus.
- 1985 Bad Aibling hat 13.200 Einwohner und beherbergt 15.571 Kurgäste in 6 Sanatorien, 5 Kurhotels, 3 Kurheimen, 30 Hotels, Gasthöfen und Pensionen sowie 100 Privatquartieren mit insgesamt 2.250 Gästebetten.
- 1987 Ausbau der Wasserversorgung insbesondere mit Errichtung des Hochbehälters Mainz.
- 1994 Abschluss der Generalinstandsetzung Kurzentrum.
- 1995 Gründung der Aib-Kur GmbH & Co KG.
- 1996 Erwerb von Hofmühle und Thürhamer Mühle durch die Stadtwerke.
- 1997 Anschluss des Ortsteils Berbling an die Kanalisation der Stadt, Inbetriebnahme der Regenwasserentlastung

Harthausen, Gründung der Aiblinger Gas und Wärme GmbH, Schließung des Kurhotels Ludwigsbad und Konkurs der Bauunternehmung Hüttig. Im Stadtzentrum wird die Neugestaltung des Areals vormaliger Duschlbräu fertiggestellt.

- 2000 Verkehrsfreigabe für die Südumgehung.
- 2001 Sanierung und Erweiterung Sportplatz Willing, Eröffnung des Kundendienstzentrums der Stadtwerke an der Lindenstraße, Gründung der Aib-Therm GmbH.
- 2002 Bohrung nach Thermalwasser.
- 2003 Eröffnung der Galerie des Kunstvereins im alten Feuerwehrgerätehaus.
- 2004 Schließung der US-Station Bad Aibling.

2.3 Bevölkerung - Entwicklung und Prognose

Die Stadt Bad Aibling weist It. Angaben des Statistischen Landesamtes derzeit (Stand: 31.12.2010) ca. 18.270 Einwohner auf, dabei hat sich die Bevölkerungszahl seit 2005 nahezu stetig positiv entwickelt. Ähnliches gilt in merklich abgeschwächter Form auch für den Landkreis Rosenheim. In Bayern sowie in den Vergleichskommunen stiegen die Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2007 noch leicht an, seither ist eher eine Stagnation festzustellen.

Bei Betrachtung der Alterszusammensetzung zeigt sich, dass der demografische Wandel in Bad Aibling in vollem Gange ist: Während der Anteil der Jugendlichen und der über 65-Jährigen im Jahr 2005 noch mehr oder weniger ausgeglichen war (18,9% Jugendliche vs. 19,6% über 65-Jährige), überwiegt nun der Anteil der über 65-Jährigen den der Jugendlichen bereits relativ deutlich. Ähnliche Entwicklungen sind auch in den drei Referenzregionen festzustellen, wenngleich die

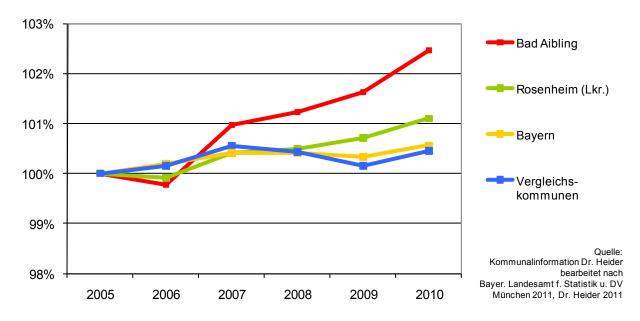
Differenzen der jeweiligen Bevölkerungsanteile dort bisher noch weniger stark ausgeprägt sind. Grundsätzlich zeigt sich jedoch durchwegs ein Rückgang des Anteils der Jugendlichen zugunsten eines wachsenden Anteils der über 65-Jährigen.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes lässt in Bad Aibling bis zum Jahr 2029 einen weiterhin stetigen und zudem relativ hohen Anstieg erwarten. Ein "Abflachen" des Bevölkerungsanstiegs zeichnet sich erst ab 2024 ab. Insgesamt wird die Bevölkerung Bad Aiblings bis 2029 perspektivisch um rund 12% zunehmen.

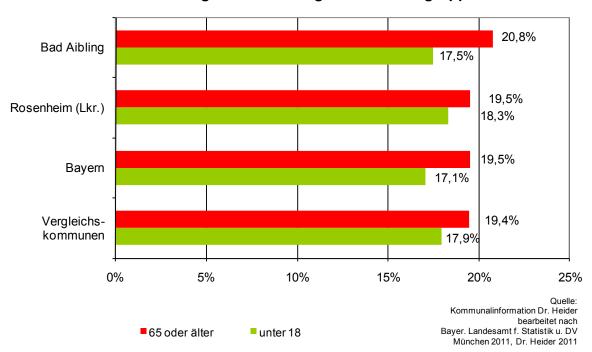
Eine ähnlich positive Entwicklung wird auch für den Regierungsbezirk Oberbayern sowie – in deutlich abgeschwächter Form – für den Landkreis Rosenheim prognostiziert. In den Vergleichskommunen stagniert die Bevölkerung hingegen weitgehend.

Entwicklung der Einwohner 2005-2010

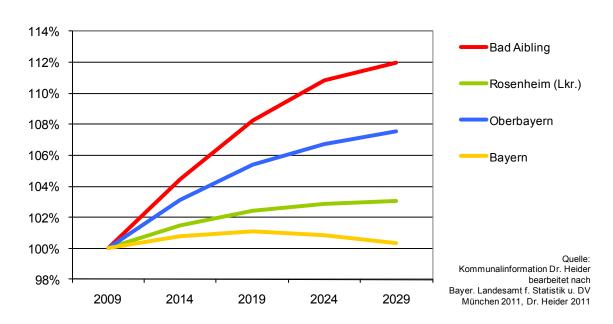
(2005=100%)



Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2010



Bevölkerungsprognose bis 2029



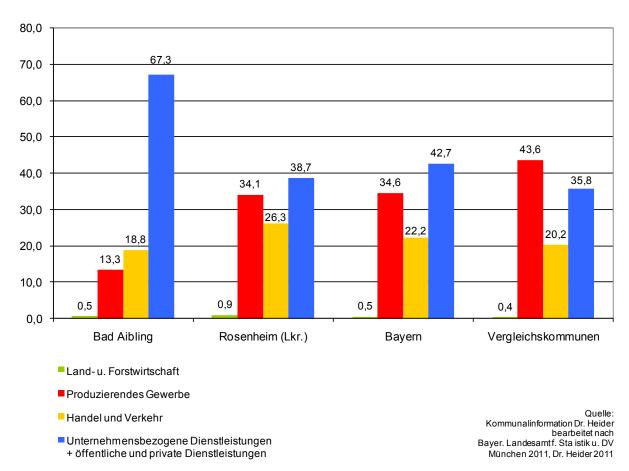
2.4 Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Bad Aibling ist durch die zahlreichen Kur- und Rehabilitationseinrichtungen¹ ein wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Region, was sich auch am Beschäftigtenaufkommen zeigt. Der Dienstleistungsbereich weist traditionell einen hohen Stellenwert auf. Die Beschäftigtendichte ist trotz eines negativen Pendlersaldos speziell im Vergleich zum Landkreis Rosenheim recht hoch. Im Einzelnen stellen sich die wichtigsten Strukturen und Kennziffern wie folgt dar:

Derzeit verfügt Bad Aibling über rund 5.650 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Neben dem dominierenden Wirtschaftsbereich "Sonstige Dienstleistungen"² (67,3%) weisen die anderen Sektoren nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung auf: im Bereich "Handel und Verkehr" arbeiten 18,8% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, im "Produzierenden Gewerbe" sind es 13,3% und in der Landund Forstwirtschaft 0,5%. In den drei Referenzregionen ist das Verhältnis der Wirtschaftsbereiche insgesamt deutlich ausgeglichener ³, wenngleich bei einer Detailbetrachtung auch hier noch merkliche Unterschiede zwischen den jeweiligen Referenzwerten festzustellen sind.

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Wirtschaftsbereichen 2010 in %

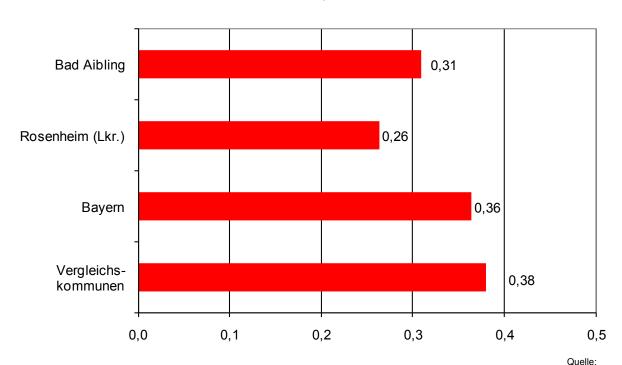


- 1 Im Einzelnen ist neben der Therme v.a. auf mehrere Rheumakliniken und eine neurologische Klinik zu verweisen.
- 2 = Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister.
- 3 Dies gilt speziell für das Verhältnis "sonstige Dienstleistungen" vs. "Produzierendes Gewerbe".

Die Beschäftigtendichte als Quotient der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner liegt in Bad Aibling mit einem Wert von 0,31 etwa im Durchschnitt der Vergleichsregionen. Während die Werte Bayerns sowie der Vergleichskommunen mit 0,36 bzw. 0,38 etwas höher sind, liegt der entsprechende Wert des Landkreises Rosenheim mit 0,26 etwas niedriger.

Im Ergebnis kann Bad Aibling demnach als relativ wichtiger Arbeitsplatzstandort eingestuft werden, wenngleich das Wirtschafsgefüge der Stadt Bad Aibling vergleichsweise wenig differenziert ist und stark vom Gesundheitssektor abhängig ist.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) je Einwohner 2010



Kommunalinformation Dr. Heider bearbeitet nach Bayer. Landesamt f. Statistik u. DV, München 2011, Dr. Heider 2011

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Relation zu den Einwohnern ist in Bad Aibling – wie auch in allen Vergleichsregionen – zwischen 2005 und 2010 deutlich positiv verlaufen. Insgesamt sind die Beschäftigtenzahlen durchwegs stärker als die Einwohnerzahlen gestiegen; die Arbeitsplatzdichte nahm durchschnittlich um 6-7% zu, im Landkreis Rosenheim sogar um knapp 8%. Als Ergebnis bleibt demnach festzuhalten, dass in Bad Aibling eine Stärkung des Arbeitsplatzangebotes während der letzten fünf Jahre festzustellen ist.

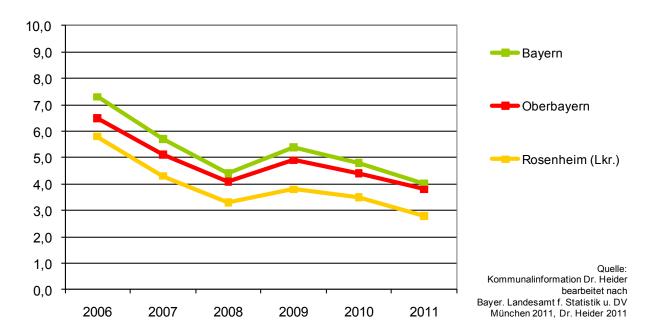
Trotz der relativ guten und stabilen Position im regionalen Wirtschaftsgefüge weist Bad Aibling konstant negative Pendlerzahlen auf. Laut Angaben (Stand: 30.06.2010) des Statistischen Landesamtes stehen in Bad Aibling im Jahr 2010 4.125 Auspendler 3.853 Einpendler gegenüber (jeweils über Gemeindegrenzen). Der Pendlersaldo ist somit leicht negativ (- 272).

Die Arbeitslosenquote ist von 2006 bis 2008 im Freistaat Bayern, dem Bezirk Oberbayern und dem Landkreis Rosenheim durchwegs gesunken. Zwischen 2008 und 2009 war in Folge der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise im Rahmen des allgemeinen Trends durchwegs ein merklicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Seither geht die Arbeitslosenquote wieder zurück, 2011 wurde etwa wieder das Niveau von 2008 erreicht.

In der Stadt Bad Aibling waren zum Jahresende 2011 insgesamt 275 Personen arbeitslos. 5,1% von diesen waren unter 25 Jahre. Der Anteil der Jugendlichen / jungen Erwachsenen an den Arbeitslosen liegt somit erkennbar unter dem bayerischen Wert von 8,4%. Genau entgegengesetzt verhält es sich bei den über 50- bis 64-Jährigen: hier liegt der entsprechende Anteil in Bad Aibling mit 37,8% über dem bayerischen Wert von 35,6%.

Entwicklung der Arbeitslosenquote 2006-2011 in %

(abhängig zivile Erwerbspersonen, jeweils 30.6.)



2.5 Planungsrechtliche Vorgaben

2.5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Aibling plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Das Verfahren steht erst am Anfang. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1988 genehmigt und hat seither 20 Änderungen erfahren.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Am nördlichen und östlichen Randbereich umfasst es auch Wohnbauflächen. Für den Bereich westlich der Katharinenstraße wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen (gemischte Baufläche statt allgemeine Wohngebiet). Südlich der Bahnlinie wurden mit der 16. Änderung des FNP Teilbereiche als Wohngebietsflächen ausgewiesen.

Daneben sind innerhalb des Untersuchungsgebietes zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Kur zu finden. Eine der Flächen umfasst im Norden des Untersuchungsgebietes den leerstehenden Gebäudekomplex um Schloss Prantseck und das Hallenbad. Bei der anderen Fläche handelt es sich um das Grundstück des bereits abgebrochenen Hotels Ludwigsbad an der Rosenheimer Straße.

Im Westen des Untersuchungsgebietes ist an der Ludwig-Thoma-Straße ein kleines Gewerbegebiet eingetragen.

Im Flächennutzungsplan sind innerhalb des Untersuchungsgebietes zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kirchen, kulturellen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen sowie öffentliche Verwaltungen vermerkt.

Münchner Straße, Rosenheimer Straße, Kolbermoorer Straße und Ellmosener Straße sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Im Untersuchungsgebiet sind auch mehrere Parkplätze eingetragen - an der Irlachstraße, am Wilhelm-Leibl-Platz, zwischen Kellerstraße und Krankenhausstraße, am Klafferer, an der Hofmühlstraße, an der Jahnstraße und an der Dr.-Beck-Straße.

Im Bereich des Kurhauses sowie entlang der Hangkante im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind größere zusamenhängende Grünflächen im Flächennutzungsplan eingezeichnet. Auch entlang der Bahnlinie sind Grünflächen eingetragen.

2.5.2 Bebauungspläne

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Das Datum gibt den Tag des Inkrafttretens an.

| Bebauungsplan Nr. 50 "Duschlhof" | 09.05.1994 |
|--|------------------------|
| Bebauungsplan Nr. 52 "Östlich der Hofmühlstraße" | 29.03.1995 |
| Bebauungsplan Nr. 53 "Ludwigsbad" | 11.12.1995 |
| Bebauungsplan Nr. 65 "Kellerberg" | 23.12.2010 |
| Bebauungsplan Nr. 70 "Kreisel Ludwigsbad" | 10.11.2003 |
| Bebauungsplan Nr. 78 "Südlich der Bahnlinie zwischer und Lindenstraße" | Westend- 19.01.2010 |
| Bebauungsplan Nr. 87 | |

25.10.2011

"Westlich der Katharinenstr."

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Untersuchungsgebiet



2.5.3 Bau- und Bodendenkmäler

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (siehe Anhang) sind innerhalb des Untersuchungsgebietes zahlreiche Baudenkmäler, zwei Ensemblebereiche und mehrere Bodendenkmäler verzeichnet.

Das Ensemble Meggendorfer Straße umfasst laut Denkmalliste "eine Reihe von villenartigen Kurpensionen bzw. Kurärztehäuser, die in offener Bauweise einzeilig am Ufer der Glonn um 1900 auf Initiative des Kaufmanns Meggendorfer errichtet worden sind. Die Bauten zeichnen sich durch Erkertürme, Ziergiebel, Giebelrisalite meist in asymmetrischer Anordnung - aus und nehmen in den Details Stilformen des Historismus und Jugendstils auf."

Das Ensemble Kirchenzeile wird in der Denkmalliste wie folgt beschrieben: "Das Ensemble umfasst die östliche Bebauung der Kirchenzeile, eine lange geschlossene, von Süden bis zum Fuße des Hofbergs im Norden sich hinziehende Reihe von Häusern, die von den monumentalen Bauten des Hofberges, der Stadtpfarrkirche und dem ehem. Rentamt, beherrscht wird. Es handelt sich um zwei- und dreigeschossige Giebelbauten, die in der Mehrzahl nach dem Ortsbrand von 1765 entstanden oder erneuert worden sind, unter ihnen ehem. Handwerker-, Wohn-, Geschäftsund Gasthäuser; dabei tritt der Typus des oberbaverischen bäuerlichen Hauses mit vorkragendem Satteldach als auch jener der Inn-Salzach-Städte mit geradem Fassadenabschluss und Vorschussmauer auf."

Der große Grünbereich im Norden des Untersuchungsgebietes, östlich der Hofmühlstraße, ist ebenfalls in der Denkmalliste aufgeführt, als zum Schloss Prantseck gehörender Schlosspark - "ausgedehnte Anlage im Englischen Stil mit Verbindungsbrücke zwischen nördlichem und südlichem Parkteil, Mitte und Ende 19. Jh".

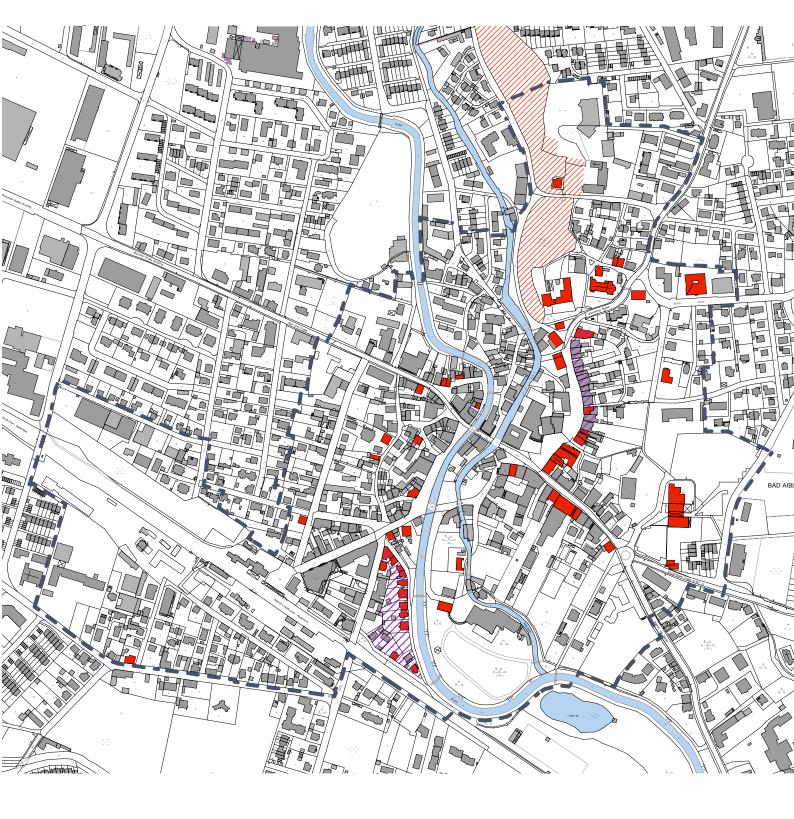
In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Untersuchungsgebietes die "untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsteile des Altortes und späteren Marktes Bad Aibling" als großflächiges Bodendenkmal vermerkt. Der Bereich des Bodendenkmals hat in etwa folgende Ausdehnung (entsprechend den Angaben im BayernViewer-denkmal):

- im Norden umfasst er die Bebauung an der Adalbert-Stifter-Straße
- im Osten die Bebauung an der Ellmosener Straße, der Kirchzeile und der Rosenheimer Straße bis zum Kreisverkehr Ludwigsplatz
- im Süden die Bebauung an der Rosenheimer Straße, der Irlachstraße und der Bahnhofstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Linden- und Sedanstraße
- im Westen die Bebauung an der Karolinenstraße, der Schmiedgasse, der Gerber-, der Schützenstraße und der Münchner Straße einschließlich des Einmündungsbereichs der Frühlingstraße.

Vier weitere, kleinere Flächen mit Bodendenkmälern werden von dem großflächigen Bodendenkmal des Altortes überlagert:

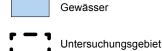
- im Bereich Kreuzung Am Bichl / Karolinenstraße (D-1-8138-0093)
- im Bereich von Schloss Aibling zwischen Hofmühlstraße, Adalbert-Stifter-Straße und Fußweg zum Hofberg (D-1-8138-0131)
- im Bereich der kath. Pfarrkirche Maria Himmelfahrt am Hofberg (D-1-8138-0260)
- im Bereich von Schloss Prantseck (D-1-8138-0263)

Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich an der Ecke Kolbermoorer Straße / Krankenhausstraße (D-1-8138-0262).





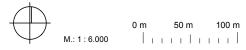
Ensemblebereich



Stadt Bad Aibling - Stadtkern

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Baudenkmäler und Ensemblebereiche



Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658 mail@vonangerer.de

2.6 Abgeschlossene Untersuchungen

Folgende Untersuchungen, die das Untersuchungsgebiet betreffen, wurden bereits erstellt:

- Stadtbildanalyse, 1987 Architekturbüro von Angerer, München
- Stadt Bad Aibling Vorbereitende Untersuchungen, 1991
 Architekturbüro von Angerer, München
- Feinuntersuchung zur Neugestaltung der Bahnhofstraße und des Bahnhofsplatzes, 1997
 Architekturbüro von Angerer, München
- Stadtentwicklungsplan, 2000 arc Architekten, München, mit Valentien und Valentien, Weßling (Landschaft), Prof. Dr. Dr. Ulrich Pietrusky, Ortenburg (Bevölkerung, Wirtschaft, Infrastruktur) und Lang und Burkhardt, München (Verkehr)
- Stadt Bad Aibling Vorbereitende Untersuchungen Erweiterungsbereich Südwest, 2003 Architekturbüro von Angerer, München
- Feinuntersuchung Kellerberg, 2003 Architekturbüro von Angerer, München
- Gestaltungskonzepte Bachläufe, 2003 Valentien und Valentien und Partner, Weßling

2.7 Bisher durchgeführte Maßnahmen

Folgende Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen von 1991 und 2003 entsprechen, wurden von verschiedenen Trägern bisher durchgeführt.

Straßen- und Freiflächengestaltungen

- Umbau der Schmiedgasse in einen verkehrsberuhigten Bereich
- Umbau der Karolinenstraße, der Straße am Bichl und der Griesgasse in einen verkehrsberuhigten Bereich
- Ausbau der Jahnstraße als Zufahrt zur geplanten Parkgarage
- Umgestaltung der Glonngasse und Schützenstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich
- Neugestaltung der Färbergasse
- Umgestaltung der Straße Am Graben in einen verkehrsberuhigten Bereich und Weiterführung nach Osten als Fußweg
- Neugestaltung der Hofmühlstraße
- Neugestaltung des Kreuzungspunktes Linden-, Bahnhof-, Sedanstraße
- Neugestaltung des s\u00fcdlichen Abschnitts der Bahnhofstra\u00dfe
- Neugestaltung des Bahnhofplatzes
- Neugestaltung des Wilhelm-Leibl-Platzes
- Neugestaltung der Straße An der Waage
- Neugestaltung der Gerberstraße
- Neugestaltung der Sperlallee
- Neugestaltug Kellerstraße
- Neugestaltung Rosenheimer Straße zwischen Marienplatz und Einmündung der Kellerstraße
- Anlage eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Rosenheimer Straße / Kellerstraße

/ Kolbermoorer Straße

- Anlage eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Ellmosener Straße / Harthauser Straße
- Neugestaltung Marienplatz einschließlich der Brücken über Mühlbach und Glonn - noch nicht abgeschlossen

Baumaßnahmen

- Sanierung des ehemaligen Bezirksamtes, Nutzung als Rathaus
- Sanierung des nördlichen Teils der ehemaligen Brauerei an der Kellerstraße, Einbau eines Kindergartens
- Sanierung und Umbau des Lagerhausgebäudes Ecke Lagerhaus- / Gartenstraße für Dienstleistung und Wohnnutzung (private Maßnahme)
- Neubau des Rathauses am Marienplatz

Parkierungsanlagen

- Neubau einer Parkgarage an der Jahnstraße
- Neubau einer Parkgarage am Ludwigsplatz

Fußwege

 Schaffung einer Fußwegverbindung zwischen Irlachstraße und Rosenheimer Straße im Quartier südlich des Marienplatzes und östlich der Irlachstraße

Grünordnerische Maßnahmen

 Gestaltung der Parkplätze an der Dr.-Beck-Straße durch Anpflanzen von Bäumen - Anlage einer straßenbegleitenden Bepflanzung in der

Frühlingstraße (Teilbereich)

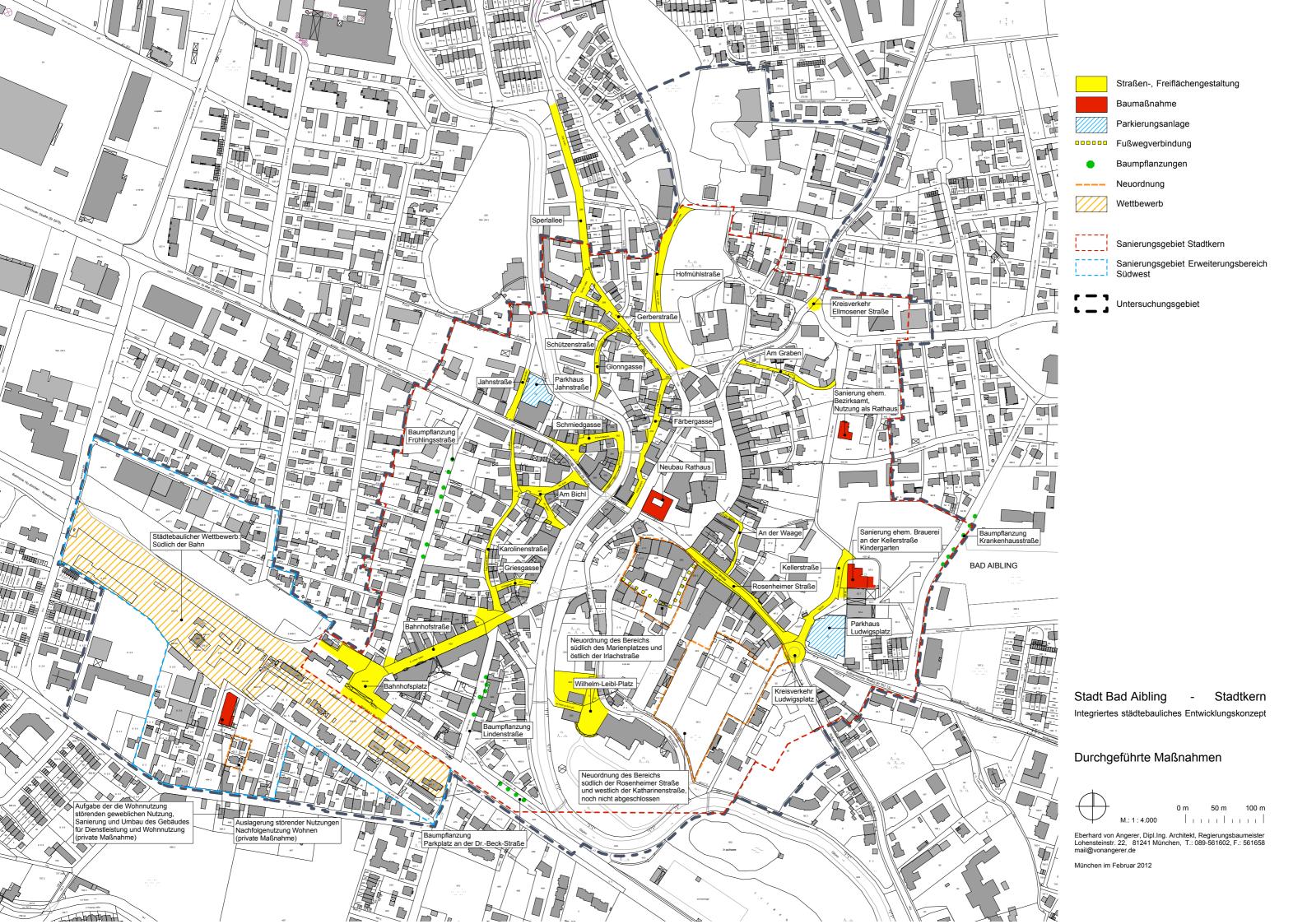
Lindenstraße

Krankenhausstraße (Teilbereich)

Neuordnung

- Neuordnung des Bereichs südlich des Marienplatzes und östlich der Irlachstraße
- Neuordnung des Bereichs südlich der Rosenheimer Straße und westlich der Katharinenstraße - noch nicht abgeschlossen
- Auslagerung der störenden Nutzung im rückwärtigen Bereich der Lagerhausstraße und Errichtung von Wohngebäuden (private Maßnahme)

Außerdem wurden für den neu zu ordnenden Bereich südlich der Bahnlinie ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des Ergebnisses dieses Wettbewerbs wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit 10.11.2003 rechtskräftig ist.



2.8 Verkehrsanbindung

Straßennetz

Die Stadt Bad Aibling ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Für die Staatsstraße 2078, die ursprünglich in Ost-West-Richtung die Stadtmitte durchquerte (Münchner Straße / Rosenheimer Straße), wurde südlich des Stadtgebietes eine Umgehung (Verkehrsfreigabe im Jahr 2000) gebaut, um den Stadtkern vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Die Münchner Straße und die Rosenheimer Straße bilden weiterhin die Zufahrt in die Stadtmitte.

Nach Bad Aibling führen außerdem von Norden die Kreisstraße RO 19 (Ellmosener Straße) und von Osten die Kreisstraße RO 13 (Kolbermoorer Straße).

Westlich von Bad Aibling verläuft in Nord-Süd-Richtung die Staatsstraße 2089.

An die im Süden des Stadtgebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Autobahn A8 München - Salzburg ist Bad Aibling über eine eigene Anschlussstelle und die Staatsstraße 2089 angebunden.

Bahnlinien

Bad Aibling liegt an der Bahnlinie Rosenheim - Holzkirchen. Im Stadtgebiet gibt es zwei Haltepunkte, den Bahnhof in der Stadtmitte und die Haltestelle Kurpark. Damit verfügt Bad Aibling über eine gute Bahnanbindung

Die Fahrzeit von Bad Aibling nach Rosenheim beträgt ca. 10 Minuten, die Fahrzeit nach München über Holzkirchen ca. 1 Stunde.

Busverbindungen

Das Stadtgebiet wird von Buslinien der Rosenheimer Verkehrsgesellschaft m.b.H. (RoVG) befahren, einem Zusammenschluss mehrerer Verkehrsbetriebe u.a. der Regionalverkehr Oberbayern GmbH (RVO) und der Regionalbus Ostbayern GmbH (RBO).

Außerdem verfügt Bad Aibling über eine Stadtbuslinie. Der "Moorexpress" verbindet Stadtmitte, Kureinrichtungen, Therme, Bahnhof und verschiedene Kliniken.

Der zentrale Busbahnhof von Bad Aibling befindet sich am Bahnhofsplatz.

2.9 Art der baulichen Nutzung

Der Stadtkern von Bad Aibling zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt aus. Neben der Wohnnutzung sind zahlreiche Läden, Gastronomiebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Auch sind einzelne Beherberbergungsbetriebe und verschiedene Gewerbebetriebe zu finden.

Dabei zeigt die Karte zur Nutzungsstruktur deutlich die Konzentration der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und der Gastronomiebetriebe im Bereich von Kirchzeile und Marienplatz mit den angrenzenden Abschnitten der Rosenheimer Straße und der Münchner Straße sowie im Bereich von Bahnhofstraße und Lindenstraße.

Am Marienplatz wurde der Rathausneubau gerade fertiggestellt. Hier sind nun die Bücherei und ein Lesecafe, das Standesamt, Sitzungssäle und Büroräume für die Stadtverwaltung untergebracht. Im Erdgeschoss sind, neben dem Bürgerbüro ein Gastronomiebetrieb und Ladennutzungen zu finden. Diese Nutzungen an zentraler Stelle lassen eine deutliche Stärkung der Innenstadt erwarten. Das bisherige Rathausgebäude am Klafferer wird auch weiterhin durch die Stadtverwaltung genutzt.

Neben dem neuen und dem alten Rathaus sind im Untersuchungsgebiet weitere Gemeinbedarfseinrichtungen zu finden. Die kath. Pfarrkirche liegt gut sichtbar am nördlichen Ende der Kirchzeile, an erhöhter Stelle am Hofberg. Östlich davon befinden sich an der Kreuzung Ellmosener Straße / Harthauser Straße das kath. Pfarrhaus und Pfarrheim. Zwischen Kirche und Pfarrhaus überquert ein Fußgängersteg die Ellmosener Straße. Eine weitere katholische Kirche befindet sich am Marienplatz, die Filialkirche St. Sebastian.

Am Hofberg befinden sich neben der Pfarr-

kirche das Amtsgericht, der städtische Kindergarten Hofberg und ein Schulgebäude der Luitpold-Volksschule, einer Grund- und Hauptschule in der Harthauserstraße, die sich ebenfalls im Untersuchungsgebiet befindet.

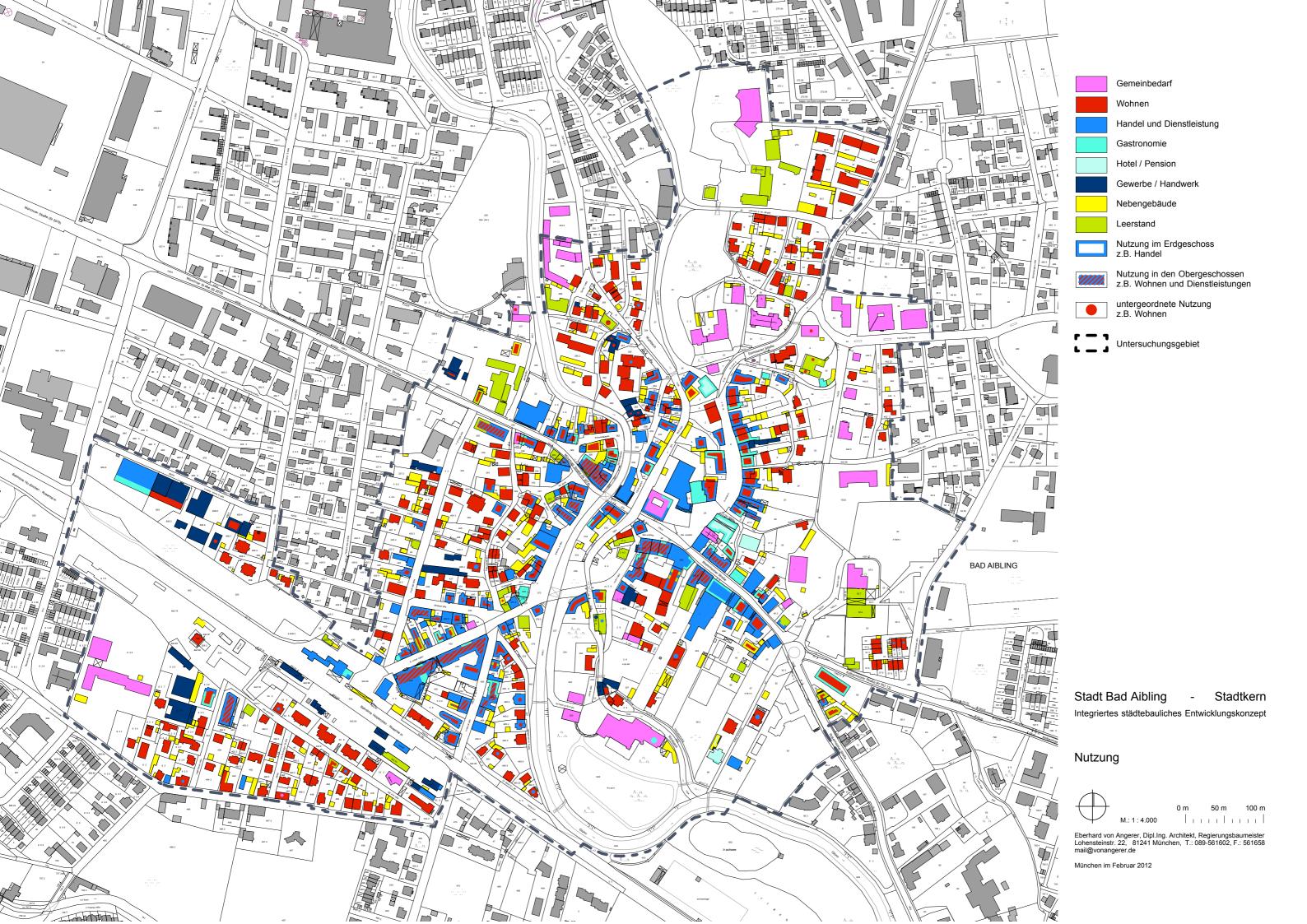
Südlich der Bahnlinie, an der Sonnenstraße, liegt die Grund- und Mittelschule St. Georg. Eine weitere Schule besteht an der Kellerstraße, die Rupert-Egenberger Förderschule. An der Kellerstraße ist außerdem im ehemaligen Brauereigebäude das Kinderhaus Camino untergebracht.

Im Süden des Untersuchungsgebietes befinden sich, zwischen Glonn und Mühlbach am Wilhelm-Leibl-Platz gelegen, das Kurhaus, das Haus des Gastes und das Heimatmuseum.

Folgende weitere Gemeinbedarfseinrichtungen liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes:

- Caritas in der Kirchzeile
- Arbeiterwohlfahrt in der Bahnhofstraße
- Fokus-Familiennetzwerk am Klafferer
- Veterinäramt des Landratsamtes Rosenheim ebenfalls am Klafferer
- Altenheim an der Jakob-Rupp-Straße
- Turnhalle am Sportplatz an der Jahnstraße
- Bauhof an der Sperlallee
- Hallenbad westlich der Ellmosener Straße
- Galerie des Kunstvereins an der Irlachstraße
- Heimathaus an der Irlachstraße
- Jugendtreff in der Rosenheimer Straße Ecke Kellerberg
- neuapostolische Kirche in der Gartenstraße, südlich der Bahnlinie.

Quartiere mit fast ausschließlicher Wohnnutzung sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nur südlich der Bahn zwischen



Gartenstraße und Sonnenstraße zu finden, sowie im Norden des Untersuchungsgebietes, westlich der Ellmosener Straße.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden auch mehrere Gewerbebetriebe kartiert. Im Bereich des Stadtzentrums handelt es sich dabei um Handwerksbetriebe, wie Glaserei und Schreinerei in der Irlachstraße, Raumausstatterwerkstatt in der Kirchzeile und Fahrradwerkstatt in der Färbergasse. Am Rand des Zentrumsbereich sind in der Frühlingstraße das Lager einer Spedition sowie eine Kfz-Werkstatt untergebracht. In der Münchner Straße befindet sich eine Werkstatt für Kfz-Technik.

Eine weitere Kfz-Werkstatt liegt im Gewerbegebiet an der Ludwig-Thoma-Straße. Hier haben außerdem eine Firma für Photovoltaikanlagen, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb, eine Firma für Industriedruck sowie ein Fitness- und Wellness-Studio ihren Sitz.

Auf dem Gelände südlich der Bahnlinie bestehen noch einzelne Gewerbebetriebe mit ihren Lagergebäuden. An der Lagerhausstraße ist eine Maschinenbau GmbH mit Metallgießerei angesiedelt.

Problematisch ist der hohe Gebäudeleerstand innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Zwischen Münchner Straße und Heckenweg steht ein größerer Gebäudekomplex (Ziegenhaingrundstück) leer.

Bei den ehemaligen Brauereigebäuden in der Kellerstraße wurde der nördliche Teil bereits saniert. Hier ist jetzt ein Kinderhaus untergebracht. Der südliche Teil bedarf nach wie vor einer Sanierung und Umnutzung.

Im Norden des Untersuchungsgebietes

steht der ehemalige Klinikkomplex um Schloss Prantseck leer. Hier bestehen jedoch bereits Planungen für eine Wohnnutzung, die in Kürze umgesetzt werden sollen.

Bei dem ehemaligen Mühlengebäude an der Irlachstraße ist in einem kleinen Teilbereich ein Elektrizitätswerk untergebracht. Ansonsonsten wird das große Gebäude nur noch durch den Bauernmarkt genutzt.

Daneben stehen innerhalb des Stadtzentrums eine nicht unerhebliche Anzahl weiterer Gebäude ganz oder teilweise leer.

Die meisten der nicht mehr genutzten Gebäude befinden sich in mangelhaftem Zustand. Bei einigen dieser Gebäude handelt es sich um Baudenkmäler oder ortsbildprägende Gebäude.

Der bestehende Gebäudeleerstand wirkt sich sowohl negativ auf das Ortsbild als auch auf die Funktion der Stadt Bad Aibling als Mittelzentrum aus.

2.10 Eigentumsverhältnisse

In der Karte zu den Eigentumsverhältnissen sind alle Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Bad Aibling befinden, gekennzeichnet.

Die Straßen und Fußwege im Untersuchungsgebiet befinden sich im Wesentlichen Im Besitz der Stadt. Ausnahmen bilden die Kolbermoorer Straße und die Ellmosener Straße, beides sind Kreisstraßen (RO 13 und RO 19), sowie einzelne Fußwege. So sind die Bahnunterführung und Teile des Fuß- und Radweges entlang der Bahnlinie nicht im Eigentum der Stadt, gleiches gilt für die Fußwegverbindung zwischen Bahnhofstraße und Lindenstraße sowie zwischen Irlachstraße und Rosenheimer Straße.

Daneben befinden sich die Grundstücke der Schulen im Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme der Förderschule am Kellerberg, im Besitz der Stadt Bad Aibling, sowie die Kindergärten am Kellerberg und am Hofberg, das Rathaus am Marienplatz und das Gebäude der Stadtverwaltung am Klafferer. Ebenfalls Eigentum der Stadt sind der Bauhof an der Gerberstraße, das Grundstück des Fokus-Familiennetzwerks am Klafferer, Spielplatz und Turnhalle an der Jahnstraße, Parkplatzflächen an der Irlachstraße und der Katharinenstraße sowie die öffentliche Grünfläche an der Irlachstraße.

Mit dem Kurpark, dem Grünbereich am Hofberg, der Schrebergartenanlage nördlich der Bahnlinie sowie dem Sportplatz an der Jahnstraße befinden sich auch größere Grünbereiche im Eigentum der Stadt Bad Aibling.

Bei der Glonn und dem Mühlbach handelt es sich um Gewässer dritter Ordnung. Die Unterhaltspflicht für die Glonn liegt beim Wasserwirtschaftsamt, für den Mühlbach bei den Anliegern und der Stadt Bad Aibling.



3. Bürgerbeteiligung

Die Maßnahmen zur Neugestaltung und Stärkung der Stadtmitte sollen in enger Abstimmung mit den betroffenen Bürgern und Geschäftsleuten entwickelt und umgesetzt werden.

Bereits im April 2010 fand eine Informationsveranstaltung zur Vorstellung des Städtebauförderungsprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" statt, zu der alle Bürger eingeladen waren. Auch wurden verschiedene Gespräche mit aktiven Geschäftsleuten geführt.

In zwei Anfang des Jahres 2012 stattfindenden Bürgertreffen konnten interessierte Bürger ihre Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung der Innenstadt einbringen.

Die Ausarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte in Abstimmung mit der eingesetzten Lenkungsgruppe.

Darüber hinaus wurde ein Arbeitskreis bestehend aus je zwei Vertretern des Wirtschaftsforums, der Werbegemeinschaft und des Gewerbeverbands sowie einem Vertreter des Stadtrats, dem Einzelhandelsgutachter und der Projektmanagerin Stadtmarketing Bad Aibling, eingerichtet.

In der Stadt Bad Aibling besteht ein starkes Engagement der Einzelhändler und es gibt eine Vielzahl von Organisationen, die sich mit der Stärkung des Stadtzentrums befassen. Es handelt sich hierbei um das Wirtschaftsforum, die Werbegemeinschaft, den Einzelhandelsverband, den Gewerbeverband und die AIB-Kur.

In Abstimmung mit diesen Wirtschaftsverbänden hat die Stadt im Januar 2012 eine Stelle für eine Fachkraft für Stadtmarketing eingerichtet.

Zu den Aufgaben des Projektmanagers

Stadtmarketing gehören:

- Erarbeiten und Durchführen eines Konzeptes zum Innenstadtmarketing
- Betreuung der wirtschaftlichen Verbände in der Stadt
- Koordination der Maßnahmen zwischen wirtschaftlichen Verbänden, der AIB-Kur, der Therme und der Stadt
- Leerstandsmanagement für Läden und Büros im Stadtkern
- Betreuung der Wochenmärkte mit zusätzlichem Aktionsprogramm
- Vorbereitung und Durchführung von Aktionen zur Förderung des innerstädtischen Einzelhandels (Verfügungsfond).
- Moderation der verschiedenen Aktivitäten

Die Stadt Bad Aibling hat schon in den vergangenen Jahren mit den bestehenden Verbänden verschiedene Aktionen zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt durchgeführt, wie z.B. eine Ausstellung von Künstlern aus der Region in einer Vielzahl von Läden und Einzelhandelsbetrieben. Im Stadtkern werden außerdem jährlich vier Wochenmärkte und ein Weihnachtsmarkt durchgeführt.

In diesem Jahr (2012) ist die Innenstadt durch umfangreiche Baumaßnahmen (Rathausneubau, Umbau Marienplatz) stark beeinträchtigt. Durch gezieltes Baustellenmarketing wird versucht Umsatzeinbußen der Einzelhändler zu verhinderen und Kunden trotz Baustelle in die Innenstadt zu locken. So fand von Mai bis September immer am vorletzten Samstag im Monat, ein musikalischer Jazz-Frühschoppen am Marienplatz statt. Auch wurde eine Gutscheinaktion durchgeführt. Die Kunden erhielten bei einem Einkauf in einem teilnehmenden Geschäft der Bad Aiblinger Mitte einen "Ai-

bi-Gutschein". Bei 10 gesammelten Gutscheinen bekam der Kunde ein Ticket für die örtliche Therme. Im Juli 2012 fand auf den Straßen rund um das Bad Aiblinger Stadtzentrum ein großes Familien- und Kinderfest (Sommerfest) statt.

Alle Aktionen wurden sehr gut angenommen. Das Projekt "Jazz in der Innenstadt" soll nun langfristig im Kulturprogramm der Stadt etabliert werden.

4. Bestandsanalyse Fachplanung Städtebau

4.1 Qualitäten und Potentiale

Der Stadtkern von Bad Aibling zeichnet sich durch sein historisch gewachsenes Ortsbild mit zahlreichen Baudenkmälern, ortsbildprägenden Gebäuden, räumlich gefassten Bereichen und geschwungenen Straßenverläufen aus. Eine besondere Qualität liegt im Nebeneinander von kleinstädtischer und bäuerlicher Architektur.

Das Stadtbild wird stark von der Topographie geprägt. Am östlichen Rand des Stadtkerns verläuft in Nord-Süd-Richtung eine markante Hangkante und auch die Glonn und der Mühlbach prägen das Ortsbild maßgeblich.

Die eigentliche Stadtmitte bilden der Marienplatz und die Kirchzeile. Dieser städtebaulich wertvolle, angerartige Straßen-/ Platzraum weist eine sehr schöne räumliche Fassung auf. Die geschlossene Bebauung auf der Ostseite der Kirchzeile ist als Ensemblebereich ausgewiesen.

Im Norden wird die Kirchzeile von der grünen Hangkante des Hofbergs mit der ehem. Burg (heute Amtsgericht) und der kath. Stadtpfarrkirche begrenzt.

Ein weiterer Ensemblebereich findet sich an der Meggendorfer Straße, an der Glonn. Hier handelt es sich um eine Reihe villenartiger Kurpensionen und Kurärztehäuser in offener Bauweise, entstanden um 1900.

Die kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt am Hofberg und die kath. Filialkirche St. Sebastian am Marienplatz stellen mit ihren Kirchtürmen die beiden wichtigsten Orientierungspunkte im Stadtkern dar. Aber auch das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstraße Ecke Griesgasse und das ehemalige Brauereigebäude an der Kellerstraße dienen als Merkzeichen im Stadtgefüge.

Neben Kirchzeile und Marienplatz sind

weitere klar gefasste Straßenräume innerhalb des Untersuchungsgebietes zu finden. Dazu zählen die an den Marienplatz anschließenden Teilstücke der Rosenheimer Straße und der Münchner Straße sowie der Hofberg und Teilbereiche der Bahnhofstraße, der Schmiedgasse und der Lindenstraße. Während die Rosenheimer Straße und die Bahnhofstraße in diesen Bereichen beidseitig eine fast geschlossene Bebauung aufweisen, ergeben sich im Bereich der Münchner Straße und der Schmiedgasse aufgrund der Gebäudestellung kleine Plätze.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden zahlreiche Straßenräume bereits neu gestaltet. Dabei konnte auch vielfach eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Mit diesen Maßnahmen, insbesondere der Neugestaltung der Rosenheimer Straße und des Bahnhofplatzes einschließlich des südlichen Abschnitts der Bahnhofstraße, konnte eine erhebliche Aufwertung des Ortsbilds erreicht werden.

Der Stadtkern von Bad Aibling wird in seinen Randbereichen von großzügigen Grünbereichen geprägt. Dabei handelt es sich um die Grünflächen zwischen Mühlbach und Glonn mit dem Kurpark, den Hangbereich am Klafferer und den Kellerberg sowie um den zum Teil bewaldete Hang und die Grünflächen östlich der Hofmühlstraße. Dieser Bereich ist großteils als zum Schloss Prantseck gehörender Schlosspark im Englischen Stil in der Denkmalliste eingetragen.

Ein straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz besteht innerhalb der Grünflächen sowie entlang der Bahnlinie. Daneben wird das Straßennetz durch einzelne Fuß- und Radwegverbindungen, wie z.B. den Fußgängerbrücken über die Glonn, ergänzt. Die Kirchzeile ist mit der Straße Am Klafferer ebenfalls über Fußwege verbunden.



Blick zur Kirche vom Marienplatz



Bahnhofstraße - gut gestalteter, räumlich gefasster Straßenraum



Schmiedgasse - gut gestalteter Straßenraum, Baudenkmal



Kellerberg - Baudenkmal, Sanierung und Umnutzung



4.2 Mängel und Konfliktbereiche

Der Stadtkern von Bad Aibling ist stark vom Verkehr belastet. Die Umgestaltung der Rosenheimer Straße zwischen Marienplatz und dem Kreisverkehr am Ludwigsplatz mit einer Einbahnstraßenregelung hat nach dem Bau der Südumgehung (St 2078) die Situation bereits deutlich verbessert. Die nun, im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Aktive Orts- und Stadtteilzentren", begonnene Neugestaltung des Marienplatzes einschließlich der Brücken über Mühlbach und Glonn stellt einen weiteren Schritt zur Verkehrsberuhigung, aber auch zur gestalterischen Aufwertung der Innenstadt dar.

Im Anschluss an den Marienplatz sollten auch die Straßenrandbereiche der Kirchzeile gestalterisch verbessert und dabei die Parkierung neu geordnet werden.

Bei verschiedenen weiteren Straßenräumen wurden ebenfalls Mängel in der Gestaltung festgestellt, wie z.B. bei der Garten- und Lagerhausstraße südlich der Bahnlinie, den Straßen Am Klafferer und Am Hofberg, Teilen der Bahnhofstraße und der Irlachstraße.

Dabei bedarf insbesondere der nördliche Abschnitt der Bahnhofstraße als Verbindung zwischen Bahnhofsbereich und Marienplatz sowohl einer gestalterischen als auch einer funktionalen Aufwertung. Auch die Irlachstraße mit den angrenzenden Parkplätzen ist als Zugangsbereich zu Kurhaus und Kurpark wenig attraktiv.

Weitere Mängel wurden im Bereich der Fußwegverbindungen festgestellt. Die Fußgängerunterführung am Bahnhof befindet sich in schlechtem Zustand und ist nicht behindertengerecht. Sie bedarf dringend einer Neugestaltung, auch um das Quartier südlich der Bahnlinie besser an die Innenstadt anzubinden. Entlang der Adalbert-Stifter-Straße fehlt ein straßenbegleitender

Gehweg. Außerdem sollte die wichtige Fußwegverbindung zwischen Marienplatz und Am Klafferer über den Ratholdussteig verbessert werden.

Daneben wurden in der Karte auch in den öffentliche Raum wirkende, mangelhaft gestaltete und übermäßig befestigte private Vorflächen dargestellt.

Einen erheblichen Mangel stellen innerhalb des Untersuchungsgebietes die zum Teil großen ungeordneten Bereiche und die erhebliche Anzahl leerstehender Gebäude dar.

Für einige dieser Flächen bestehen Planungen mit deren Umsetzung zwischenzeitlich bereits begonnen wurde. Der Bereich westlich der Katharinenstraße wird derzeit gemäß dem bestehenden Bebauungsplan bebaut. Für den Bereich Münchner Straße Ecke Frühlingstraße liegt eine genehmigte Planung für eine Wohnanlage mit Gewerbe und Arztpraxen vor, mit deren Umsetzung ebenfalls begonnen wurde.

Im Norden des Untersuchungsgebietes steht der Gebäudekomplex der ehemaligen Klinik um Schloss Prantseck leer. Gebäude und Freiflächen befinden sich in mangelhaftem Zustand. Auch hier wurde bereits mit der Umsetzung der Planungen für eine zukünftige Wohnnutzung begonnen.

Für die große Fläche entlang der Bahnlinie im Süden des Untersuchungsgebietes liegt das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs vor, das möglichst bald umgesetzt werden sollte.

Am östlichen Eingangsbereich zur Innenstadt besteht sowohl für den Bereich Kellerberg mit dem südlichen, noch nicht sanierten Teil der ehemaligen Brauerei, als auch für die durch den Abbruch des Hotels Ludwigsbad entstandene Brachfläche

ein Bebauungsplan. Der Beginn der Umsetzung der vorhandenen Planungen für den Kellerberg ist zur Zeit allerdings nicht absehbar. Für das Grundstück des Hotels Ludwigsplatz bestehen derzeit keine konkreten Planungen.

Eine weitere ungeordnete Fläche findet sich am westlichen Eingang zur Innenstadt an der Ecke Münchner Straße / Jahnstraße. Hier steht ein größerer Gebäudekomplex leer, die Gebäude befinden sich außerdem in mangelhaftem Zustand. Daneben befindet sich eine Werkstatt für Kfz-Technik. Diese Nutzung ist dem Standort nicht angemessen.

Die Eingangssituation zum Innenstadtbereich bedarf damit sowohl im Westen an der Münchner Straße, wie auch im Osten an der Rosenheimer Straße und der Kolbermoorer Straße dringend einer Aufwertung.

Viele der über das Untersuchungsgebiet verteilten, ganz oder überwiegend leerstehenden Gebäude weisen auch erhebliche Mängel im Bauzustand auf. Der Gebäudezustand konnte nur von außen, nach Augenschein erfasst werden, eine Begehung der Gebäude fand nicht statt. Aufgrund des Alters vieler Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes ist von einem insgesamt hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auszugehen, gerade auch in Hinblick auf notwendige energetische Sanierungen.

Neben den Gebäuden mit Mängeln im Zustand wurden auch mehrere Gebäude mit mangelndem Bezug zur umgebenden Baustruktur oder mangelhafter Fassadengestaltung kartiert. Die Wohnanlage im Hangbereich an der Ellmosener Straße gegenüber der Stadtpfarrkirche stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar.

An einigen Straßen im Untersuchungsgebiet wurden Mängel in der räumlichen Fassung festgestellt. Besonders störend ist dies in der Lindenstraße und am Eingang zum Innenstadtbereich am Kellerberg Ecke Kolbermoorer Straße / Kellerstraße.

Bei der als Ausstellungsfläche eines Kfz-Handels genutzen Fläche an der Frühlingstraße liegt eine Planung für ein Wohngebäude mit Büroeinheit vor, mit deren Umsetzung zwischenzeitlich begonnen wurde. Diese Nutzung ist der Lage des Grundstücks angemessen und schließt die Baulücke.

Der Bauhof an der Sperlallee und Gerberstraße sollte langfristig ausgelagert werden, um diese innenstadtnahe Fläche als Wohnstandort nutzen zu können.

Auch im Bereich der Grünstruktur und der Gewässer wurden in einzelnen Bereichen Mängel festgestellt.

Im Innenstadtbereich ist die Grünvernetzung entlang der Glonn teilweise unterbrochen. Außerdem ist die Ufergestaltung an Glonn und Mühlbach in einigen Bereichen mangelhaft.

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes sollte die Grünvernetzung entlang der Bahnlinie verbessert werden.

Eine gestalterische Aufwertung der öffentlichen Grünfläche an der Irlachstraße zwischen Glonn und Mühlbach wäre ebenfalls wünschenswert.



Verkehrssituation Marienplatz vor der begonnenen Umgestaltung und dem Rathausneubau



mangelnde Erlebbarkeit /Zugänglichkeit der Glonn



Gebäude mit Mängeln im Zustand, mangelhafte Straßenraumgestaltung, Irlachstraße



mangelhafte Freiflächengestaltung / übermäßig befestigte Fläche, Parkplatz an der Irlachstraße



5. Bestandsanalyse Fachplanung Einzelhandel

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen ist dem Einzelhandels- und Innenstadtkonzept für die Stadt Bad Aibling vom Mai 2012 entnommen. Für eine detaillierte Analyse sowie ergänzende Begutachtungen und Bewertungen wird auf dieses Konzept verwiesen.

Der Fokus dieser Stärken-Schwächen-Analyse ist auf die Bereiche Einzelhandel und Innenstadt mit deren Einfluss- und Abhängigkeitsfaktoren unter besonderer Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt gerichtet.

Die Aufstellung spiegelt keine Prioritäten oder Wichtigkeitsgrade wider.

5.1 Allgemeine Standortrahmenbedingungen - Stärken und Schwächen

| Stärken/Chancen | Schwächen/Risiken |
|--|--|
| Traditioneller und bekannter Kur- und Gesundheitsstandort; relative Stärke des Wirtschaftsstandortes Bad Aibling; Lage in Wachstumsregion, Nähe zum Wirtschaftsraum Rosenheim, welcher als wichtiger Motor der ganzen Region einzustufen ist | Übernachtungszahlen liegen deutlich unter früheren Höchstständen; jedoch positive Ten- denz während der letzten Jahre erkennbar |
| gute Anbindung an das übergeordnete Ver- kehrsnetz durch die Nähe zur BAB 8 sowie zum Autobahndreieck Inntal | relativ hohe Verkehrsbelastung in der Innenstadt durch stark frequentierte Münchner / Rosenheimer Straße |
| Integration in das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn sowie in das Regionalbus- netz des RVO | disperse Siedlungsstruktur mit teils relativ weiter Entfernung der kleineren Stadtteile vom Kernort und Hauptversorgungsstandort |
| einwohnerstarker Wohnstandort im Verdichtungsraum der Stadt Rosenheim sowie positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung während der letzten Jahre; von einer weiteren Bevölkerungszunahme ist auszugehen | Sonderstellung als Kurstadt und demogra- fischer Wandel spiegelt sich in der loka- len Altersstruktur wieder: Gruppe der unter 18-Jährigen weist bereits einen merklich ge- ringeren Bevölkerungsanteil auf, als die der über 65-Jährigen |
| gute Ausstattung an sozialen und speziell auch an medizinischen bzw. gesundheitsori- entierten Infrastruktureinrichtungen | relativ starke Abhängigkeit der lokalen Öko- nomie vom med. und touristischen Bereich, wenig differenzierte Wirtschaftsstruktur |
| Anstieg der Arbeitsplatzdichte während der letzten fünf Jahre | negative Pendlerzahlen, d.h. mehr Aus- als Einpendler |

5.2 Einzelhandel und Innenstadt - Stärken und Schwächen

| Stärken/Chancen | Schwächen/Risiken |
|--|---|
| Mittelzentrum mit einer über das Stadtgebiet hinaus gehenden, überörtlichen Versorgungsfunktion | räumliche Nähe zum gut aufgestellten Oberzentrum Rosenheim, welches einen starken, die Marktwirkung Aiblings begrenzenden Wettbewerber darstellt; zudem Konkurrenzwirkung von Kolbermoor und Bruckmühl |
| der Versorgungsbedeutung weitgehend an- gemessener und vergleichsweise differen- zierter Einzelhandelsbesatz, nahezu alle Branchen sind mehrfach vertreten | Bedeutung des Kur- und Gesundheitssektors spiegelt sich bei relativ niedrigem Umsatzanteil der Gäste im Einzelhandel der Stadt nur bedingt wider; Kooperationen und Synergieeffekte mit Kur- und Fremdenverkehrswesen noch nicht ausreichend ausgeschöpft |
| umfassende Versorgung der eigenen Be- völkerung sowie angemessene regionale Versorgungsbedeutung;hohe Zentralitäts- werte in einer Reihe von Branchen | per Saldo Kaufkraftabflüsse aus Bad Aibling; im mittelzentralen Vergleich aufgrund der ho- hen Wettbewerbssituation eher unter-durch- schnittliche Kaufkraftbindung |
| zahlenmäßig insgesamt relativ ausgewo- genes Verhältnis zwischen Fachgeschäften und groß- bzw. größerflächigen Einzelhan- delsbetrieben (Fachmärkten) im Stadtgebiet | Fehlen bzw. schwach ausgeprägter Besatz in einzelnen Branchen (z.B. Bau- und Heimwer- kerbereich), was die Attraktivität des Einzel- handelsstandortes schmälert |
| historische Ortsmitte mit ansprechenden Ge- bäuden und Platzsituationen; Wasser als At- traktivitätsmoment in der Innenstadt "Wasser in der Stadt" – Ausrichtung der In- nenstadt und Erfahrbarkeit noch ausbaufähig | Straßenraum der Innenstadt mit Attraktivierungsbedarf, Defizite bei Fußgängerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität; |
| vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil und hohe Bedeutung der Innenstadt im ge- samtstädtischen Standortgefüge | relativ weitläufiger und teils verwinkelter In- nenstadtbereich, wodurch ein urbanes Ein- kaufserlebnis eher schwer zu erreichen ist |
| relativ hohe Anzahl an wichtigen Frequenz- bringern im Innenstadtbereich | hohe Konzentration und Dichte von größeren und großflächigen Magnetbetrieben in den Gewerbegebietslagen, wenig große Magnet- betriebe in der Innenstadt |
| Individualität und Kleinteiligkeit als Basis hohen Erlebniswertes und Abwechslungsreichtums in der Innenstadt | Vorrücken von teils wenig attraktiven Nicht- einzelhandelsnutzungen auch im Hauptge- schäftsbereich mindert "Bummelqualität" und reduziert Passantenaufkommen |

| hoher Anteil inhabergeführter Geschäfte si- chert Bindung an den Standort und bietet gute Voraussetzungen für ein hohes Service- und Qualitätsniveau | sehr kleinteilige Betriebsstruktur speziell in der Innenstadt mit potenziell schwierigen be- triebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen |
|--|---|
| differenzierter und ansprechender Nutzungsmix aus Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Einzelhandel in der Innenstadt | Vorhandensein einer Reihe von Leerständen in der Innenstadt, wenngleich diese noch nicht als standortprägend einzustufen sind |
| großes Freizeitangebot mit Gastronomie und Kino in der Innenstadt; Grünbereiche im Um- feld der Innenstadt (insbes. Kurpark) bieten zusätzlichen Freizeitwert | bisher eher geringe Attraktivität der Verbindungsachse Kurpark – Innenstadt, deutliches Optimierungspotenzial erkennbar |
| insgesamt vergleichsweise gutes Erschei- nungsbild des innerstädtischen Immobilien- bestandes, lediglich Einzelgebäude weisen teils Defizite auf | in Teilen trüge eine Modernisierung und zeit- gemäßere Gestaltung der Ladengestaltung / Warenpräsentation dazu bei, den meist posi- tiven Gesamteindruck nochmals zu verbes- sern |
| Lebensmittelbereich insgesamt betrachtet diversifiziert, sichert Versorgung vor Ort | teils Lücken in der wohnortnahen Versorgung im Lebensmittelbereich feststellbar |

5.3 Kommunikation und Marketing - Stärken und Schwächen

| Stärken/Chancen | Schwächen/Risiken |
|--|--|
| ansprechender Internetauftritt der Stadt, der übersichtlich gestaltet ist und regelmäßig aktualisiert wird; Unterseite "Das Einkaufsfenster" als virtueller Marktplatz auf Stadtseite | kein eigenständiger Auftritt der Innenstadt und der Einkaufsstadt Bad Aibling |
| Vorhandensein mehrerer aktiver Wirtschaftsverbände (u.a. Werbegemeinschaft Bad Aibling, Wirtschaftsforum Mangfall e.V.), mit dem Ziel, den Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort zu stärken | keine übergreifende Organisationsstruktur eines kooperativen Stadtmarketings Bad Aibling |
| anziehungsstarke Aktionen und Events als Marketinginstrumente in Bad Aibling etabliert | Aktionen und Events für unmittelbar anstehende Straßenbaubegleitmaßnahmen noch nicht abgesichert |
| Kunst und Kultur mit aktiven Einrichtungen und Akteuren, regionale Bekanntheit der Fe- stivals 'Saitensprünge' und 'nonfictionale' | Beitrag der Aktivitäten von Kunst und Kultur zum Besucheraufkommen in der Innenstadt bisher eher gering |
| professionelles Stadtmarketing als modernes Instrument zur Stärkung des Handels- und Wirtschaftsstandortes im Aufbau | Synergieeffekte mit Kur- und Frremdenver- kehrsmarketing noch nicht ausreichend für Einzelhandel genutzt |

6. Ziele

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen und der Analyse der Qualitäten und Mängel wurden Zielvorstellungen für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Untersuchungsgebietes entwickelt, die einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet wurden:

- Handlungsfeld Nutzungsstruktur
- Handlungsfeld Stadtgestalt und -struktur
- Handlungsfeld Grünstruktur
- Handlungsfeld Verkehr
- Handlungsfeld Einzelhandel

Auf dieser Grundlage wurden in einem nächsten Schritt Konzepte für die einzelnen Handlungsfelder erstellt.

6.1 Ziele zur Nutzungsstruktur

- Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Bad Aibling, hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebot, sozialer und kultureller Infrastruktur
- Sicherung und Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums durch Verdichtung und Abrundung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Ausschluss störender Nutzungen
- Förderung des Fremdenverkehrs, insbesondere im Bereich des Gesundheitstourismus
- Sicherung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Sicherung und Weiterentwicklung des Charakters von Bad Aibling als historische Kurstadt
- Stärkung der Wohnnutzung im Zentrum auch im Hinblick auf eine Verjüngung der Altersstruktur
- Reaktivierung leerstehender Bausubstanz
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden

6.2 Ziele zur Stadtgestalt und -struktur

- Sicherung der historisch gewachsenen Stadtstruktur
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Baudenkmäler, ortsbildprägenden Gebäude und Ensemblebereiche
- Sicherung wertvoller Straßen- und Platzräume, Fortsetzung der gestalterischen und funktionalen Verbesserung von Straßen- und Platzräumen
- Sicherung und Pflege der Grünbereiche entlang der das Stadtbild prägenden Hangkante
- Sicherung und Verbesserung der Erlebbarkeit der Wasserläufe im Stadtgebiet
- Anlage eines Quartiersplatzes im Quartier südlich der Bahnlinie als Treffpunkt und zur Gliederung der Siedlungsstruktur
- Neuordnung ungeordneter Bereiche
- Behutsame Verdichtung der zu locker bebauten Gebiete
- Bessere Einbindung mangelhaft gestalteter Gebäude bzw. Gebäudegruppen in die umliegende Baustruktur
- Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand bzw. mit Mängeln in der Baugestaltung
- Verbesserung der räumlichen Struktur durch Ergänzung fehlender Raumkanten

6.3 Ziele zur Grünstruktur

- Sicherung, Weiterentwicklung und Vernetzung der vorhandenen Grünbestände
- Erhalt, Pflege und Ergänzung von Baumreihen im Straßenraum
- Erhalt, Pflege und Aufwertung öffentlicher Grünflächen
- Ökologische und gestalterische Aufwertung der Fließgewässer
- Reduzierung der versiegelten Flächen, insbesondere im Bereich der Straßen, Parkplätze und Gewerbeflächen

6.4 Ziele zum Verkehr

- Entlastung des Stadtkerns vom Ziel- und Quellverkehr
- Sicherung und Verbesserung des Angebots für den ruhenden Verkehr im Stadtzentrum
- Sicherung und Ausbau der Attraktivität des Geschäftzentrums für Fußgänger und Radfahrer u.a. durch Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen
- Verbesserung des P+R-Angebotes am Bahnhof
- Entlastung der reinen Anliegerstraßen vom ruhenden Verkehr
- Sicherung und Ausbau von verkehrsberuhigten Bereichen in den Wohngebieten zur Steigerung der Wohnqualität und Vergrößerung der Freiräume für den Fremdenverkehr und Kurbetrieb
- Sicherung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserung der Vernetzung des Stadtzentrums nördlich der Bahnlinie mit den Siedlungsbereichen südlich der Bahnlinie durch die Schaffung einer attraktiven Unterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Bahnhofs

6.5 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

- Ausrichtung an einer konzeptionellen und aktiv gestaltenden Einzelhandelsentwicklung
- Sicherung der lokalen wie regionalen Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandortes Bad Aibling
- Stärkung der Position der Innenstadt als Träger der gesamtstädtischen Einzelhandelsanziehungskraft und überörtlichen Versorgungsfunktion
- Priorisierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als wichtigsten Geschäftsstandort Bad Aiblings
- Weitere Erhöhung der Anziehungskraft der Innenstadt durch Abrundung des Angebotsmixes und Qualitätssteigerung
- Beständige Aufwertung der Immobilien und Betriebe sowie auch des städtebaulichen Umfeldes als wichtige Faktoren der Standortstärkung
- Profilierung des Einzelhandels- und Gewerbestandortes Innenstadt durch verstärkte Stadtmarketingaktivitäten und stringente Imagearbeit
- Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation

7. Handlungsfelder - Konzepte

Aufbauend auf der Analyse und den Zielvorstellungen wurden Konzepte für die einzelnen Handlungsfelder erstellt. Für folgende Bereiche müssen noch konkrete Nutzungs- und Neuordnungskonzepte entwickelt werden:

- Grundstück ehem. Hotel Ludwigsbad
- Fläche Ecke Münchner Straße / Jahnstraße (Ziegenhaingrundstück)
- langfristig: Bauhof an der Sperlallee / Gerberstraße

7.1 Konzept zur Nutzungsstruktur

Die Stadt Bad Aibling verfügt über eine insgesamt positiv zu bewertende Nutzungsund Infrastruktur, die jedoch hinsichtlich ihrer Funktionen als Mittelzentrum und ihrer Attraktivität als Kur- und Fremdenverkehrsort gestärkt und weiterentwickelt werden sollte, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel.

Wesentliche Punkte des Nutzungskonzeptes sind die Stärkung der Innenstadt und die Neuordnung ungeordneter Bereiche sowie von Bereichen deren Nutzung dem Standort nicht angemessen ist.

Bei folgende Flächen wurde mit der Umsetzung bestehender Planungen bereits begonnen:

- Fläche westlich der Katharinenstraße
- Grundstückskomplex um Schloss Prantseck
- Grundstück Ecke Münchner Straße / Frühlingstraße

Für folgende Flächen liegen bereits Planungen vor, die möglichst bald umgesetzt werden sollten:

- Fläche südlich der Bahnlinie
- Bereich Kellerberg mit dem südlichen Teil der ehemaligen Brauerei

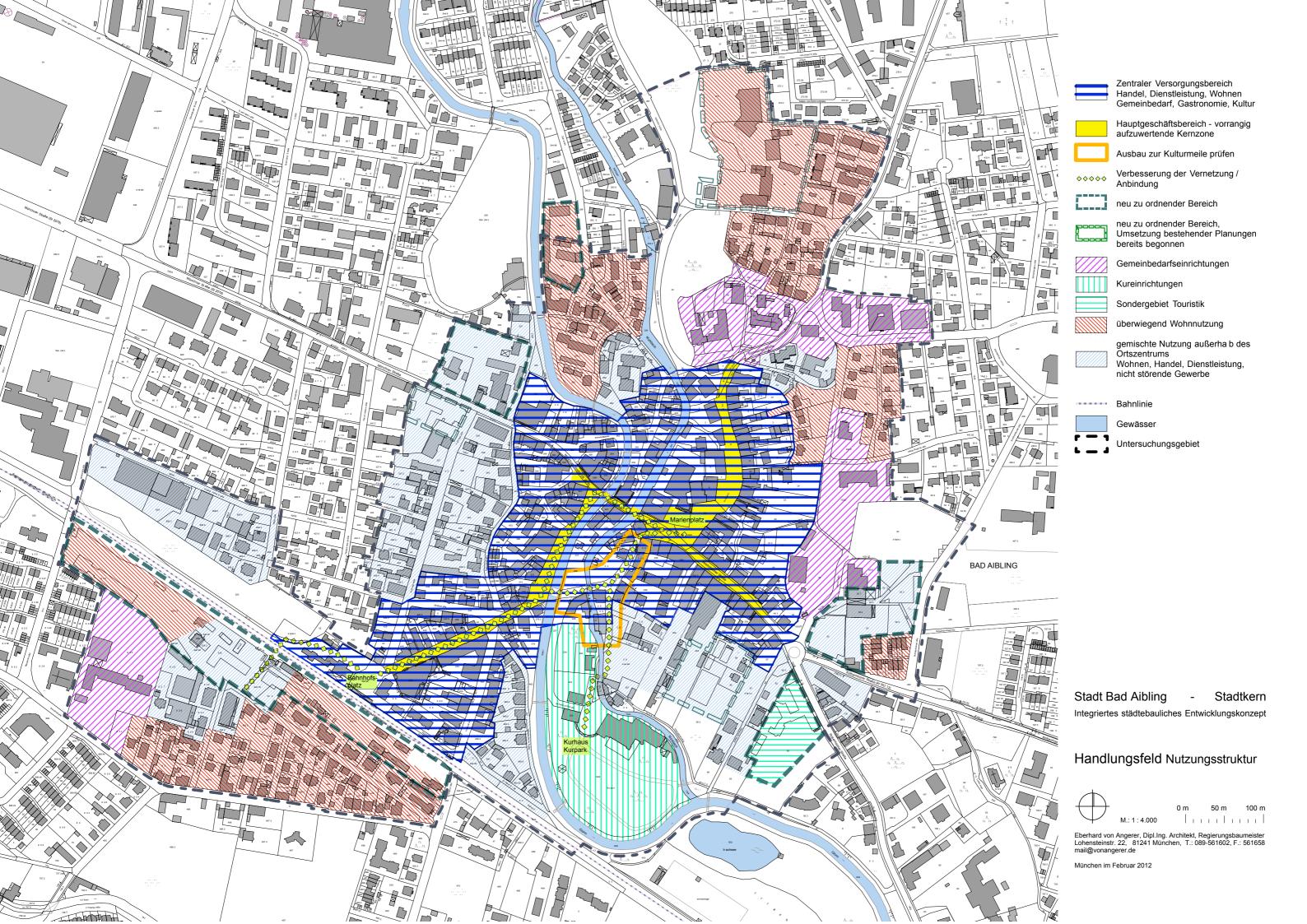
Hinsichtlich der Stärkung der Innenstadt wird, wie auch im Einzelhandels- und Innenstadtkonzept vorgesehen, die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs vorgeschlagen. Hier ist eine gemischte Nutzung aus Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetrieben, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Wohnen und Gemeinbedarf anzustreben.

Kirchzeile, Marienplatz und die angrenzenden Abschnitte der Münchner Straße und der Rosenheimer Straße sowie die Bahnhofstraße bilden dabei den Hauptgeschäftsbereich.

Der Ausbau der Irlachstraße zur Kulturmeile, wie ebenfalls im Einzelhandels- und Innenstadtkonzept vorgeschlagen, wäre dabei wünschenswert.

Mit dem Neubau des Rathauses am Marienplatz hat die Stadt Bad Aibling bereits einen wichtigen Schritt zur Aufwertung und Stärkung der Innenstadt getan.

Für eine lebendige Innenstadt ist nicht nur ein attraktives Angebot an Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Kultur- und Freizeiteinrichtungen wichtig, auch der Erhalt der Wohnnutzung in der Stadtmitte ist anzustreben. Dabei ist darauf zu achten ein breitgefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereitzustellen.



Weitere wichtige Punkte zur Verbesserung der Nutzungsstruktur sind:

- Verbesserung der Anbindung des Kurparks mit Kurhaus an das Stadtzentrum um Marienplatz und Kirchzeile
- Stärkung der Vernetzung zwischen Bahnhofsbereich und Marienplatz / Kirchzeile
- Verbesserung der Anbindung des Quartiers südlich der Bahnlinie an den Innenstadtbereich

7.2 Konzept zur Stadtgestalt und -struktur

Der Stadtkern von Bad Aibling zeichnet sich durch seine wertvolle Baustruktur und Gebäudesubstanz sowie seine topographischen Lage aus.

Ein wichtiger Punkt im Handlungsfeld Stadtgestalt und -struktur ist der Erhalt dieser Qualitäten, d.h. Sicherung, Sanierung, Reaktivierung wertvoller Bausubstanz (Baudenkmäler, ortsbildprägender Gebäude, Ensemblebereiche), Erhalt und Ergänzung wichtiger Raumkanten, Sicherung und Aufwertung ortsbildprägender Straßenräume sowie Pflege ortsbildprägender Landschaftselemente. Dazu zählt das Freihalten der ortsbildprägenden Hangkanten von Bebauung, die Sicherung und Pflege des Schlossparks im Norden des Untersuchungsgebietes und die Verbesserung der Sichtbarkeit der Gewässer im Stadtbild sowie die Sicherung und Ergänzung von Grünzügen zur Gliederung der Siedlungsstruktur.

Gebäude mit größeren, von außen sichtbaren Mängeln im Bauzustand, aber auch leerstehende Gebäude wirken sich negativ auf das Stadtbild und die Stadtstruktur aus. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Gebäude mit Mängeln im Bauzustand, viele davon stehen ganz bzw. überwiegend leer. Insbesondere Baudenkmäler wie Schloss Prantseck und der Südteil des ehem. Brauereigebäuoder das ehem. Bauernhaus Bahnhofstraße 3 sollten möglichst bald saniert und wieder genutzt werden, um langfristig ihren Erhalt zu sichern. Gleiches gilt für verschiedene ortsbildprägende Gebäude, wie die ehem. Gastwirtschaft an der Schützenstraße oder das Gebäude Ecke Am Klafferer / Am Graben.

Zahlreiche Straßen in der Innenstadt wurden bereits neu gestaltet. Inzwischen wurde mit der Neugestaltung des Marienplatzes begonnen. Folgende ortsbildprä-

genden Straßenräume bedürfen jedoch noch einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung:

- Randbereiche der Kirchenzeile mit Neuordnung der Parkierung
- nördliche Abschnitt der Bahnhofstraße als wichtige Verbindung zwischen Bahnhofsbereich und eigentlichem Stadtzentrum um Marienplatz und Kirchzeile
- Irlachstraße einschließlich der Parkplätze als Verbindung zwischen Marienplatz und Kurhaus / Kurpark und als Eingangsbereich zum Kurpark
- Hofberg, hier wäre die Anlage eines kleinen Platzes und die Neuordnung der Parkierung wünschenswert
- Meggendorfer Straße

Daneben bedürfen wie im Plan dargestellt weitere Straßenräume einer gestalterischen Aufwertung, so z. B. die Straße Am Klafferer sowie die Garten- und Lagerhausstraße im Süden des Untersuchungsgebietes. Nicht bei allen Straßen ist eine Umgestaltung erforderlich, zum Teil kann durch das Pflanzen von Bäumen eine Verbesserung der Straßenraumgestaltung und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität erreicht werden, so z. B. in der Sedanstraße, Teilen der Frühlingstraße oder der Ludwig-Thoma-Staße.

Im Süden des Untersuchungsgebietes sollte zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Gliederung der Siedlungsstruktur ein Quartiersplatz angelegt werden.

Ein wesentlicher Punkt zur Verbesserung der Stadtgestalt und der Siedlungsstruktur ist die Neuordnung von Brachflächen sowie größeren Flächen mit Gebäudeleerstand bzw. nicht angemessenen Nutzungen.

Wie bereits im Konzept zur Nutzungsstruk-



tur beschrieben handelt es sich dabei um folgende Bereiche:

- Bereich Kellerberg mit dem südlichen Teil der ehemaligen Brauerei am östlichen Eingangsbereich zur Innenstadt
- Grundstück Hotel Ludwigsbad am östlichen Eingangsbereich zur Innenstadt
- Fläche Ecke Münchner Straße / Jahnstraße (Ziegenhaingrundstück) am westlichen Eingangsbereich zur Innenstadt
- Grundstück Ecke Münchner Straße / Frühlingstraße am westlichen Eingangsbereich zur Innenstadt (Umsetzung bestehender Planungen bereits begonnen)
- Fläche südlich der Bahnlinie
- Grundstücke um Schloss Prantseck (Umsetzung bestehender Planungen bereits begonnen)
- Fläche westlich der Katharinenstraße (Umsetzung bestehender Planungen bereits begonnen)
- langfristig: Bauhof an der Sperlallee / Gerberstraße

Insbesondere die Zugangssituationen zum Innenstadtbereich an der Münchner Straße, an der Kolbermoorer Straße und der Rosenheimer Straße sowie die Flächen südlich der Bahnlinie sollten zur Verbesserung des Stadtbildes und der Stadtstruktur möglichst bald neu geordnet werden.

7.3 Konzept zur Grünstruktur

Das Stadtbild von Bad Aibling ist geprägt durch die grüne in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hangkante am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes sowie die beiden durch die Stadtmitte fließenden Gewässer Glonn und Mühlbach.

Mit dem Hangbereich am Klafferer, den zum Teil bewaldeten Grünflächen an der Hangkante östlich der Hofmühlstraße sowie dem Kurpark verfügt Bad Aibling innerhalb des Untersuchungsgebietes über großzügige, ortsbildprägende Grünbereiche, die zu sichern, zu pflegen und teilweise aufzuwerten sind.

Der Kurpark und der Grünbereich zwischen Hofberg und Hofmühlstraße befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Aibling und sind öffentlich zugänglich. Die Grünflächen zwischen Hofmühlstraße, Hallenbad und Schloss Prantseck sind derzeit ebenfalls öffentlich zugänglich, befinden sich jedoch nicht im Besitz der Stadt. Bei der angestrebten Neuordnung des Areals um Schloss Prantseck wäre eine Aufwertung der Grünbereiche und eine Sicherung der Nutzung durch die Allgemeinheit wünschenswert.

Die bestehende Gliederung der Siedlungsstruktur durch Grünbereiche sollte erhalten und weiterentwickelt werden. Auch sollten die vorhandenen Grünbestände vernetzt werden, entsprechend der Karte zum Handlungsfeld Grünstruktur. Die Grünvernetzung kann in einzelnen Abschnitten auch über die Anlage von Alleen oder Baumreihen im Straßenraum erfolgen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiet ist die Grünvernetzung entlang der Glonn aufgrund der bestehenden Bebauung teilweise unterbrochen. Auch weisen die Uferbereiche an der Glonn und dem Mühlbach in einigen Bereichen Defizite auf. Soweit als möglich sollte eine gestalterische Aufwer-

tung der Uferbereiche, verbunden mit einer ökologischen Aufwertung der Gewässer, erfolgen.

Eine bessere Erlebbarkeit der Gewässer im Innenstadtbereich würde zu einer Erhöhung der Attraktivität der Stadtmitte beitragen.

Durch eine Neugestaltung der öffentlichen Grünanlage am Kriegerdenkmal, zwischen Glonn und Mühlbach an der Ecke Irlachstraße / Bahnhofstraße gelegen, könnte das Element Wasser in der Innenstadt stärker erlebbar gemacht werden und ein neuer attraktiver Treffpunkt im Innenstadtbereich entstehen.

Für die Grünanlage am Kriegerdenkmal und weitere Uferabschnitte wurden bereits im Jahr 2003 Gestaltungskonzepte erstellt (Büro Valentien und Valentin und Partner, Weßling). Diese sollten aktualisiert und möglichst bald umgesetzt werden.

Bei der Neugestaltung oder Anlage von Straßen, Plätzen, Parkplätzen, etc. ist grundsätzlich auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu achten.



7.4 Konzept zur Verkehrsstruktur

Das Konzept zum Handlungsfeld Verkehr basiert auf dem im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 ausgearbeiteten Verkehrskonzept, das eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt vorsieht.

Ein Teil dieses Verkehrskonzeptes wurde auch bereits umgesetzt. Durch die Neugestaltung der Straßenräume und teilweise durch Einbahnstraßenregelungen konnte bei folgenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen bereits eine Verkehrsberuhigung erreicht werden: Rosenheimer Straße, Lindenstraße und südlicher Abschnitt der Bahnhofstraße mit Bahnhofplatz. Die Rosenheimer Straße ist für den KFZ-Verkehr nur noch stadtauswärts zu befahren. Von Osten kommend erfolgt die Zufahrt zur Stadtmitte bzw. die Durchfahrt Richtung Norden über die Krankenhausstraße, die Harthauser Straße und die Ellmosener Straße.

Mit der Neugestaltung des Marienplatzes und der Brücken über Glonn und Mühlbach hat die Stadt Bad Aibling eine weitere Maßnahme zur Verkehrsberuhigung des zentralen Innenstadtbereichs in Angriff genommen.

Um das Ziel einer weitestgehend verkehrsberuhigten und für Fußgänger und Radfahrer attraktiven Innenstadt zu erreichen ist außerdem die Umgestaltung des nördlichen Teils der Bahnhofstraße und die Neugestaltung der Randbereiche der Kirchzeile erforderlich.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Anliegerstraßen neu gestaltet, mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung und der Erhöhung der Attraktivität der Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer. Einzelne Straßenräume bedürfen hier noch einer Verbesserung. Dazu zählen die Irlachstraße, die Meggendorfer Straße, die Straße Am

Klafferer, der Hofberg und die Adalbert-Stifter-Straße.

Beim straßenunabhängigen Fuß- und Radwegenetz wären ebenfalls noch Verbesserungen und Ergänzungen wünschenswert. So sollte vor allem Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Rosenheimer Straße und dem Philosophenweg am Mühlbach geschaffen werden. Der Ratholdussteig und der Fußweg am Klafferer sollten aufgewertet werden.

Mit der Verkehrberuhigung der Straßen und der Ergänzung der straßenunabhängigen Fuß-und Radwege erhält Bad Aibling ein für Fußgänger und Radfahrer attraktives Wegenetz.

Ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz fördert auch die Bereitschaft der Bewohner und Besucher nicht mit dem Auto in die Innenstadt zu fahren. Ein geringes Verkehrsaufkommen wiederum erhöht die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Ein weiterer wichtiger Punkt im Handlungsfeld Verkehr ist die Schaffung einer attraktiven und behindertengerechten Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Bahnhofs, zur Verbesserung der Vernetzung des Stadtzentrums mit den Siedlungsbereichen südlich der Bahnlinie.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr verfügt Bad Aibling mit den Parkmöglichkeiten am Kellerberg, an der Irlachstraße, an der Kirchzeile, am Bahnhof und in der Jahnstraße über mehrere öffentliche Parkplätze am Rand des Stadtkerns. Dieses Angebot an zentralen öffentlichen Stellplätzen sollte noch ergänzt werden.

Westlich der Katharinenstraße ist im Rahmen der Neuordnung dieses Bereichs die Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage

mit Parkdeck geplant. Der heute bestehende Parkplatz an der Katharinenstraße wird überbaut.

Auch südlich der Bahnlinie sind im Zusammenhang mit der Neuordnung der Flächen zusätzliche Parkplätze geplant. Eine baldige Umsetzung der Planungen zur Errichtung einer Parkierungsanlage Ecke Lindenstraße / Bahnlinie wäre wünschenswert.



7.5 Einzelhandelskonzept

Die Innenstadt ist das gewachsene, historische Zentrum und der Standortbereich mit der höchsten Identifikationswirkung. Sie besitzt eine unverzichtbare Versorgungs- und Zentralitätsfunktion für die eigene Bevölkerung und teils auch für die des Umlandes. Zur Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit und zum Erhalt ihrer Attraktivität ist die Innenstadt Bad Aiblings dringend auf den Einzelhandel angewiesen. Dieser stellt einen wesentlichen Bestandteil der traditionellen Funktionsmischung mit erheblicher Bedeutung für die Lebensfähigkeit der Innenstadt dar.

Aus diesem Grund muss – ähnlich wie es bereits eine Vielzahl von Städten und Gemeinden beschlossen haben – auch in Bad Aibling der städtebaulich schützenswerte, sog. zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt bestimmt und langfristig für den Einzelhandel als den wesentlichen Garanten der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, gesichert werden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist der aus städtebaulicher Sicht zu favorisierende und der mit Hilfe der baurechtlich zur Verfügung stehenden Instrumenten zu schützende Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet von Bad Aibling.

Zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet stehen unter Berücksichtigung des bereits derzeit weitgehend marktkonformen Besatzes und der gegebenen Marktbedingungen zwar noch Ausbaupotenziale zur Verfügung, diese sind aber deutlich begrenzt. Die vorhandenen Potenziale sollten daher in den für die Innenstadt wichtigen Sortimenten konsequent auf die Innenstadt konzentriert werden. Hierfür ist eine aktive Standort- und Flächenpolitik im Einzelhandel erforderlich. Dies erfordert die Schaffung entsprechender bauleitplanerischer Voraussetzungen, die konsequente Ausrichtung von Genehmigungen an den Zielvorstellungen der vorrangigen

Innenstadtentwicklung sowie die weitere Verbesserung einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen im Innenstadtbereich.

Zudem gilt es, das Image der Stadt Bad Aibling in der Region, aber auch in der eigenen Bevölkerung als attraktive Einkaufsstadt mit einer lebendigen Innenstadt sowie die stadt-marketingorientierte Inwertsetzung der Potenziale der Innenstadt beständig zu optimieren und weiter zu verbessern.

Die Stärkung und Attraktivitätssicherung der Innenstadt erfordert die Einbeziehung verschiedener Themen- und Aufgabenfelder. Die Bereiche Immobilien und öffentlicher Raum sowie Einzelhandel und Dienstleistungen/Gastronomie stehen dabei im Fokus des Innenstadtentwicklungskonzeptes. Im Folgenden werden die konzeptionellen Überlegungen mit entsprechenden Maßnahmenbereichen der Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung aufgezeigt.

7.5.1 Standortkonzept des Einzelhandels

Das Einzelhandels- und Innenstadtkonzept soll Leitlinien für die weitere Einzelhandelsentwicklung Bad Aiblings im Hinblick auf Art, Umfang und Standortpositionierung von neuen Einzelhandelsvorhaben wie auch im Hinblick auf die Sicherung des bestehenden Angebotes aufzeigen. Dabei gilt es, die Entwicklung an den städtebaulichen und strukturellen Erfordernisse auszurichten. Hierzu bedarf es einer abgestimmten Gesamtstrategie und einer für die Planungspraxis geeigneten Grundlage, was durch das Standortkonzept gewährleistet werden soll.

- Grundgedanke des Standortkonzeptes ist die Ausrichtung der Potenziale auf Standorte, welche aus stadtentwicklerischer Sicht besonders gut geeignet sind. Hier steht der aus städtebaulicher Sicht wichtigste Einzelhandelsstandort Bad Aiblings, der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, an erster Stelle.
- Das Standortkonzept des Einzelhandels bietet die für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erforderliche fachliche Fundierung und kann bei seiner Umsetzung etwaige erforderliche Eingriffe und Beschränkungen durch die Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben begründen.
- Hohe Bedeutung besitzt ein Standortkonzept des Einzelhandels insbesondere auch dadurch, dass bestehenden und ansiedlungsinteressierten Betrieben Planungssicherheit gegeben wird.

7.5.1.1 Einzelhandelssortimente

Die Attraktivität des Standortes Innenstadt wird in hohem Maße durch das Vorhandensein eines möglichst breiten und differenzierten Branchenspektrums bestimmt. Fallen mehrere Betriebe weg, reduziert sich die Gesamtattraktivität und es können einzelne Sortimentsbereiche deutlich geschwächt bzw. im ungünstigsten Fall irgendwann komplett unbesetzt sein. D.h. nicht nur der jeweilige Betrieb ist betroffen, über den Rückgang der Gesamtstandortattraktivität nimmt die Einkaufsorientierung auf den Standort insgesamt und damit die mögliche Kundenzahl der verbleibenden Betriebe nach und nach ab. Die wirtschaftliche Situation der verbleibenden Betriebe wird zunehmend gefährdet, weitere Schwächungen des Standortraumes bis hin zu Betriebsaufgaben und funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur sind zu erwarten.

Hauptintention einer gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist es daher, die für die Innenstadt wichtigen und zu deren Stärkung geeigneten Warenangebote dort zu konzentrieren. Für künftige Einzelhandelsansiedlungen in Bad Aibling bedeutet dies, dass sog. innenstadtrelevante Sortimente zukünftig vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt auszurichten sind. Dadurch soll die Gesamtstandortattraktivität der Innenstadt nachhaltig gestärkt und der Ausdünnung oder gar dem Verschwinden von wichtigen Sortimentsbereichen bzw. Sortimenten entgegengewirkt werden. Die bestehenden Ausbaumöglichkeiten im innenstadtrelevanten Einzelhandel sollen im Zuge einer gezielten Ansiedlungs- und Flächenpolitik konsequent für die Innenstadt genutzt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil des Steuerungsinstrumentariums ist demnach die Un-

terscheidung der Einzelhandelssortimente nach 'Innenstadtrelevanz' und 'Nicht-Innenstadtrelevanz'. Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsvielfalt einer Innenstadt.

Wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente sind:

- Sie ziehen üblicherweise viele Besucher / Kunden an.
- Sie tragen in hohem Maße zur Attraktivität und Anziehungskraft eines Einzelhandels-standortes bei.
- Sie werden häufig mit anderen Nutzungen in der Innenstadt nachgefragt, d.h. die Sortimente lösen üblicherweise hohe Synergieeffekte aus.
- Sie können überwiegend ohne Pkw transportiert werden, d.h. die Waren lassen sich auch gut per Hand / in Einkaufstüten transportieren.
- Sie haben in Teilen einen eher geringen Flächenanspruch¹ und können somit auch auf oftmals kleinteiligeren Innenstadt-/Ortsmittenflächen wirtschaftlich angeboten werden.

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend sind und deshalb für deren Funktionsfähigkeit und Attraktivität bedeutsam sind. Innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente, deren Ansiedlung in peripheren Lagen / Randlagen durch Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte im zentralen Versorgungsbereich zu Funktionsverlusten führen können.

Die Einstufung als 'innenstadtrelevantes Sortiment' setzt dabei nicht zwingend voraus, dass das jeweilige Sortiment bereits derzeit im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vertreten ist. Es können grundsätzlich auch Sortimente als 'innenstadtrelevant' eingestuft werden, die aktuell noch nicht bzw. nicht mehr oder nur in einem geringen Umfang in der Innenstadt angeboten werden, jedoch geeignet sind, deren Attraktivität und Angebotsstärke zu erhöhen.2 In der Bad Aiblinger Innenstadt sind alle Branchenbereiche vertreten, weshalb diese Grundsatzüberlegungen hier von nachrangiger Bedeutung sind; alle potenziell 'innenstadtrelevanten Sortiment' werden in Bad Aibling auch ausnahmslos als 'innenstadtrelevant' definiert.

Neben den Sortimenten, welche aus Gründen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt vorbehalten sein sollen, bestehen zudem Sortimente, die neben ihrer Bedeutung für die Innenstadt speziell der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und daher in Wohnnähe angesiedelt sein sollen. Diese Sortimente werden als 'nahversorgungsrelevant' bezeichnet. Da die Nahversorgung auch in der Innenstadt von hoher Bedeutung ist, sind diese 'nahversorgungsrelevanten' Sortimente immer auch 'innenstadtrelevant', d.h. sie bilden eine Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente. Bei den 'nahversorgungsrelevanten' Sortimenten kommt dem Aspekt der flächenmäßigen Versorgung im Stadtgebiet eine wichtige Bedeutung zu. Es wird empfohlen Neuansiedlungen 'nahversorgungsrelevanter Sortimente' auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und ggf. auf ausgewiesene Bereiche mit erkennbarem Nahversorgungsbedarf zu lenken.

Demgegenüber sind all diejenigen Sortimente als 'nicht innenstadtrelevant' ein-

¹ Sortimente / Betriebe mit einem i.d.R. eher geringen Flächenanspruch sind u.a. Lebensmittelspezialangebote (z.B. Obstladen, Reformhaus etc.), Apotheken, Parfümerien, Haushaltswaren/ GPK u.v.m.

² So sind z.B. in einigen Innenstädten keine Haushaltswarenanbieter mehr im Innenstadtbereich vertreten. Dennoch können Haushaltswaren in Konzepten dieser Städte als für die jeweilige Innenstadt grundsätzlich wünschenswertes Sortiment eingestuft und folglich als innenstadtrelevant klassifiziert werden.
75

zustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang im zentralen Versorgungsbereich vertreten sind und deren Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorruft. Diese Sortimente sind entsprechend ihrer geringen bzw. nicht bestehenden Beeinträchtigungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zulässig. Im Sinne betriebs- und standortorientierter Interessen wie auch unter Belangen eines ressourcenschonenden Flächen- und Infrastruktureinsatzes soll eine Bündelung dieser Angebote in städtebaulich geeigneten Standortbereichen¹ angestrebt werden.

¹ Dabei handelt es sich v.a. um die sog. "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone" / "Randzone des Einzelhandels" am westlichen Stadtrand Bad Aiblings.

Sortimentsliste Innenstadtrelevanz Bad Aibling

Nach Einzelprüfung sind folgende Sortimente für Bad Aibling als "innenstadtrelevant" bzw. "nicht-innenstadtrelevant" einzustufen¹:

| Innonstadtrolovanto Sortimento | Night innonstadtrolovanta Cartimonta |
|--|--|
| Innenstadtrelevante Sortimente | Nicht-innenstadtrelevante Sortimente |
| Arzneimittel, orthopäd. und medizin. Artikel | Möbel, Küchen, Büromöbel, Korbwaren |
| Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren | Farben, Tapeten |
| Schuhe, Lederwaren | Herde, Öfen |
| Baby- und Kinderausstattung | Bodenbeläge, Teppiche |
| Haus- und Heimtextilien, Gardinen | Pflanzen und Zubehör |
| Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien | Elektroinstallationsbedarf |
| Papier, Schreibwaren | Werkzeuge, Maschinen und Zubehör |
| Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren | Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä. |
| Elektrowaren, Haushaltsgeräte ('weiße Ware'), Unterhaltungselektronik ('braune Ware') | Leuchten |
| Computer und Bürotechnik | Baustoffe, Bauelemente, Sanitär, Fliesen, Badeinrichtung, Beschläge, Eisenwaren, Rollläden, Rollos |
| Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildtonträger) | Landmaschinen |
| Bücher, Büro-, Schulbedarf | Holz (-materialien), Fenster, Türen, Kork |
| Blumen, Tiernahrung, zoologischer Bedarf | Boote und Campingzubehör |
| Foto, Optik, Schmuck | Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse |
| Spielwaren | Kfz und Zubehör |
| Sportartikel, Outdoorartikel, Fahrräder | Motorräder und Zubehör |
| Waffen, Jagd- und Angelbedarf | |
| zudem auch nahversorgungsrelevant: | |
| Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/ Naturkost | |
| Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika | |
| Zeitungen/Zeitschriften | |

¹ Diese Einstufung basiert auf den Sortimentslisten des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms 2006. Nach Prüfung der spezifischen Situation in Bad Aibling weisen der bestehende Besatz sowie der Entwicklungsbedarf in Bad Aibling keine fundierten Begründungen für eine abweichende Zuordnung auf.

7.5.1.2 Standorte

Aus der unterschiedlichen Bedeutung der verschiedenen städtischen Teilräume / Standortlagen für die Sicherung der Funktionsfähigkeit und die Weiterentwicklung der Attraktivität der Innenstadt sowie auch für die Optimierung der wohnortnahe Nahversorgung, ergibt sich eine Einteilung des Stadtgebietes in Zonen mit unterschiedlicher städtebaulicher Eignung für den Einzelhandel. Diese städtebaulich begründete Differenzierung des Stadtgebietes für den Einzelhandel ebenso wie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wie auch der anderen ausgewiesenen Einzelhandelszonen erfolgte in Bad Aibling anhand folgender Kriterien:

- bestehender Einzelhandelsbesatz
- konsumnahe Dienstleistungen und zentrale Funktionen
- städtebauliche Integration
- fußläufige Wegebeziehungen und räumlich-funktionale Zusammenhänge.

Diese Kriterien stellen die Bewertungsgrundlage zur Identifizierung von Standorträumen bzw. Zonen, in welchen entsprechend stadtentwicklerischer Entwicklungsziele die Eignungen bzw. Zulässigkeiten von Einzelhandel und Einzelhandelsvorhaben differenziert werden. Diese Einteilung dient zudem als Grundlage zur Identifizierung und Prioritätensetzung einzelhandelsorientierter Stärkungsmaßnahmen.

Aus der standorträumlichen Differenzierung ergeben sich vier Hauptstandortkategorien:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt:

= Entwicklungsbereich des Einzelhandels mit höchster Priorität, bevorzugter Standort innenstadtrelevanter Sortimente.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist der aus städtebaulichen Gründen und Entwicklungserfordernissen besonders schützenswerte Standortbereich innerhalb des Stadtgebietes von Bad Aibling. Gleichzeitig ist er Entwicklungsvorranggebiet. Er zeichnet sich durch eine insgesamt hohe Kopplungsintensität der dortigen Einzelhandels- und endverbraucherbezogenen Dienstleistungs-/ Gastronomie- sowie auch Kulturangebote aus. Zudem hat er eine hohe Identifikationsfunktion für die Bürger der Stadt inne. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist daher in besonderem Maße in seiner Funktion zu erhalten, zu stärken und konsequent weiter zu entwickeln

Aus Einzelhandelssicht ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt der bevorzugte Standortraum für 'innenstadtrelevante Sortimente'. Die zukünftige Entwicklung dieser Sortimente sollte daher (weiterhin) soweit als möglich auf diesen Raum konzentriert werden. Durch die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorhandenen Lebensmittelbetriebe erfüllt dieser auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung. Zudem trägt das Lebensmittelangebot zu einer Stärkung der Frequentierung des Innenstadtbereiches bei. Dies gilt es zu erhalten und ggf. zu stärken.

Innerstädtischer Ergänzungsbereich:

= östlich an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angrenzender Standortraum, der unter bestimmten, unten definierten Bedingungen zur Ergänzung des Innenstadtbesatzes mit innenstadtrelevanten Sortimenten dient.

Der dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt direkt angeschlossene 'innerstädtische Ergänzungsbereich' ist als Potenzialstandort für einen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ergänzenden Einzelhandels- und ggf. Dienstleistungsbesatz zu betrachten. Aufgrund der randlichen Lage zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den topografischen Gegebenheiten und zugunsten einer aus städtebaulicher wie grundsätzlich auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvollen Konzentration des Einzelhandels auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist ein Ausbau im innerstädtischen Ergänzungsbereich nur unter bestimmten Prämissen zu verfolgen: In der innerstädtischen Ergänzungszone sollte ein Ausbau innenstadtrelevanter Sortimente nur dann zugelassen werden, wenn ein ausreichendes Ausbaupotenzial in der jeweiligen Branche besteht, ein entsprechender Betrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt nachweislich nicht angesiedelt werden kann (v.a. aus Platzgründen) und wenn städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen werden können.

Zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion sowie zur Steigerung der Magnetwirkung der Innenstadt erscheint in der innerstädtischen Ergänzungszone derzeit insbesondere ein auf die vorhandenen Betriebe abgestimmter Ausbau des Lebensmittelbereiches sinnvoll. Sonstige innenstadtrelevante Sortimente sollten dort derzeit hingegen nicht angesiedelt werden, um den Besatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht zu gefährden. Um die Innenstadtverträglichkeit ggf. zukünftig gewünschter weiterer Ansiedlungen sicherzustellen, empfiehlt sich im Bedarfsfall zwingend eine Einzelfallbeurteilung.

Nahversorgungsstandorte:

= Standorträume außerhalb der Innenstadt mit unmittelbarer Wohngebietszuordnung, aus standortstruktureller Sicht Nahversorgungsbereiche für innenstadtrelevante Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz, in der Zentrenhierarchie dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nachgeordnet.

Durch diese Standorte soll die wohnortnahe Versorgung der an den jeweiligen Versorgungsstandort angrenzenden Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs gesichert werden. Bestehen Defizite, so sollen diese soweit als möglich ausgeglichen werden. Zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion dienen speziell Lebensmittelmärkte – geeignet sind grundsätzlich sowohl Vollsortiments- als auch Lebensmitteldiscountbetriebe. Fachanbieter (z.B. Getränkemarkt) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks können das Angebot ggf. ergänzen und gualitativ abrunden. Weitere nahversorgungsrelevante Güter (v.a. Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften etc.) werden von Lebensmittelmärkten üblicherweise im Randsortiment angeboten, wodurch i.d.R. eine ausreichende wohnortnahe Grundversorgung mit diesen Gütern gewährleistet ist. Ein weitergehender Ausbau dieser Sortimente durch Fachmärkte ist zugunsten der Innenstadt nicht anzuraten. Bestehende Betriebe genießen selbstverständlich Bestandsschutz, eine Modernisierungsoption inkl. geringfügiger Erweiterung kann ggf. eingeräumt werden.

Konzeptionell ist bei den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten zwischen 'bestehenden, "klassischen" Nahversorgungsstandorten', 'Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion' und sog. 'Zielräumen der Nahversorgung' zu unterscheiden. 'Bestehende, "klassische" Nahversorgungsstandorte' – d.h. Lebensmittelmärkte in Wohngebietslage – verfügen bereits

derzeit über angemessene Nahversorgungsangebote. Eine über eine ggf. erforderliche Modernisierung / Erweiterung hinausgehende Weiterentwicklung dieser Standorte ist prinzipiell nur im Falle eines Wegfalls der bestehenden Versorgungsstrukturen nötig.

Ähnliches gilt für 'Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion'. Die
an diesen Standorten bestehenden Lebensmittelmärkte weisen im Gegensatz zu
den 'klassischen, bestehenden Nahversorgungsstandorten' eine mehrheitlich über die
lokale Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich
sowie einen erkennbar eingeschränkten
Wohngebietsanschluss auf. Dennoch übernehmen sie zumindest in Teilen auch eine
wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion
für die umliegende Wohnbevölkerung.

'Zielräume der Nahversorgung' sind demgegenüber Standortbereiche, die zumindest in Teilen eine vergleichsweise dichte Wohnbevölkerung aufweisen, aktuell aber nicht über nennenswerte Nahversorgungsstrukturen in fußläufiger Erreichbarkeit¹ verfügen. Zur wohnortnahen Versorgung der in den sog. 'Zielräumen der Nahversorgung' lebenden Bevölkerung erscheint ein bedarfsgerechter Ausbau der Nahversorgungsstrukturen² aus konzeptioneller und versorgungsstruktureller Sicht aber sinnvoll. Insofern ist dies anzustreben. sofern ausreichende Ausbaupotenziale zur Verfügung stehen und bestehende Anbieter in der Innenstadt oder an den beiden 'klassischen Nahversorgungsstandorten' Bad Aiblings perspektivisch nicht geschädigt werden.

Aus planerischer Sicht kann bei einem

Ausbau des Besatzes bzw. einer Erweiterung bestehender Lebensmittelmärkte an den angeführten Nahversorgungsstandorten angesichts der fortschreitenden Marktentwicklung und der Wettbewerbsfähigkeit die Großflächigkeitsschwelle prinzipiell überschritten werden, sofern bestehende Anbieter in der Innenstadt oder an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Allerdings sollte bei den Märkten das Lebensmittelsortiment zum Schutz der innerstädtischen Branchenvielfalt klares Leitsortiment sein, da umfangreiche (innenstadtrelevante) Randsortimente in direkter Konkurrenz zu den Betrieben/Fachgeschäften der Innenstadt stehen. Dies gilt es aus städtebaulichen Gründen soweit als möglich einzudämmen.

Randzone des Einzelhandels:

= Nicht-zentrenintegrierte³ Standortlagen, zukünftig speziell zur Ansiedlung nicht-innenstadtrelevanter Sortimente – innenstadtrelevante Sortimente sind zukünftig grundsätzlich auszuschließen, bestehende Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten genießen selbstverständlich Bestandsschutz, eine Modernisierungsoption inkl. geringfügiger Erweiterung kann ggf. eingeräumt werden, sofern städtebaulich negative Effekte auf die Innenstadt bzw. auf die Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden können.

In den Randzonen des Einzelhandels sollten aus städtebaulicher Sicht zukünftig nur noch Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden, die nur eingeschränkt für die Innenstadt attraktiv sind, da z.B. Kopplungseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben deutlich nachrangig sind und die

¹ Im Einzelfall ist ggf. eine Minimalversorgung durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) vorhanden.

² Ein bedarfsgerechter Ausbau der Nahversorgungsstruktur orientiert sich an der vorhandenen Bevölkerungszahl im unmittelbaren Umfeld: Während bei einer Einwohnerzahl bis zu ca. 3.000-4.000 Bewohnern im fußläufigen Einzugsbereich (500 m-Radius) lediglich kleinflächige Convenience-Stores wirtschaftlich auslastbar sind, ist bei mindestens 4.000-5.000 Einwohnern im Umfeld ein moderner Lebensmittelmarkt wirtschaftlich tragfähig.

³ D.h. Standortlagen, die keinem der oben definierten Standortbereiche zugeordnet werden können.

angebotenen Güter oftmals nur mit dem Pkw transportiert werden können. Möbelhäuser, Baumärkte, Teppich-/Tapetenfachmärkte und Autofachmärkte können als typische Beispiele von Einzelhandelsbetrieben ohne nennenswerte Innenstadtrelevanz genannt werden.

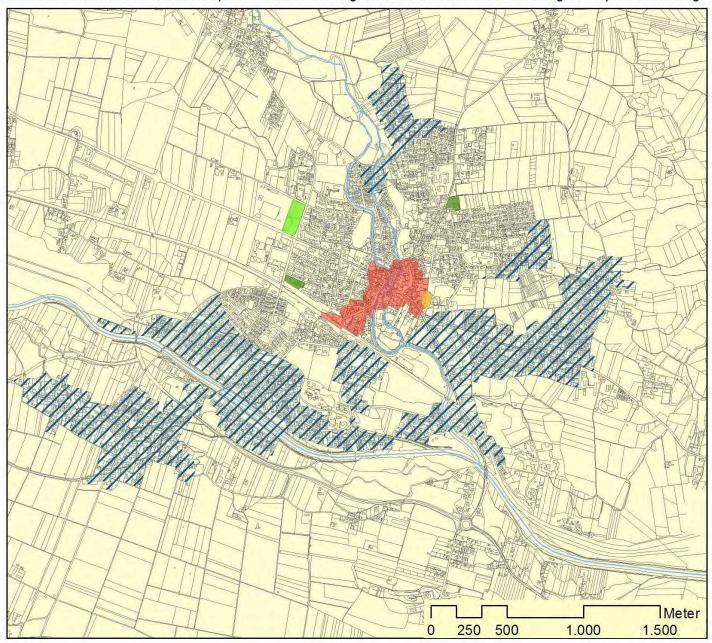
Aus Handels-/Betreibersicht sind in den Randzonen des Einzelhandels v.a. verkehrlich gut angebundene und gut einsehbare, dezentrale Gewerbegebietslagen von großem Interesse. Eine den konzeptionellen Zielen und Aussagen gemäße Überplanung speziell dieser Standorte von Seiten der Stadtverwaltung ist daher sehr wichtig. Bestehende Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz, eine Modernisierungsoption inkl. geringfügiger Erweiterung kann ggf. eingeräumt werden. Weitere Neuansiedlungen sollten in der Randzone des Einzelhandels zukünftig aber nicht mehr erfolgen. Aufgrund der hohen Attraktivität dieser Standortlagen für Investoren sind konkret z. B. angrenzende Bereiche bestehender Einzelhandelsbetriebe an der Grassinger oder der Münchner Straße anzuführen.

Als Spezialfall sind in diesem Zusammenhang bei Betrieben mit nicht-innenstadtrelevantem Hauptsortiment ergänzende innenstadtrelevante Randsortimente einzustufen. Bei einigen modernen Betriebsformen des Einzelhandels mit nichtinnenstadtrelevanten Hauptsortimenten sind innenstadtrelevante Randsortimente üblich (z.B. Heimtextilien und GPK bei Möbelhäusern). Zum künftigen Umgang mit entsprechenden Betrieben in der Planungspraxis bedarf es einer gesonderten Regelung, die die städtebauliche Verträglichkeit von Vorhaben mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten gewährleistet. Die Größe der maximal möglichen innenstadtrelevanten Randsortimente ist dabei so zu bestimmen, dass schädliche

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt soweit als möglich ausgeschlossen werden können. Als Orientierungsrahmen bietet sich folgende Vorgabe an: Die Begrenzung des innenstadtrelevanten Randsortimentes beläuft sich auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes sowie der Sicherstellung, dass dieser Wert nicht von einer einzigen Sortimentsgruppe belegt werden kann. Daneben sollen auch keine Sortimente angeboten werden, die keinen direkten funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen (Bsp. kein Lebensmittelsortiment in Bau- und Heimwerkermärkten). Im Rahmen dieses groben Orientierungsrahmens empfiehlt es sich in einer Einzelfallbeurteilung vorhabenbezogen die zu erwartenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu bewerten.

Standortkonzept des Einzelhandels

Einzelhandels- und Innenstadtkonzept im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Bad Aibling





Kartengrundlage: Stadt Bad Aibling Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen Stand: Februar 2012 Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2012



7.5.2 Stärkungskonzept Standort Innenstadt

Abgeleitet aus der bestehenden Ausgangssituation sowie den beschriebenen Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung kann eine Reihe von Maßnahmebereichen, welche zur Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Standortes "Innenstadt" in Bad Aibling geeignet sind, abgeleitet werden. Nachfolgend sollen die aus gutachterlicher Sicht wesentlichen Inhalte einer auf den Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort Innenstadt ausgerichteten Entwicklung aufgezeigt werden. Das dargestellte Konzept erhebt dabei nicht den Anspruch, alle möglichen Maßnahmen im Sinne eines Detailkonzeptes zu umfassen, sondern konzentriert sich auf wesentliche Haupthandlungsfelder.

Räumlich sollte innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt eine Fokussierung auf die Hauptgeschäftslage erfolgen. Eine kompakte und starke Stadtmitte kann sich im Standortwettbewerb - auch mit umliegenden Städten - i.d.R. besser durchsetzen, als ein unstrukturiertes und sehr weitläufiges Zentrum; kompakte Strukturen fördern i.d.R. die Kundenaustauschbeziehungen zwischen den einzelnen Geschäften/Betrieben und schaffen einen auch fußläufig erlebbarer Raum, der zum "Bummeln" einlädt. Zudem zeigt die Entwicklung in anderen Städten, dass v.a. die Hauptgeschäftslagen wieder verstärkt gefragt sind und daher überwiegend gute Zukunftschancen haben. Innerstädtische Nebenlagen sind hingegen zunehmend schwieriger zu erhalten und profitieren von der sog. Renaissance der Innenstädte nur im Einzelfall.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen zu den einzelnen Themenfeldern stichpunktartig aufgelistet

Für eine detaillierte Beschreibung wird auf das Einzelhandels- und Innenstadtkonzept verwiesen

7.5.2.1 Gewerbeimmobilien, Projektentwicklung

Flächen-/Leerstandsmanagment

- Aufbau eines Informationssystems unter Einbeziehung aller gewerblich genutzten bzw. gewerblich nutzbaren innerstädtischen Immobilien
- laufende Ermittlung der Leerstände, Aufbau eines Frühwarnsystems zur Abwendung drohender Leerstände
- kontinuierliche Bestandspflege und Aufbau eines Analyse- und Monitoring-Systems
- detaillierte Analyse der Einzelimmobilien, mit Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gebäudesubstanz (Fläche, Aufteilung, Bauzustand etc.)
- Einschätzung der Wiedernutzungsmöglichkeiten von Leerständen
- Prüfung einer möglichen Flächenzusammenlegung zur Schaffung größerer, marktgerechter Flächenlayouts
- Kontakt zu Immobilieneigentümern pflegen, intensive Beratung der Immobilieneigentümer (u.a. hinsichtlich der Vermarktbarkeit ihrer Flächen und der realistischerweise zu erzielenden Mietpreise)
- Unterstützung der Eigentümer bei der Wohnungs-/Gebäude-/Gewerberaumverbesserung (ggf. durch kommunales Förderprogramm)
- laufende Vermarktungsaktivität durch einen klar benannten Ansprechpartner für Vermieter, Mieter und Interessenten

- gezielte Ansprache möglicher Betreiber für neue Nutzungen (Filialisten und Mittelständler in Stadt und Region)
- Erarbeitung von Vermarktungs- bzw. alternativen Nutzungskonzepten unter Einbeziehung der Eigentümer im Hinblick auf Verwertbarkeit, Mietniveau und erforderliche Maßnahmen bei Umbau und Vermietung
- Organisation temporärer Zwischennutzungen.

Gebäudeattraktivierung

- Eigentümerberatung und -betreuung für Fragen der Immobilienentwicklung (Entwicklungs- und Sanierungsfragen)
- Fassaden- und Schaufensterwettbewerb (Einbeziehung Eigentümer, Gewerbetreibende, Presse, Heimatpflege etc.)
- Fassadenprogramm zur Beseitigung baulicher Mängel der Liegenschaften und ggf. farbliche Neugestaltung einzelner Bauten.

Projektentwicklungen

- Gezielte Projektentwicklungen als Maßnahme der Aktivierung von Flächen- und Immobilienpotenzialen sowie Etablierung zusätzlicher Frequenzbringer bzw. Kundenmagneten in der Innenstadt.
 - Dabei ist aktuell insbesondere die mögliche Ansiedlung eines weiteren innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Lebensmittelvollsortimenters anzuführen. Auch die geplante Ansiedlung eines Cafés mit Außenbewirtung am Marienplatz im Zuge des derzeit erfolgenden Neubaus des Rathauses dient der Stärkung der Anziehungskraft und Vitalität der Aiblinger Innenstadt.
- Die Schaffung eines ansprechenden städtebaulichen Umfeldes sowie einer

- funktionierenden und attraktiven Anbindung an bzw. ansprechenden Integration in den Hauptgeschäftsbereich erhöht die Positiveffekte dieser geplanten Maßnahmen für die Aiblinger Innenstadt zusätzlich.
- Darüber hinaus ist eine stärkere Verknüpfung des Kur- und Thermenbereichs mit dem Einzelhandelsstandort Innenstadt durch eine "Kulturmühle", einen Kunst-/Erlebnispfad ("Kulturmeile") oder andere anziehungsstarke Kunst-/ Kultureinrichtungen zu prüfen.

7.5.2.2 Betriebsaktivierung

Aktivierung der Betriebspotenziale

- Betriebsstärkung durch standort- und objektgenaue Einzelbewertungen als Basis betrieblicher Verbesserungspotenziale
- Hilfestellung für die Betriebe durch professionelle Beratungs- und Serviceleistungen (Bau, Gestaltung, Betriebswirtschaft, Ladeneindruck, Marketing)
- Perspektiven vermitteln und Anreize geben, damit die Betriebe selbst aktiv werden.

Servicequalität

- Entwicklung von betriebsübergreifenden Initiativen zur Standortstärkung
- Serviceinitiative Gewerbebetriebe/Einzelhandel Innenstadt Bad Aibling
- Initiative 'Weiterbildungsmaßnahmen im Einzelhandel'
- Verkaufstraining und spezielle Schulungen für Mitarbeiter
- Barrierefreiheit der Ladengeschäfte als Qualitäts- und Serviceargument im Hin-

- blick auf die zu erwartende alternde Gesellschaft
- Nutzung der sich aus einer breiten Kunden- und Gesellschaftsstruktur (jugendliche und ältere Einheimische, Touristen / Kurgästen, ggf. Migranten etc.) ergebenden Chancen.

Betriebsnachfolge

- Sensibilisierung und Unterstützung in Nachfolgefragen
- Unterstützung bei der Suche geeigneter Nachfolgenutzungen und Betreiber.

7.5.2.3 Verdichtung, Vernetzung, Konzentration

Nutzungsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich

- Kern der Stärkungsansätze des Einzelhandels- und Wirtschaftsstandortes Innenstadt Bad Aibling ist die Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs unter besonderer Berücksichtigung des Hauptgeschäftsbereiches als zentralen Identifikationsraum mit hoher Kundenanziehungs- und -bindungskraft. Angrenzende Standortbereiche sollen diesen Kernbereich räumlich-funktional ergänzen, aber zunächst nicht mehr prioritär ausgebaut werden.
- Ziel ist ein vielfältiger, attraktiver und möglichst kompakter Standortbereich mit einem differenzierten Angebotsmix, der ein typisches (urbanes) Innenstadtflair ausstrahlen soll und der Kunden zum "Bummeln" und Verweilen einlädt.
- Die Aufwertung der strukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Schaffung weiterer (Magnet-) Betriebe stellen dabei zentrale Vorha-

ben zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und zur Funktionssicherung bestehender Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe dar.

Bessere Verknüpfung innerstädtischer Teilbereiche

- Verbesserung der Verknüpfung innerstädtischer Teilbereiche um einen konstanten und durchwegs hohen Kundenfluss insbesondere entlang des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches erreichen zu können.
- Während an der Münchner Straße die fußläufige Querung optimiert werden sollte, ist im Mittelteil der Bahnhofstraße sowie an der Irlachstraße die Schließung bestehender Funktionslücken anzustreben (z.B. durch die Reaktivierung bestehender Leerstände und die Etablierung neuer Nutzungen).

7.5.2.4 Stadtbild und Gestaltung des öffentlichen Raumes

- Aufwertung und Attraktivierung des Straßenraumes im gesamten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. speziell im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich
- Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsräume mit innerstädtischem Flair
- Aufheben bzw. Minimierung der Trennwirkung einzelner Straßenräume durch Schaffung verbesserter Querungsmöglichkeiten; Umsetzung des geplanten shared-space-Konzeptes
- Verbesserungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Thema Barrierefreiheit prüfen
- Aufwertung innerstädtischer Plätze: gezielte Schaffung von funktionsstarken

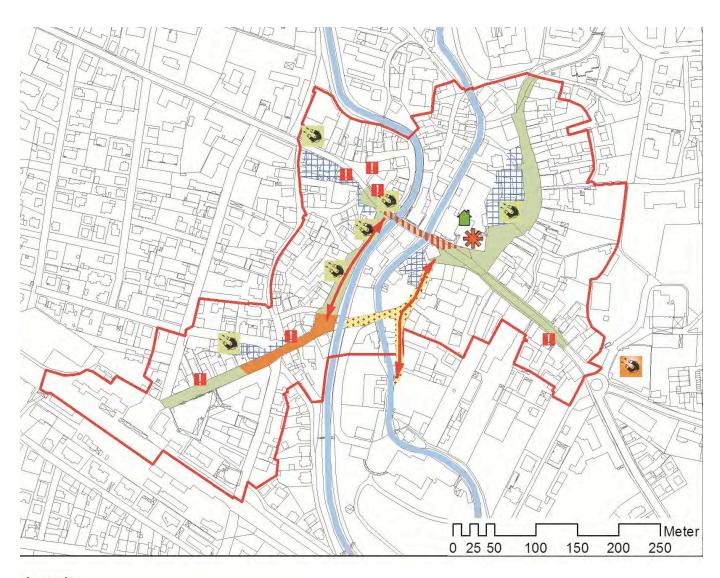
- Knotenpunkten wie von entspannend wirkenden Ruheinseln möglich
- stärkere Inwertsetzung der innerstädtischen Wasserläufe und bessere Einbindung der Flussufer in den Erlebnisraum Innenstadt
- Verbesserung der Eingangssituation an den Stadt- bzw. Innenstadteingängen (Beschilderung, Begrüßung, Wegweiser für Parkplätze etc.) zu prüfen
- Umsetzung der bestehenden Planungen / Überlegungen zum innerstädtischen Beleuchtungskonzept
- Sicherung des Parkplatzangebotes in und im engen Umfeld des Hauptgeschäftsbereiches.

7.5.2.5 Image und Marketing

- Weiterentwicklung der "Marke Bad Aibling" mit der Betonung der eigenen Standortvorteile der Innenstadt und als gezielte Abgrenzungsmerkmale gegenüber Wettbewerbsstädten im Umland
- Fortführung der mit Kunstaktionen und Festivals begonnenen Herausbildung eines regional und überregional bedeutsamen Kunst- und Kulturprofils
- Nutzung Kunst- und Kultur um Gäste noch gezielter und häufiger in die Innenstadt zu führen – "Kulturmeile"
- Erarbeitung spezieller / zielgerichteter Angebote und Werbemaßnahmen, um kaufkräftige Gäste der Bad Aiblinger wieder verstärkt in die Innenstadt zu führen (z.B. "Einzelhandelspakete", Schauführungen, Transport- und Führungsorganisation)
- Zertifizierung der innerstädtischen Ladengeschäfte zur Herausstellung der Qualität und Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Gewerbes als Marke-

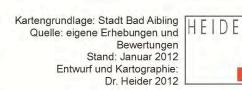
- tingargument
- Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Gewerbe mit Schaffung neuer, zugkräftiger Aktionen
- weitere Bündelung, Abstimmung und Verzahnung der bereits bestehenden Aktivitäten der bestehenden Wirtschaftsverbände¹ und des im Aufbau befindlichen Stadtmarketings
- konsequente Professionalisierung und Intensivierung des Marketings (Organisationsstruktur, Mittelausstattung, Gesamtkonzept und operationale Ebene erforderlich)
- Durchführung regelmäßiger Gemeinschaftsaktionen und Veranstaltungen von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und des Gewerbes/Handwerks, intensivere Verknüpfung und Nutzung der Aktivitäten des Kur- und Fremdenverkehrswesens
- kontinuierliche Pressearbeit
- ggf. Erweiterung des bestehenden Einkaufsführers (Aiblinger Perlen) sowie Überarbeitung/Ergänzung der bestehenden Infotafeln (z.B. hinsichtlich der innerstädtischen Parkplätze)
- Erarbeitung von zeitgemäßen Kundenbindungsinstrumenten z.B. Einkaufskarte Bonussysteme/Einkaufscard Bad Aibling (ggf. in Kooperation mit überregionalen Anbietern wie BDS-Card des Bayerischen Gewerbeverbandes)
- ergänzende Schaffung einer modernen, gut zu findenden Internetseite, in der die Vorzüge der Aiblinger Innenstadt bzw. speziell des innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ansprechend dargestellt werden
- Baustellenmarketing und begleitende Marketingaktionen während der Umbauphase der Innenstadt von Frühjahr bis Herbst 2012.

7.5.2.6 Räumliches Maßnahmenkonzept Einzelhandel









8. Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden aus den Konzepten zu den einzelnen Handlungsfeldern ein Maßnahmenkonzept für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Untersuchungsgebietes entwickelt.

Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen, die möglichst bald umgesetzt werden sollten, und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen.

Die Nummerierung der einzelnen Maßnahmen stellt keine Rangordnung dar.

- Neugestaltung der Irlachstraße zwischen Marienplatz und Bahnhofstraße bzw. dem öffentlichen Parkplatz nördlich des Kurhauses, einschließlich der gestalterischen Aufwertung des Parkplatzes,
 Ausbau der Irlachstraße zur Kulturmeile prüfen
- 5. Neugestaltung des Hofbergs einschließlich des Parkplatzes
- 6. Neugestaltung der Fußgängerunterführung am Bahnhof als Fuß-/ Radwegunterführung und behindertengerecht

8.1 Vordringliche Maßnahmen

- Neugestaltung des Marienplatzes einschließlich der Münchner Straße zwischen Marienplatz und Bahnhofstraße mit den Brücken über Glonn und Mühlbach, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen
 - bereits begonnen
- 2. Neugestaltung der Randbereiche der Kirchzeile einschließlich des Einmündungsbereichs der Hofmühlstraße
- Neugestaltung der Bahnhofstraße zwischen Karolinenstraße und Münchner Straße einschließlich einer Verbesserung der Grünvernetzung entlang der Glonn

- Neuordnung des Bereichs südlich der Bahnlinie, Umsetzung der bestehenden Planungen, Anlage eines Quartiersplatzes
- 8. Neuordnung des Bereichs Ecke Münchner Straße und Jahnstraße am westlichen Eingang zur Innenstadt
- Neuordnung des Bereichs Ecke Münchner Straße und Frühlingstraße am westlichen Eingang zur Innenstadt bereits begonnen
- 10. Neuordnung des Bereichs Kellerberg am östlichen Eingang zur Innenstadt

| 11. | Neuordnung des Grundstücks "Ho- |
|-----|-------------------------------------|
| | tel Ludwigsbad" an der Rosenheimer |
| | Straße am östlichen Eingang zur In- |
| | nenstadt |

Sortimente" auf den Zentralen Versorgungsbereich, Einzelhandelsentwicklung gemäß Standortkonzept des Einzelhandels

- Neuordnung der Fläche westlich der Katharinenstraße, Verbesserung der Fuß- und Radwegvernetzung bereits begonnen
- Funktionale Innenstadtentwicklung gemäß "Maßnahmenkonzept Innenstadt" mit Priorität der "Kernzone"
- Neuordnung der Flächen des Gebäudekomplexes Prantseck einschließlich des Hallenbades bereits begonnen
- Flächen- und Leerstandsmanagement Aufbau Infosystem, Betreuung und Aktivierung Eigentümer
- 14. Errichtung einer öffentlichen Parkierungsanlage nördlich des Kurhauses, westlich der Katharinenstraße
- 20. Begleitung von Projektentwicklungen
- 15. Errichtung einer öffentlichen Parkierungsanlage an der Lindenstraße, südlich der Bahnlinie
- Frequenzbringer "innerstädtischer Ergänzungsbereich"

 perspektivisch Nach- und Umnutzungen in der Innenstadt

- perspektivisch Kunst- / Kultureinrichtungen Innenstadt
- 16. Neugestaltung der Grünfläche zwischen Glonn und Mühlbach am Kriegerdenkmal an der Irlachstraße, Verbesserung des Uferbereichs der Glonn und Verbesserung der Erlebbarkeit der Gewässer, Aktualisierung und Umsetzung der bereits bestehenden Gestaltungskonzepte
- 21. Stärkung der Betriebsstruktur und Betriebsattraktivität (Service- / Qualitätsinitiative)
- Professionalisierung und Erweiterung der Stadt- / Citymarketingaktivitäten durch Citymanager
- 17. Konzentration der Einzelhandelsentwicklung "innenstadtrelevante
- 23. Realisierung von Aktionen, Aktivitäten, Veranstaltungen im Stadt- / Citymarketing

8.2 Sonstige wünschenswerte Maßnahmen

- 1. Neugestaltung von Straßenräumen:
 - Meggendorfer Straße
 - Am Klafferer
 - Gartenstraße
 - Lagerhausstraße
 - Straße zwischen Ellmosener Straße und Hallenbad
 - nördlicher Abschnitt der Frühlingstraße
 - Adalbert-Stifter-Straße
- 2. Aufwertung und Anlage von Fußwegverbindungen:
 - Aufwertung der Fußwegverbindung entlang des Mühlbachs, nördlich des Kurhauses (Philosophenweg)
 - Aufwertung der Fußwegverbindung zwischen Am Klafferer und Kellerstraße (Am Klafferer)
 - Aufwertung der Fußwegverbindung zwischen Am Klafferer und An der Waage (Ratholdussteig)
 - Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Philosophenweg und Rosenheimer Straße
 - Errichtung eines Fußgängerstegs über den Mühlbach nördlich des Rathauses
- 3. Aufwertung von Uferbereichen an der Glonn und am Mühlbach, Aktualisierung und Umsetzung bestehender Gestaltungskonzepte

Uferbereiche Glonn:

- an der Jahnstraße
- an der Färbergasse südlich des Fußgängerstegs

Uferbereiche Mühlbach:

- an der Färbergasse auf Höhe des

Rathauses

- im südlichen Abschnitt der Gerberstraße
- 4. Verbesserung der Grünvernetzung
 - an der Glonn, im Bereich des nördlichen Abschnitts der Schmiedgasse
 - entlang der Fußwegverbindung parallel zur Bahnlinie zwischen Westendstraße und Bahnhof
- 5. Grünordnerische Maßnahmen im Straßenraum
 - Sedanstraße
 - südlicher Abschnitt Frühlingstraße
 - Mamertus-Perzlmayer-Straße
 - Ludwig-Thoma-Straße
 - südlicher Abschnitt Wildstraße
- Verbesserung der räumlichen Fassung der Lindenstraße zwischen Haus Nr. 4 und 10
- 7. Frühlingstraße zwischen Haus Nr. 3 und 5 Abstellfläche für KFZ-Handel: Auslagerung der dem Standort nicht angemessenen Nutzung und Verbesserung der räumlichen Fassung des Straßenraums

bereits begonnen

 Bauhof an der Sperlallee - langfristig Auslagerung der dem Standort nicht angemessenen Nutzung und Neuordnung der Fläche



9. Abschließende Beurteilung

Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche und strukturelle Mängel vorliegen. Diese wirken sich negativ auf die Funktion der Stadt Bad Aibling als Mittelzentrum aus.

Aus städtebaulicher Sicht besteht Handlungsbedarf vor allem in Bezug auf die Verkehrsberuhigung der Hauptverkehrsstraßen, die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, die Neuordnung ungeordneter Bereiche und die Reaktivierung leerstehender Bausubstanz.

Neben dem Marienplatz, bei dem mit der Neugestaltung bereits begonnen wurde, bedürfen insbesondere der nördliche Teil der Bahnhofstraße als Verbindung zwischen Bahnhofsbereich und eigentlichem Stadtzentrum sowie die Irlachstraße als Verbindung zwischen Kurbereich und Stadtmitte einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung zur Verbesserung sowohl der Aufenthaltsqualität als auch des Stadtbildes.

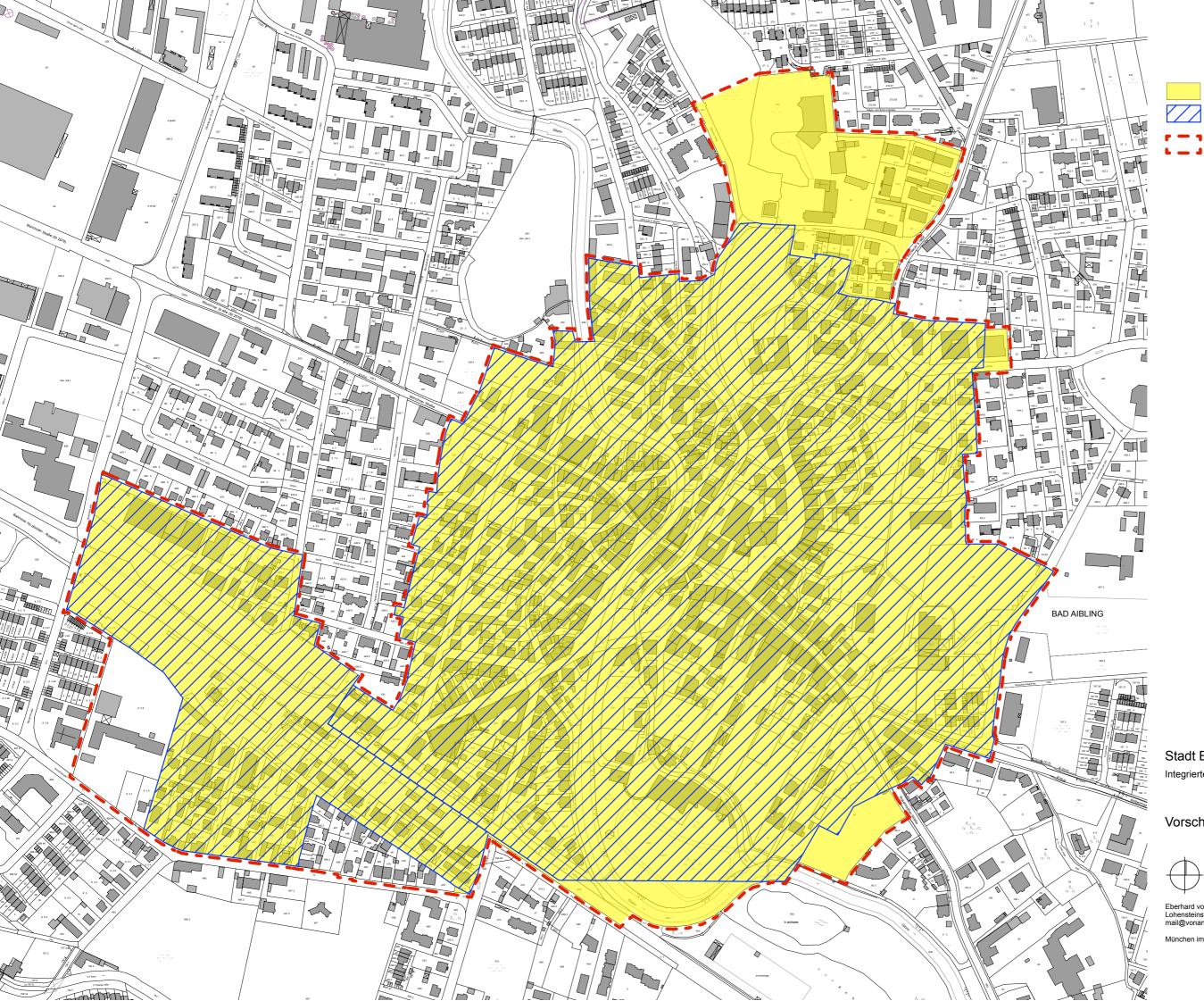
Zur Verbesserung der Stadtstruktur und für die Anbindung der Quartiere südlich der Bahnlinie an das Stadtzentrum ist die Umsetzung des bestehenden Planungen für den Bereich südlich der Bahn dringend erforderlich.

Darüber hinaus ist die Neuordnung weiterer Bereiche notwendig um eine umfassende Aufwertung der Innenstadt zu erreichen. Hier sind vor allem der westliche und östliche Zugangsbereich zur Innenstadt an der Münchner Straße bzw, an der Rosenheimer- und Kolbermoorer Straße zu nennen.

Auf der Grundlage des ausgearbeiteten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollte eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Untersuchungsgebietes gefördert werden. Zur Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes wird vorgeschlagen das bestehenden Sanierungsgebiet im Norden um den Bereich an der Adalbert-Stifter-Straße mit dem Gebäudekomplex Schloss Prantseck zu erweitern. Dabei kann das Sanierungsgebiet auch an veränderte Grundstücksgrenzen angepasst werden.

München im Oktober 2012

E. v. Angerer



Sanierungsgebiet Vorschlag
Sanierungsgebiet Bestand
Untersuchungsgebiet

Stadt Bad Aibling - Stadtkern

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Vorschlag Sanierungsgebiet



Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658 mail@vonangerer.de

München im Februar 2012

10. Anhang

10.1 Denkmalliste (Stand 05.07.2012)

10.1.1 Baudenkmäler

E-1-87-117-3 Ensemble Meggendorfer Straße. Das Ensemble umfaßt eine Reihe von villenartigen Kurpensionen bzw. Kurärztehäuser, die in offener Bauweise einzeilig am Ufer der Glonn um 1900 auf Initiative des Kaufmanns Meggendorfer errichtet worden sind. Die Bauten zeichnen sich durch Erkertürme, Ziergiebel, Giebelrisalite - meist in asymmetrischer Anordnung - aus und nehmen in den Details Stilformen des Historismus und Jugendstils auf. Haus Merkur, Nr. 2, ein dreigeschossiges Wohnund Geschäftshaus in Ecklage, bildet den Auftakt des Ensembles von der Bahnhofstraße her.

E-1-87-117-1 Ensemble Kirchenzeile. Das Ensemble umfaßt die östliche Bebauung der Kirchenzeile, eine lange geschlossene, von Süden bis zum Fuße des Hofbergs im Norden sich hinziehende Reihe von Häusern, die von den monumentalen Bauten des Hofberges, der Stadtpfarrkirche und dem ehem. Rentamt, beherrscht wird. Es handelt sich um zwei- und dreigeschossige Giebelbauten, die in der Mehrzahl nach dem Ortsbrand von 1765 entstanden oder erneuert worden sind, unter ihnen ehem. Handwerker-, Wohn-, Geschäftsund Gasthäuser; dabei tritt der Typus des oberbayerischen bäuerlichen Hauses mit vorkragendem Satteldach als auch jener der Inn-Salzach-Städte mit geradem Fassadenabschluß und Vorschußmauer auf.

D-1-87-117-1 **Adalbert-Stifter-Straße 6**. Schloss Prantseck, dreigeschossige Anlage auf Hügel mit Eckerkern und Giebeln mit Putzgliederungen, 1564, Ausbau im 17./18. Jh.; Schlosspark, ausgedehnte Anlage im Englischen Stil mit Verbindungsbrücke zwischen nördlichem und südlichem Parkteil, Mitte und Ende 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-2 **Am Bichl 11**. Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, bemalte Giebelfassade mit floralen Elementen, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-3 **Am Klafferer 4**. Ehem. Bezirksamt, jetzt Landratsamt Rosenheim, dreigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Erker, traufseitigem Giebel und Putzgliederung, im neubarocken Stil, 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-5 **Bahnhofstraße 3**. Ehem. Bauernhaus, giebelständiger zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Firstpfette bez. 1799. nachqualifiziert

D-1-87-117-7 **Bahnhofstraße 7**. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Giebellaube und Flachsatteldach in Ecklage, um Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-8 **Bahnhofstraße 16; Bahnhofstraße 16 a**. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Putzbau mit Erkerturm und Satteldächern in Ecklage, Fassaden mit Putzdekor im Jugendstil, um 1900/1910. nachqualifiziert

D-1-87-117-10 **Dr.-Beck-Straße 4**. Kurpension-Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit seitlichem Giebelrisalit, Neurenaissance-Fassadengliederungen, eisernem Jugendstil-Balkon und Farbverglasungen, um 1910. nachqualifiziert

D-1-87-117-18 **Frühlingstraße 30**. Villa Kreszentia, Kurpensionsvilla, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederungen und Zwerchgiebeln in Ecklage, ornamental geschnitzte hölzerne Balkone mit einer

Heiligenfigur, Hausmadonna in geschnitzter Giebelschürze, Putzgliederungen im Neurenaissancestil, 1896. nachgualifiziert

D-1-87-117-19 **Harthauser Straße 2**. Kath. Pfarrhof, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau in Ecklage, 1797; mit Ausstattung; Martersäule, Tuffstein, 17. Jh.; im Garten. nachqualifiziert

D-1-87-117-20 **Harthauser Straße 3**. Schule, dreigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit, Portikus und Bogenfeldbekrönung, Putzgliederung und Fassadenschmuck im neubarocken Stil, 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-22 **Hofberg 1**. Kath. Stadtpfarr-kirche St. Mariä Himmelfahrt, Saalbau mit flankierendem Chorturm mit Kuppelhaube, im Kern spätgotisch, barocke Anlage von Abraham Millauer nach Plan von Johann Michael Fischer, 1755/56; mit Ausstattung. nachgualifiziert

D-1-87-117-23 **Hofberg 3**. Altes Schulhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, über dem Eingang bez. 1804. nachqualifiziert

D-1-87-117-24 **Hofberg 5**; **Hofberg 6**. Ehem. Burg, ehem. Rentamt jetzt Amtsgericht, zwei große zusammengeschlossene dreigeschossige Putzbauten mit Satteldächern, Nordteil mittelalterlich, Südteil im Giebel bez. 1742, Westtrakt wohl 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-26 **Hofberg 7**. Gebäude des ehem. Gendarmeriekommandos, zweigeschossiger Putzbau mit Dreiecksgiebel, eisernem Balkon und Walmdach, Putzgliederung im Neurenaissancestil,um 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-25 **Hofberg 8**. Wohnhaus,

zweigeschossiger Putzbau mit Erker, Zwerchhaus und Walmdach, Putzgliederung im Neurenaissancestil, um 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-41 **Hofmühlstraße; Kirchzeile 17**. Brunnen mit hl. Michaels-Figur, neubarock, nach 1884; vor Haus Nr. 17. nachqualifiziert

D-1-87-117-29 **Irlachstraße 16**. Sog. Irlachschlößchen, zweigeschossiger Putzbau mit Mansarddach und Glockenstuhl sowie seitlichen kurzen Flügelbauten mit Dachterrassen, Kernbau 1561, ausgebaut 2. Hälfte 17. Jh. und Mitte 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-134 **Karolinenstraße 8**. Sog. Karolinenschlösschen, Villa, zweigeschossiger Putzbau mit Eckerkerturm, starkem Traufgesims und Mansardwalmdach, wohl 1840/41. nachqualifiziert

D-1-87-117-30 **Karolinenstraße 12**. Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit verbrettertem Obergeschoss, hölzerner Galerie, Sterntür und weit vorkragendem Flachsatteldach, um 1810. nachqualifiziert

D-1-87-117-131 Kellerstraße 4; Kolbermoorer Straße 1. Ehem. Schuhbräukeller, ehem. Brauereigebäude mit Sudhaus, Mälzerei, Kühlhaus und Lagerbauten, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit Eckgiebel und zwei Risaliten, einheitliche Putzgliederungen im Neurenaissancestil, bez. 1888-1890; Lager- und Gärkellern im Anschluß an ältere Gewölbekeller (Zugang an der Kolbermoorer Straße bez. 1814), 1888-1890; südseitig einbezogenes Kellerhaus, dreigeschossiger Wakmdachbau mit zweigeschossigem Anbau und Putzmedaillons, spätes 18. / frühes 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-31 **Kirchzeile 2**. Wohn- und Geschäftshaus, giebelständiger zweigeschossiger Massivbau mit vorkragendem Satteldach und Ecknische mit Marienfigur, 1. Hälfte 19. Jh. nachgualifiziert

D-1-87-117-32 **Kirchzeile 4**. Ehem. Gasthaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, giebelständiger dreigeschossiger Satteldachbau mit Vorschußmauer, Anfang 18. Jh., im Kern wohl älter. nachqualifiziert

D-1-87-117-34 **Kirchzeile 10**. Wohn- und Geschäftshaus, giebelständiger dreigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederungen im Neurenaissancestil, um 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-35 **Kirchzeile 11; Kirchzeile 11 a.** Ehem. Bauernhaus, jetzt Wohnhaus, traufständiger zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Flacherker, im Kern wohl spätes 17. Jh. nachgualifiziert

D-1-87-117-37 **Kirchzeile 13**. Ehem. Marktschreiberhaus, jetzt Hotel und Gasthaus, zweigeschossiger Massivbau mit flachem Satteldach und zwei Erkern in Ecklage, 1770, im Kern 17. Jh. nachgualifiziert

D-1-87-117-39 **Kirchzeile 17**. Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, 1840. nachqualifiziert

D-1-87-117-42 **Kirchzeile 34**. Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Massivbau mit vorkragendem Flachsatteldach, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-44 **Lagerhausstraße 12**. Sog. Villa Wendelstein, zweigeschossiger Flach-

satteldachbau in Ecklage mit Erkerturm, Giebelrisaliten, Zierfachwerk und hölzernen Balkonen, Putzgliederung im Neurenaissancestil, um 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-135 **Lindenstraße 1**. Wohnund Geschäftshaus, traufstädniger zweigeschossiger Putzbau mit Kniestock, Flacherker, eisernem Balkon, Zwerchgiebel mit Schopfwalmdach, Eckquaderung und historisierenden Putzgliederungen, 1902. nachqualifiziert

D-1-87-117-51 **Marienplatz 5**. Ehem. Freihof Prantshausen, zweigeschossiger Massivbau mit Schweifgiebel und geknickter Fassade, im Kern 16. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-52 **Marienplatz 6**. Kath. Filial-kirche St. Sebastian, Saalbau mit Turm, barocke Anlage, 1766/68; mit Ausstattung. nachqualifiziert

D-1-87-117-53 **Marienplatz 7**. Wohn- und Geschäftshaus, traufseitiger zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-55 **Marienplatz 10**. Ehem. Grafenbräu, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, traufseitiger dreigeschossiger Massivbau mit Satteldach und historisierender Fassade, im Kern 18. Jh., Ende 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-56 **Meggendorfer Straße 2**. Sog. Haus Merkur, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Putzbau in Ecklage mit getrepptem Ziergiebel und geometrisierender Jugendstil-Fassadendekoration, um 1901. nachgualifiziert

D-1-87-117-57 **Meggendorfer Straße 3**. Kurpension und Ärztehaus, zweigeschossiger Putzbau mit seitlichem Risalit, Flacherker, Giebel, Walm-, und Satteldach, um 1900.
nachgualifiziert

D-1-87-117-58 **Meggendorfer Straße 4**. Sog. Villa Daniela, Kurpension, zweigeschossiger Putzbau mit kräftigem Gesims, historisierenden Stuckdekorationen und Walmdach, um 1910. nachqualifiziert

D-1-87-117-59 **Meggendorfer Straße 5**. Kurpension, zweigeschossiger Putzbau mit Stuckdekorationen im Neubarockstil und Walmdach, um 1910. nachqualifiziert

D-1-87-117-60 **Meggendorfer Straße 6**. Sog. Villa Sieglinde, ehem. Kurpension und Ärztehaus, zweigeschossiger Putzbau mit figürlichem Fassadendekor und Walmdach, um 1904. nachqualifiziert

D-1-87-117-61 **Meggendorfer Straße 7**. Sog. Villa Wahnfried, Kurpension und Ärztehaus, verputzte zweigeschossige asymmetrische Anlage mit östlichem und nördlichem Treppengiebel, Erkertürmchen, Balkon über offener Vorhalle und Zeltdach; Fassadengliederungen in Neugotik und Neurenaissance, 1898. nachqualifiziert

D-1-87-117-62 Meggendorfer Straße 8; Meggendorfer Straße 9. Kurpension und Ärztehaus, Doppelhaus, traufständiger zweigeschossiger Putzbau mit seitlichen Giebelrisaliten mit Zierfachwerk in der Dachzone, flachem Bodenerker, Loggia und Walmdach, Putzdekorationen im Neurenaissancestil, um 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-63 **Meggendorfer Straße 10**. Sog. Villa Siegfried, Kurpension und Ärztehaus, zweigeschossiger asymmetrischer Putzbau mit Eckturm, polygonalem Erker, Giebelrisalit, Flacherker und Zeltdach im Stil der Neugotik, um 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-64 **Meggendorfer Straße 11**. Kurpension und Ärztehaus, zweigeschossiger Putzbau in Ecklage mit Zwerchhaus, Erkerturm mit Zwiebelhelm, hölzernen Veranden, farbigen Jugendstilfenstern und Walmdach im Neubarockstil, um 1900. nachqualifiziert

D-1-87-117-65 **Münchner Straße 10; Münchner Straße 12**. Wohnhaus, Doppelbau, zweigeschossiger Putzbau mit vorkragendem Flachsatteldach, vor 1812. nachqualifiziert

D-1-87-117-66 **Münchner Straße 13**. Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Putzbau mit vorkragendem Flachsatteldach, im Kern 18. Jh., erneuert 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-27 **Nähe Ellmosener Straße; Nähe Hofberg**. Gedenktafel zur Erinnerung an die Verteidiger Aiblings von 1648, im neubarocken Stil, errichtet 1898; am Aufgang zum Hofberg. nachqualifiziert

D-1-87-117-69 **Rosenheimer Straße 4**. Wohn- und Geschäftshaus, traufständiger dreigeschossiger Satteldachbau mit klassizistischer Fassadengliederung und geätzten Fensterscheiben mit Architekturmotiven im 1. Stock, um 1840. nachgualifiziert

D-1-87-117-70 **Rosenheimer Straße 6; Rosenheimer Straße 8**. Sog. Kurhotel Schuhbräu, Kurhotel, langgestreckter drei-

geschossiger Traufseitbau mit klassizistischer Fassadengliederung und Satteldach, 1833. nachqualifiziert

D-1-87-117-72 **Rosenheimer Straße 16**. Sog. Villa Katharina, Wohnhaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit Dachreiter, Mezzaningeschoss, starken Gesimsen, eisernem Balkon und rustizierendem Sockelgeschoss, 3. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-74 **Rosenheimer Straße 18**. Gedenktafel für Ludwig Meggendorfer, 1910. nicht nachqualifiziert

D-1-87-117-81 **Schmiedgasse 3**. Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Eckbau mit Satteldach und spätklassizistischer Fassadengliederung, vor 1874. nachqualifiziert

D-1-87-117-82 **Schmiedgasse 8**. Ehem. Bauernhaus, giebelständiger zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert

D-1-87-117-84 **Wilhelm-Leibl-Platz 2**. Ehem. Armenhaus, jetzt Heimatmuseum, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, um 1800. nachgualifiziert

10.1.2Bodendenkmäler

D-1-8138-0093 Körpergräber vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

D-1-8138-0131 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Aibling und seiner Vorgängerbauten sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Jungneolithikums und der späten Hallstattzeit. nachqualifiziert

D-1-8138-0260 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Bad Aibling und ihrer Vorgängerbauten sowie abgegangener Königshof der karolingisch-ottonischer Zeitstellung. nachqualifiziert

D-1-8138-0261 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes und späteren Marktes Bad Aibling. nachqualifiziert

D-1-8138-0262 Abgegangene Kapelle mit Friedhof und Hofwüstung der frühen Neuzeit. nachgualifiziert

D-1-8138-0263 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Prantseck in Bad Aibling und seines Vorgängerbaus. nachqualifiziert

10.2. Quellen

- Landesentwicklungsprogramm (Stand 2006)
- Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern (Stand 2001)
- Bad Aibling Vorbereitende Untersuchungen
 Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, 1991
- Stadt Bad Aibling Vorbereitende Untersuchungen Erweiterungsbereich Südwest Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, 2003
- Stadtentwicklungsplan Bad Aibling Landkreis Rosenheim, Oberbayern arc Architekten, Bad Birnbach Valentin + Valentin, Weßling Prof. Dr. Dr. Ulrich Pietrusky; Ortenburg Lang * Burkhardt, München 2000
- Internetseite der Stadt Bad Aibling (www.bad-aibling.de)
- BayernViewer denkmal Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)
- Denkmalliste Stand 05.07.2012
 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)
- Stadt Bad Aibling Einzelhandels- und Innenstadtkonzept für die Stadt Bad Aibling Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Augsburg, 2012