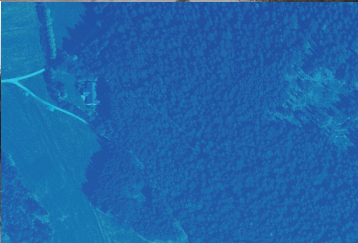


# Stadt Bad Kötzting

Städtebauliches Entwicklungskonzept  
mit Integriertem Einzelhandelskonzept

Programm Stadtumbau West



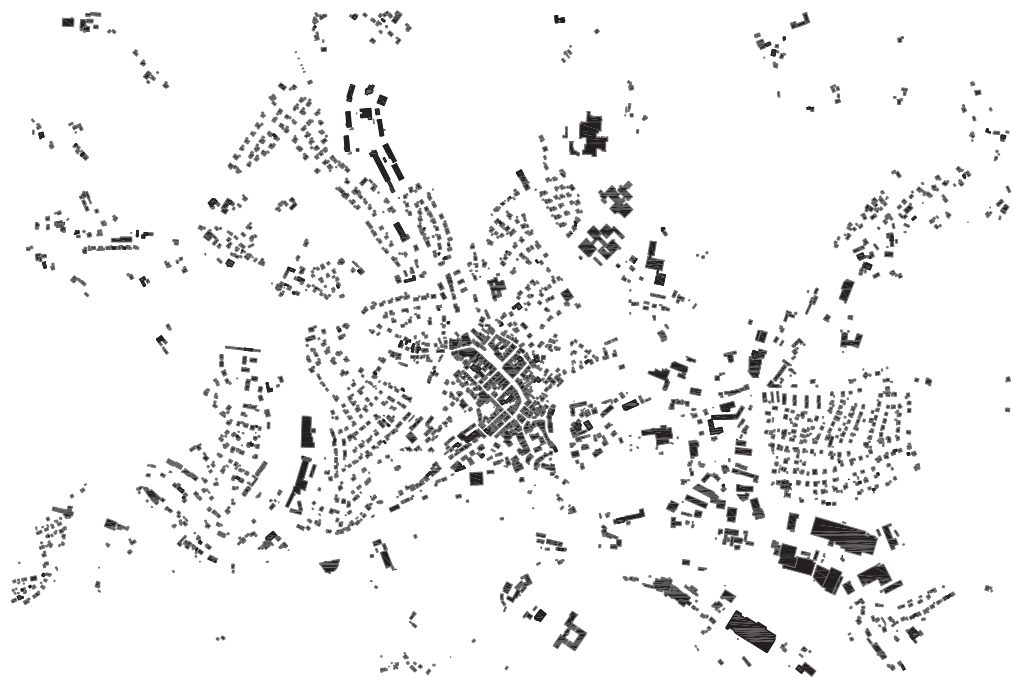


Abbildung 1: Schwarzplan der Stadt Bad Kötzing  
Quelle: D I S, 2007

### **Stadt Bad Kötzing**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Region	Regensburg
Regionalplanung	Regionalplan Regensburg Regionaler Planungsverband Regensburg
Landkreis	Cham
Lage	Bad Kötzing befindet sich im bayerischen Wald (bayerischen Böhmerwald) im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Die Stadt liegt im Tal des Weißen Regen.
Raumkategorie	Mittelzentrum
Stadt	Bad Kötzing
Ortsteile	Ammermühle, Arndorf, Bachmaierholz, Bärndorf, Beckendorf, Berghäusl, Bornried, Buchberg b. Steinbühl, Buchberg b. Wettzell, Dachsenbühl, Fischerdorf, Gadsdorf, Gehstorf, Gradis, Grub, Hafenberg, Haus, Himmelreich, Hofern, Höfing, Hofmannsgütl, Kaitersbach, Kammern, Kieslau, Klobighof, Leckern, Liebstein, Ludwigsberg, Maiberg, Matzelsdorf, Niesassen, Ramsried, Regenstein, Reitenberg, Reitenstein, Ried a. Haidstein, Ried a. See, Riedersfurt, Sackenried, Speerlhammer, Steinbühl, Stockmühle, Traidersdorf, Waid, Weißenholz, Weißenregen, Wettzell, Wölkersdorf, Zeltendorf
Fläche	62,19 km <sup>2</sup>
Einwohner	7.358 Einwohner (Stand vom 30. Juni 2008)

1. Einführung und Zusammenfassung	5
2. Analyse der räumlichen, sozialen und baulichen Struktur	9
2.1. Lage im Raum und übergeordnete Planungen	9
2.2. Bevölkerungsentwicklung im regionalen Kontext	12
2.3. Siedlungsgeschichtliche Entwicklung	15
2.4. Analyse der Siedlungsstruktur und städtebaulichen Entwicklung	19
2.4.1 Siedlungsstruktur und Ortsteile	19
2.4.2 Städtebauliche Funktionen	24
a) Wohnbauflächen	25
b) Gewerbeflächen	25
2.4.3 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur	27
2.4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur	30
2.4.5 Infrastruktur des Kneippheilbades Bad Kötzing	31
2.4.6 Grün- und Freiflächenstruktur	31
2.4.7 Bestehende Planungen und Untersuchungen	32
a) Flächennutzungsplan	32
b) Vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmenkonzept für die Altstadt Bad Kötzing	33
2.5 Zwischenfazit - räumliche, soziale und städtebauliche Stärken und Schwächen	35
3. Analyse der wirtschaftlichen Struktur	37
3.1 Methodik	37
3.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt im regionalen Kontext	38
3.3 Einzelhandelsstandort	45
3.4 Expertenbefragung - Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandortes aus Sicht der Akteure	49
3.5 Gewerbebefragung	50
3.5.1 Beschäftigten- und Umsatzentwicklung	50
3.5.2 Funktionale Verflechtungen: Absatzmärkte / Einzugsgebiete	51
3.5.3 Betriebliche Dispositionen - spezifische Standortprobleme	53
3.5.4 Standortfaktoren: Bedeutung und Bewertung	53
3.6 Tourismus	57
3.6.1 Tourismus-Kennziffern im regionalen Kontext - Hotelwesen	57
3.6.2 Das Kneippheilbad Bad Kötzing in der Bewertung seiner Besucher	63
3.6.3 Tourismus - Marketing - Veranstaltungen	63
3.7 Gewerbebefragung: Handlungsfelder - attraktivitätssteigernde Maßnahmen	68
3.8 Zwischenfazit - Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Bad Kötzing: Stärken, Schwächen und Handlungsfelder; mögliche Nutzungen des Kasernengeländes	73
3.9 Exkurs Einzelhandelsgutachten - Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien	74
4 Beteiligung	81
4.1 Bürgerbeteiligung	81
4.2 Lenkungsgruppe	83
4.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	83

5. Städtebauliches Entwicklungskonzept	85
5.1 Gesamtstädtisches Konzept	85
5.1.1 Ziele	85
5.1.2 Besondere Ziele für den Stadtumbau	88
5.1.3 Handlungsfelder	88
a) Gesundheits- und Tourismusstandort	88
b) Wirtschaft und Einzelhandel	90
c) Innenstadt, Stadtgestaltung, öffentlicher Raum und Verkehr	90
d) Wohnen und Leben in Bad Kötzing	95
5.1.4 Rahmenplan mit Fördergebieten des Stadtumbaus	95
5.2 Teilräumliches Konzept mit Integriertem Handlungskonzept	101
5.2.1 Gebiete des Stadtumbaus	101
5.2.2 Tabellarische Maßnahmenübersicht	101
5.2.3 Erläuterungen zu den Maßnahmenvorschlägen	107
6. Ausblick und weiteres Verfahren	129
7. Abbildungs-, Tabellen- und Kartenverzeichnis	133
8. Literatur	137
9. Anhang	139
9.1 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 171 b Abs. 3 i.V.m. § 139 Abs. 2 BauGB	139
9.2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gem. § 171 b i.V.m. § 137 BauGB	149
9.3 Ergebnisse des Einzelhandelsgutachten	157
9.4 Karte Mängel und Konflikte (Meyer & Schnabel)	172
9.5 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	173

D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG  
Rosenbuschstraße 2, D-80538 München  
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch  
Architekt und Stadtplaner, Regierungsbaumeister  
Dipl. Geogr. Andrea Grünberg

unter Mitwirkung von

Prof. Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning  
Osterdorf 8, D-87534 Oberstaufen  
Architekt, Stadtplaner, Verkehrsplaner SRL ByAK  
Universität Kassel

Dr. Ralf Popien  
Popien & Partner Wirtschaftsgeographie  
Pestalozzistr. 40c, D-80469 München

Entwurf  
Stand August 2010  
Redaktionelle Endbearbeitung November 2010  
Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Kötzing

Die Schließung der Hohenbogen-Kaserne 2004 war Anlass für die Stadt Bad Kötzing, sich um die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West zu bewerben. In diesem Zusammenhang beauftragte die Stadt das Büro D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADT-ENTWICKLUNG mit der Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, wie es nach den Städtebauförderungsrichtlinien vorgesehen ist. Um den Belangen des Einzelhandels, der Wirtschaft und des Verkehrs bei der Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gebührend Rechnung zu tragen, wirkten Herr Prof. Dr. Henning von Winning als Verkehrsplaner sowie Herr Dr. Popien als Wirtschaftsgeograph mit.

### **Ausgangssituation und grundlegender Entwicklungsansatz**

Bad Kötzing weist demographisch wie wirtschaftlich eine angespannte Situation auf. War der Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahren in Stadt und Landkreis, dank des vorausgegangenen Bevölkerungszuwachses bis in die 1990er Jahre, relativ gut verkraftbar, zeigt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 eine weitere Bevölkerungsabnahme auf, welche die Stadtentwicklung deutlich prägen würde, kämen keine gegenläufigen Entwicklungen zum Tragen. Hinzu kommt eine prognostizierte starke Alterung, welche in der Region z.B. zu einem Rückgang der unter 45-jährigen Erwerbspersonen um ca. 15 – 25% bis 2020 führen würde, wenn die tatsächliche Entwicklung der Prognose entsprechen würde. Die Prognosewerte für die Städte Cham, Roding, Furth i. Wald, Viechtach und Bad Kötzing liegen zwar günstiger als für das Umland, jedoch liegt z.B. bereits heute der Anteil der über 60-Jährigen in der Bad Kötztlinger Bevölkerung bei 27,2%, mit prognostizierter weiterer Steigerung. Wirtschaftlich sehen die Zukunftsaussichten regional eher problematisch aus. Zwar konnten die Landkreise Cham und Regen in der Vergangenheit die Arbeitslosenzahlen deutlich senken, jedoch nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in den letzten Jahren ab. V.a. für jüngere Arbeitnehmer und Absolventen fehlen höher qualifizierte Arbeitsplätze.

Neben der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze und Förderung lokal ansässiger Unternehmen kommt in den nächsten Jahren dem Ausbau des zentralen Potenzials im Bereich des Kneipp-Heilbades sowie des (Gesundheits-)Tourismus eine Schlüsselrolle zu. Hier können Impulse für Wirtschaft und Arbeitsmarkt, aber auch zur sozialen und gesundheitlichen Sicherung und Versorgung der Bevölkerung geschaffen werden, welche den dargestellten problematischen Tendenzen entgegenwirken. Aus diesem Grund widmet sich das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept in besonderer Weise der Frage, wie für die genannten Impulse die geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen bzw. eigene städtebauliche Impulse mit sinngemäß gleicher Zielrichtung initiiert werden können. Hinsichtlich der demographischen Entwicklung kommt es bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung gleichermaßen darauf an, die Lebensbedingungen einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung ebenso zu berücksichtigen wie die Bedürfnisse junger Menschen und Familien, um adäquate Rahmenbedingungen für eine den Umständen entsprechend möglichst ausgewogene Altersmischung zu ermöglichen.

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes kristallisierte sich zunehmend heraus, dass die Aufgabenstellung im Rahmen des Programms Stadtumbau West nicht nur auf die Konversion der Hohenbogen-Kaserne bezogen werden kann, sondern gleichermaßen auch die Weiterentwicklung der historischen Altstadt und der angrenzenden wichtigen Stadtbereiche umfassen muss, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Die Anforderungen an das Städtebauliche Entwicklungskonzept resultieren dabei nicht nur aus den Bedürfnissen der lokalen Entwicklung, sondern sind vielmehr eng abzustimmen mit den Anforderungen der Funktion eines Kneipp-Heilbades, wie sie die Stadt Bad Kötzing seit ihrer Anerkennung als Kneipp-Kurort im Jahr 1995 verfolgen muss. Die zentrale Empfehlung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes geht dahin, die wirklich zukunftsweisende und übergeordnete Entwick-

lungsperspektive der Stadt Bad Kötzing im Ausbau der „Kurstadt“ und aller damit verbundenen Funktionen und Einrichtungen zu sehen.

Hier treffen sich für die Stadt wesentliche medizinische und städtebauliche Aspekte, die im Zusammenhang weiterverfolgt werden müssen:

Im Rahmen der zunehmenden Bedeutung von Prävention und Vorsorge soll auch in Bad Kötzing ein Prophylaxe-Center entstehen (wie z.B. auch in Bad Füssing). Dabei spielt die bereits vorhandene TCM-Klinik in Bad Kötzing, die erste deutsche Klinik für traditionelle chinesische Medizin, eine besondere Rolle, da diese Klinik dem Kompetenznetzwerk Naturheilverfahren / Komplementärmedizin des Zentrums für naturheilkundliche Forschung der II. Medizinischen Klinik der Technischen Universität München angehört. Das geplante Prophylaxe-Center stellt sich auch als wichtige bauliche und räumliche Aufgabe dar, welche die Stadtentwicklung als Chance aufgreifen sollte. Aus diesem Grund geht das Städtebauliche Entwicklungskonzept auch weiter, als dies zur reinen Daseinsvorsorge einer üblichen Stadt dieser Größenordnung erforderlich wäre. Die Anforderungen an die künftige Stadtentwicklung lassen sich im Ergebnis wie folgt zusammenfassen:

### **Gesundheits- und Tourismusstandort**

Die Funktion als Gesundheits- und Tourismusstandort gehört zu den zentralen Potenzialen der Stadt Bad Kötzing. Im Mittelpunkt steht das Projekt CAMPUS IGM (Individuelles Gesundheitsmanagement). Auf der wissenschaftlichen Seite stehen das Kompetenzzentrum für Komplementärmedizin und Naturheilkunde (KoKoNat) / Klinikum rechts der Isar / TU München, die Hochschule Deggendorf und die Universität Beijing. Der CAMPUS IGM umfasst in der Projekt- und Implementierungsphase die Kurorte Bad Kötzing, Bad Füssing und Bad Wörishofen.

Die drei Kurorte stehen für unterschiedliche Zielgruppen und haben eine unterschiedliche Vorgeschichte sowie Schwerpunktbildung:

- Bad Kötzing wurde 2005 als Kneipp-

heilbad anerkannt und verfügt als relativ junger Kurort über ein attraktives Angebot im Bereich TCM, über eine Vernetzung in die nach westlicher Medizin geprägte lokale Ärzteschaft sowie in das betriebliche Gesundheitsmanagement der Unternehmen hinein. Das Projekt SEPP (Sino-European Prevention Program) ist auf die Verbindung von west- und östlicher Präventionsmedizin angelegt und daher ideal in Bad Kötzing platziert.

- Bad Füssing hat eine lange Tradition als Thermalkurort mit schulmedizinischer Ausprägung und überregionalem Einzugsgebiet. Es gibt aufeinander abgestimmte private und kommunale Strukturen in der Rehabilitation und im Kurbereich. Bad Füssing weist einen hohen Anteil von Tagesgästen auf, die aufgrund der Infrastruktur im sog. Bäderdreieck angesprochen werden.

- Bad Wörishofen hat die längste Tradition unter den Kurorten und ist etabliert in den klassischen Naturheilverfahren nach Kneipp. Die Nähe zu Metropolregionen und vorhandenen Tourismusaktivitäten im Allgäu haben eine überregionale Anziehungskraft und eignen sich für die Entwicklung des Gesundheitstourismus. Das wissenschaftliche Konzept des CAMPUS IGM basiert auf Nachhaltigkeit und langfristiger Verhaltensänderung durch Umsetzung der „distance lifestyle counselling“-Konzeption. Die teilnehmenden Zielgruppen werden mittels „blended learning“ zum individuellen Gesundheitsmanagement befähigt und können über Selbstbeobachtung von Risiko- und Schutzfaktoren einen eigenen Beitrag zu Ihrer Gesundheit leisten. Dabei werden die Teilnehmer von den regionalen Versorgungsstrukturen unterstützt und angeleitet. Unter „Blended learning“ versteht man die Verzahnung von klassischem Präsenzunterricht mit Internetgestützten Medien. Um die Akzeptanz bei den Teilnehmern zu sichern und eine Bindung bzw. Bezugspunkte in der Region herzustellen, ist eine Regionalisierung zielführend. Der CAMPUS IGM soll die Kompetenz zum individuellen Gesundheitsmanagement in einem regionalisierten Settingansatz für möglichst viele Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Mit einer ersten Auswahl der Kurorte Bad Kötzing, Bad Füssing und Bad Wörishofen können größere Teile von Bayern

abgedeckt werden und trotzdem wird den Teilnehmern die Möglichkeit gegeben, Präsenzveranstaltungen zu besuchen und Kontakt zu lokalen Versorgungsstrukturen zu suchen.

Um diese Potenziale künftig besser ausschöpfen zu können, bedarf es eines übergreifenden Gesundheits- und Tourismuskonzeptes, gleich einer übergeordneten Marketingstrategie. Dabei wird sich die Stadt Bad Kötzting in die Reihe jener Orte einreihen, die ein umfassendes Angebot zur Gesundheitsprävention darbieten werden. Dies wird in enger Kooperation zu den bereits vor Ort bestehenden Einrichtungen geschehen. Parallel und in Abstimmung zu den eigentlichen medizinischen Leistungen und Angeboten muss auch das stadträumliche und landschaftliche Angebot der Stadt weiterentwickelt werden. Ausgehend von dem bestehenden Kurpark Auwiesen und der AQACUR-Badewelt sieht das Städtebauliche Entwicklungskonzept die Schaffung eines „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ vor, in dem alle gesundheitlichen und touristischen Einrichtungen der körperlichen und sportlichen Betätigung konzentriert für Gäste und Bürger der Stadt gut erreichbar sein werden. Nur eine solche Erlebnisdichte sichert der Stadt den längerfristig erforderlichen Zustrom der Gäste, der notwendig ist, um auch in Zukunft den Betrieb des Kneipp-Heilbades wirtschaftlich führen zu können. Die dargestellten medizinischen Aspekte sind dabei räumlich besonders mit dem Gebiet der südlichen Altstadt verbunden. Dort befinden sich bereits die TCM-Klinik und der an die Bahnlinie angrenzende Kurpark. Städtebaulich bedarf das Gebiet der südlichen Altstadt einer umfassenden Verbesserung, um künftig den Zielsetzungen der Stadtentwicklung entsprechen zu können. Der bisher unattraktive Bereich südlich der Bahnhofstraße muss aufgewertet und die vorhandene Barriere zwischen der Altstadt und dem Kurpark (Bahnlinie) durch attraktive Übergänge abgebaut werden, um ein ganzheitliches funktionales und räumliches Stadtgefüge zu schaffen. Eine verbesserte Verknüpfung des Kurparks Auwiesen bzw. des künftigen „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ mit der historischen Altstadt ist darüber hinaus eine unabdingbare Voraussetzung, um ein ganzheitliches

Kneipp-Heilbaderlebnis zu gewährleisten. Ferner sind die möglichen Vernetzungen zur Spitalvorstadt ebenso einzubeziehen wie die möglichen Verbindungen zur AQACUR-Badewelt.

### **Innenstadtentwicklung**

Die Stadt Bad Kötzting verfügt über eine gut erhaltene mittelalterliche Kernstadt, an deren südlicher Spitze eine stolze Wehrkirche auf dem Sattel über dem Tal des Weißen Regen steht. Über die in den vergangenen Jahren erfolgten Sanierungsmaßnahmen hinaus sind weitere Bereiche innerhalb und im engeren Umfeld der historischen Altstadt städtebaulich aufzuwerten. Hierzu gehören vor allem die Bereiche Gehringstraße, Holzapfelstraße, Parkhaus an der Holzapfelstraße und Bahnhofstraße mit Bahnhofsweg. Die Bahnhofstraße und der Bahnhofsweg stellen heute keinen befriedigenden Zugang zur historischen Altstadt dar. Darüber hinaus bildet die Bahnlinie eine fast unüberwindbare Barriere zwischen der Altstadt und dem Kurpark Auwiesen. Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld stellt die Sanierung des öffentlichen Raumes in der Spitalvorstadt dar. Hier geht es im Zuge der Aufwertung der öffentlichen Flächen, insbesondere der großen Parkplätze, um eine bessere Anbindung der AQACUR-Badewelt an die Altstadt Bad Kötztings. Einen maßgeblichen Aspekt zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt stellt die Stärkung der Wohnfunktion dar. Diese soll und wird neben dem Einzelhandel und den medizinischen und kulturellen bzw. öffentlichen Einrichtungen ein wesentliches Potenzial für die Entwicklung einer vitalen und stabilen Innenstadtentwicklung sein. Hierzu sind geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen um die Wohnbedingungen in der historischen Innenstadt dort zu verbessern, wo dies erforderlich ist (z.B. Gehringstraße).

### **Wirtschaft und Einzelhandel**

Ausgehend von der festgestellten Tatsache, dass die Arbeitsplatzstruktur in der Region und v.a. in der Stadt von einem sehr niedrigen Anteil von Arbeitsplätzen für Hochqualifizierte (Hochschul- oder Fachschulabschluss) gekennzeichnet ist, sind

Anstrengungen zu treffen, um in diesem Segment eine Zunahme von Arbeitsplätzen zu erreichen. Dabei wird der bereits erwähnte Schritt der Stadt Bad Kötzting zu einem Zentrum der Gesundheitsprävention einen wesentlichen Beitrag leisten können. Wichtig ist auch der Erhalt der bestehenden Gewerbebetriebe, hierzu sind ggf. deren Standortbedingungen zu verbessern und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen.

Das Thema Einzelhandel ist maßgeblich mit der Frage der Innenstadtentwicklung verknüpft. Durch Festlegung einer Einzelhandelskernzone wird die Stadt einen Beitrag leisten, innenstadtrelevante Angebote auch tatsächlich auf die Innenstadt zu beschränken.

### **Demographische Entwicklung, Gesellschaft und Leben**

Die Stadt Bad Kötzting verfügt über eine gute Ausstattung sozialer und kultureller Infrastruktur und weist ein intaktes und weit vernetztes gesellschaftliches Leben auf. Allerdings zeigt die Analyse der demographischen Entwicklung Tendenzen auf, die ihrerseits ein zielgerichtetes Handeln erfordern, um künftig Fehlentwicklungen bzw. sozialstrukturelle Probleme zu vermeiden. Die Region zeigt eine leicht schrumpfende Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt Bad Kötzting zeigt derzeit eine Tendenz zur Stabilisierung. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass sich der Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung erheblich erhöhen wird. Diesem Umstand ist durch vermehrte Investitionen und Vorsorgemaßnahmen zur Sicherung der Lebensbedingungen der älteren Bürger Folge zu leisten. Das Maßnahmenbündel reicht von Einrichtungen und mobilen Diensten bis zur Unterstützung eigener Initiativen älterer Bürgerinnen und Bürger. Während deren Anteil ständig steigen wird, ist bei der jungen Population eine deutliche Abnahme zu verzeichnen. Umso mehr sollten Vorkehrungen getroffen werden, um das Leben der jungen Bevölkerung entsprechend zu unterstützen. Neben der Gewährleistung der schulischen und Ausbildungsmöglichkeiten geht es v.a. um betreute Freizeitgestaltung und ein entsprechendes Freizeit-

angebot für die junge Bevölkerung. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, die jüngeren Menschen an die Stadt zu binden. In besonderer Weise wird das Leben in der Stadt Bad Kötzting auch von den Aktivitäten der Gäste geprägt. Die Stadt sollte dies als Chance für sich begreifen und damit ein Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur aufrecht erhalten, das weit über das sonst mögliche Maß einer Stadt dieser Größenordnung hinaus geht, aber neben den Gästen auch gleichermaßen von der örtlichen Bevölkerung genutzt werden kann.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept stellt sich diesen Anforderungen und fasst die Ziele in einem Leitbild sowie die erforderlichen Schritte zur Umsetzung in einem Maßnahmenkonzept zusammen:

### **Gesamtstädtische Ziele und Leitbild**

Die zentrale Zielstellung bzw. der Kerngedanke des Leitbildes geht dahin, die wirklich zukunftsweisende und übergeordnete Entwicklungsperspektive der Stadt Bad Kötzting im Ausbau der „Kurstadt“ und aller damit verbundenen Funktionen und Einrichtungen zu sehen. Dazu gehören umfassende städtebauliche Maßnahmen vor allem im Altstadtbereich, um geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen. Auf dieser Grundlage lassen sich die Lebensbedingungen attraktiv entwickeln und entsprechende Angebote für Senioren und junge Menschen realisieren.

### **Stadtumbaugebiete und Integriertes Handlungskonzept**

Die Stadtumbaugebiete konzentrieren sich auf den Bereich der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne sowie auf den Bereich der Stadtmitte. Das Integrierte Handlungskonzept greift die zentrale Zielstellung bzw. den Kerngedanken des Leitbildes auf und setzt diese in den entsprechenden Handlungsfeldern „Gesundheits- und Tourismusstandort“, „Wirtschaft und Einzelhandel“, „Innenstadt, Stadtgestaltung und öffentlicher Raum“, „Wohnen und Leben in Bad Kötzting“ sowie „Konversion ehemalige Hohenbogen-Kaserne“ teilerfüllend um.

Bad Kötzting, im Dezember 2009



## 2. ANALYSE DER RÄUMLICHEN, SOZIALEN UND BAULICHEN STRUKTUR

### 2.1. Lage im Raum und übergeordnete Planungen

Die Stadt Bad Kötzing mit ihren Ortsteilen Ammermühle, Arndorf, Bachmaierholz, Bärndorf, Beckendorf, Berghäusl, Bornried, Buchberg b. Steinbühl, Buchberg b. Wettzell, Dachsenbühl, Fischerdorf, Gadsdorf, Gehstorf, Gradis, Grub, Hafenberg, Haus, Himmelreich, Hofern, Höfing, Hofmannsgütl, Kaitersbach, Kammern, Kieslau, Klobighof, Leckern, Liebstein, Ludwigsberg, Maiberg, Matzelsdorf, Niesassen, Ramsried, Regenstein, Reitenberg, Reitenstein, Ried a. Haidstein, Ried a. See, Riedersfurt, Sackenried, Speerhammer, Steinbühl, Stockmühle, Traidersdorf, Waid, Weißenholz, Weißenregen, Wettzell, Wölkersdorf und Zeltendorf liegt im Osten von Bayern, im Regierungsbezirk Oberpfalz. Sie ist zugehörig zum Landkreis Cham.

Bad Kötzing befindet sich im Bayerischen Wald (bayerischen Böhmerwald) im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Die Stadt liegt im Tal des Weißen Regen und ist Kneipp-Heilbad.

Im Anschluss werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie die sonstigen raumbedeutsamen Maßnahmen herausgestellt.

#### Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2006 zählt Bad Kötzing zu den Mittelzentren, welche die Aufgabe haben, die „Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes [zu] versorgen“<sup>1</sup>. Darüber hinaus bieten die Mittelzentren ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot an.

Bad Kötzing wird aufgrund seiner Lage im Bayerischen Wald in Tourismusgebiete mit erheblichem Urlaubstourismus eingeordnet. In diesen Gebieten „soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden“<sup>2</sup>.

1 LEP (2006): S. 23

2 LEP (2006): S. 35

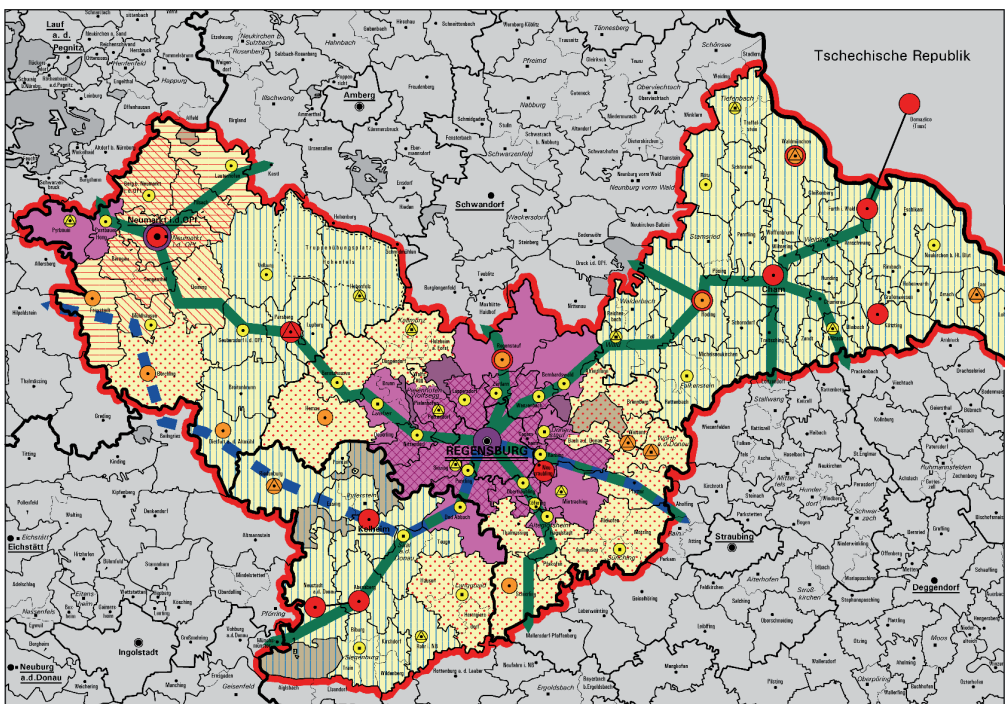


Abbildung 2: Raumstruktur der Region Regensburg

Quelle: [www.region-regensburg.de/reg\\_plan/regpl11/r11raums.htm](http://www.region-regensburg.de/reg_plan/regpl11/r11raums.htm)

#### a) Regionalplan zu A II Raumstruktur

Bad Kötzing zählt zum „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maße gestärkt werden soll“<sup>3</sup>. Dabei zielt die Entwicklung vor allem in Richtung des Ausbaus der bisher kaum vorhandenen überregionalen Verkehrsanbindung zur Tschechischen Republik sowie Regensburg.

Darüber hinaus ist ein Ziel „den Kneipp-Kurort Kötzing zum Heilbad weiter zu entwickeln“<sup>4</sup>. Das Ziel hat die Stadt bereits erreicht.

#### b) Regionalplan zu A III Zentrale Orte

Allgemein sollen die Mittelzentren, zu denen Bad Kötzing zählt, in ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion gestärkt werden. Für Bad Kötzing soll vor allem das Arbeitsplatzangebot im nichtlandwirtschaftlichen Bereich verbessert werden.<sup>5</sup>

Bad Kötzing hält laut dem Regionalplan der Region Regensburg aufgrund seines Status als Mittelzentrum eine Mittelpunkt-funktion inne. Es weist Funktionen im Bereich des Tourismus sowie im Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens auf. Diese sind zum einen in seiner Lage am Weißen Regen und im Bayerischen Wald und zum anderen in der Ausweisung als staatlich anerkannter Luftkur- und Kneipp-Kurort begründet. Die Stadt Bad Kötzing ist heute bereits Heilbad.

#### c) Regionalplan zu B I Natur und Landschaft

In der Umgebung von Bad Kötzing gibt es ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet - das Bergland längs des Regens zwischen Chameregg und Kötzing - bei dem auf die Belange des Naturschutzes sowie der Landespflege geachtet werden muss. In diesem Zusammenhang steht auch die Lage Bad Kötztings im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung von Bad Kötzing ein

Vogelschutzgebiet, ein FFH-Gebiet sowie verschiedene Biotope (siehe Karte wichtige Grünstrukturen und Freiflächen, S. 32).

Das Mittelzentrum Bad Kötzing und andere Zentren „sollen so gepflegt und gestaltet werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert werden“<sup>6</sup>.

#### d) Regionalplan zu B II Siedlungsstruktur

In der Region gibt es historisch wertvolle Siedlungsbereiche. In Bad Kötzing sollen in diesem Zusammenhang städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen (Anpassung der baulichen Struktur an die sozialen, hygienischen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernisse<sup>7</sup>) durchgeführt werden. Darüber hinaus dienen die Maßnahmen der Eindämmung der Bevölkerungsabwanderung.

#### e) Regionalplan zu B IV Gewerbliche Wirtschaft

Die Wirtschaftskraft von Bad Kötzing soll nachhaltig gestärkt werden. Dazu zählen:

- Ausbau von produzierendem Gewerbe sowie Dienstleistungssektor
- Entwicklung des Fremdenverkehrs-gewerbes sowie
- Sicherung und Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs im Bereich des Bayerischen und Oberpfälzer Waldes allgemein.<sup>8</sup>

#### f) Regionalplan zu B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten

Allgemein soll des Netz an Kindergärten

3 Regionalplan Region Regensburg (2003), S. 11

4 Regionalplan Region Regensburg (2003): S. 11

5 vgl. Regionalplan Region Regensburg (2003): S. 14

6 Regionalplan Region Regensburg (2003): S. 30 f.

7 vgl. Regionalplan Region Regensburg (2003): S. 143 f.

8 vgl. Regionalplan Region Regensburg (2003): S. 40 f., 49

in der Region Regensburg ausgebaut werden. Für Bad Kötzing wird eine Erweiterung der Kindergartenplätze angestrebt.

Neben den Kindertagesplätzen wird ein Ausbau der Sing- und Musikschulen in Mittelzentren wie Bad Kötzing beabsichtigt.

#### g) Regionalplan zu B VII Freizeit und Erholung

Für Bad Kötzing wird die Erholungsnutzung grundsätzlich vor störende andere Nutzungen gestellt. Darüber hinaus soll die Erholungsfunktion weiterentwickelt werden.<sup>9</sup> Der Status als Kneipp-Kurort unterstützt die Erholungsfunktion, vor allem wenn weitere Kureinrichtungen geschaffen werden.

#### h) Regionalplan zu B VIII Gesundheits- und Sozialwesen

Der Regionalplan sieht in diesem Fall für Bad Kötzing die Errichtung von Altenheimen vor.

#### i) Regionalplan zu B IX Verkehr und Nachrichtenwesen

Eine besonders vordringliche Baumaßnahme, die die Stadt betrifft, ist die „Verlegung bzw. Ausbau der Staatsstraßen St 2138 und St 2140 Kötzing-Lam [...]“<sup>10</sup>.

Des Weiteren soll das Wegenetz für Radfahrer erweitert werden.

In den Mittelbereichen Cham, Kötzing und Furth i. Wald soll ein flächendeckendes Netz von Postdienststellen erhalten werden.<sup>11</sup>

#### j) Regionalplan zu B X Energieversorgung

Die Stadt Bad Kötzing soll laut dem Regionalplan Region Regensburg an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden, was bereits erfolgt ist.

<sup>9</sup> vgl. Regionalplan Region Regensburg (2003): S. 60

<sup>10</sup> Regionalplan Region Regensburg (2003): S. 68

<sup>11</sup> vgl. Regionalplan Region Regensburg (2203): S. 71

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung

### Bevölkerungsentwicklung

Nach leichten Bevölkerungsrückgängen in den 1970er Jahren konnte der Landkreis Cham in den 1980er Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen (plus 9,3% bis 1990), in den 1990er Jahren um weitere knapp 4%. Auch Bad Kötzing verzeichnete seit den 1980er Jahren Zuwächse, welche zunächst vergleichsweise moderat ausfielen. Von 1990 bis 2002 war ein erheblich stärkeres Wachstum als im übrigen Landkreis zu verzeichnen.

Seit 2003 jedoch gehen sowohl im Landkreis, als auch in Bad Kötzing die Bevölkerungszahlen kontinuierlich zurück.

Ein im Vergleich zu den Städten Cham und Roding geringer Fertilitätsindex – dieser basiert v.a. auf dem Anteil gebärfähiger Frauen – und ein negatives Saldo der Familienwanderung gehen mit einem negativen Bevölkerungssaldo einher. In den vergangenen sieben Jahren vor dem Stichjahr des Demographieberichtes (2005) musste Bad Kötzing einen Rückgang der Bevölkerung um 1,6% hinnehmen, während Cham und Roding mit ihren positiven Salden der Familienwanderung an Bevölkerung gewonnen haben (Tabelle 1).

Die zuletzt zum Stichjahr 2003 auf Gemeindeebene verfügbaren Daten zu Geburtenüberschüssen sowie Wanderungsgewinnen zeigen zunächst einen Gestorbenenüberschuss für den Landkreis Cham auf. Mehr als die Hälfte des land-

kreisweiten Gestorbenenüberschusses geht – zu ca. gleich großen Teilen – auf das Konto der beiden Städte Bad Kötzing und Furth i. Wald. Beide Städte sind bevorzugte Ziele der Alterswanderung. Der im selben Jahr zu verzeichnende leichte Wanderungsgewinn für Bad Kötzing konnte den Gestorbenenüberschuss nicht kompensieren, so dass im Saldo ein Bevölkerungsrückgang zu konstatieren war.

### Bevölkerungsprognose - Altersstruktur

Eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung des BBR aus dem Jahre 2003 auf Landkreisebene erwartet für den Kreis Cham eine deutliche Abnahme der Bevölkerung von 2000 bis 2020 zwischen 5 und 8% - höhere Bevölkerungsrückgänge werden bayernweit nur für den Oberpfälzer Kreis Tirschenreuth und für eine Reihe von fränkischen Landkreisen an der ehemaligen „Zonengrenze“ erwartet.

Dabei erwartet das BBR für den Kreis Cham und die angrenzenden Kreise des Bayerischen Waldes eine starke Alterung, welche auch in der aktiven Bevölkerung stattfindet. Die Zahl der unter 45-jährigen Erwerbspersonen wird der Prognose nach von 2002 bis 2020 um 15 bis 25% zurückgehen. Die o.g. „Dichteinsel“ Cham / Roding / Furth i. Wald / Bad Kötzing / Viechtach innerhalb der dünn besiedelten sowie weiter schrumpfenden grenznahen Peripherie wird jedoch für die Zukunft (von 2002 bis 2020) ein positives Bevölkerungswachstum zugeschrieben (BBR 2005), welches noch deutlich über den

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Bad Kötztings im Landkreisvergleich

	Landkreis Cham		Bad Kötzing	
1960	109.455		6.297	
1970	116.472	6,4%	6.918	9,9 %
1980	115.319	-1,0 %	6.801	-1,7 %
1990	126.073	9,3 %	7.011	3,1 %
2000	131.035	3,9 %	7.441	6,1 %
2002	131.622	0,4 %	7.502	0,8 %
2003	131.489	-0,1 %	7.486	-0,2 %
2004	131.306	-0,1 %	7.435	-0,7 %
2005	130.871	-0,3 %	7.347	-1,2 %
2006	130.111	-0,6 %	7.319	-0,4 %

Quelle: BLStDV (2007)

Tabelle 2: Indikatorenindaten im Politikfeld „Demographie“ für ausgewählte Kommunen

2005	Bad Kötzing	Cham	Roding	Furth im Wald	Viechtach	Regen	BAY
Anteil unter 18-jährige	16,5	17,8	20,1	18,2	17,7	17,5	18,6
- " - 2020	13,3	16,1	14,9	14,3	14,7	14,8	15,5
Anteil 60- bis 79-jährige	22,0	20,3	18,6	22,0	21,3	18,8	19,4
- " - 2020	26,4	23,3	22,7	26,2	24,1	23,4	22,2
Anteil ab 80-jährige	5,2	4,6	4,4	5,2	5,0	4,2	4,4
- " - 2020	11,8	7,4	8,4	10,1	9,4	7,3	7,0

Quelle: Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht 2007

Erwartungen für Bayern (plus 1,9%) liegt.

Der Demographiebericht zu Bad Kötzing nimmt an, dass die Bevölkerung Bad Kötzing bis 2020 gegenüber 2003 um 3,8% und damit deutlich stärker als in Roding sowie Viechtach ansteigen wird. Im Vergleich dazu werden den Städten Cham, Regen und v.a. Furth i. Wald Bevölkerungsrückgänge prognostiziert.

Derzeit ist eine Tendenz zur Stabilisierung in der Bevölkerungszahl der Stadt Bad Kötzing zu verzeichnen. Es bleibt abzuwarten, wie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren verlaufen wird und wie sich die angestrebten Stadtentwicklungsmaßnahmen hier auswirken.

Der Anteil der über 60-jährigen an der Bevölkerung liegt in Bad Kötzing schon heute mit 27,2% um dreieinhalb Prozentpunkte über dem bayerischen Durchschnitt. Dieser Anteil wird nach Prognosen des Demographieberichtes (2007) bis 2020 erheblich stärker als sonst in Bayern auf 38,2% ansteigen und den bayerischen Wert dann um neun Prozentpunkte übertreffen. Dabei geht die Prognose v.a. von einem starken Anwachsen der Hochbetagten aus, Bad Kötzing wird als die Stadt der Region mit dem zukünftig weitestgehend höchsten Anteil der über 80-jährigen (11,8%) eingeschätzt (Tab. 2).

In Bad Kötzing sind eine Vielzahl der land-

kreisweiten Heimplätze der Altenhilfe konzentriert. Schon die zuletzt auf Gemeindeebene 2003 ausgewertete Kennziffer „Untergebrachte Personen pro 1.000 EW“ lag mit 35,3 ca. sieben mal so hoch wie für die Kreisstadt Cham (Tab. 3, S. 14), in der Zwischenzeit sind in Bad Kötzing weitere Heimplätze entstanden.

Die sehr hohe Zahl von Plätzen der Altenhilfe wird von den städtischen Akteuren ganz unterschiedlich bewertet. Die Einen sehen in ihrer Etablierung hohe Chancen, den Bevölkerungswanderungen in die Oberzentren und Metropolregionen zumindestens im Pflege- und Gesundheitsbereich Rückkehrmöglichkeiten sowohl für die Alten, als auch für junge Beschäftigte in diesem Sektor entgegen zu setzen. Die Anderen sehen nunmehr die Grenze des Besatzes an Pflegeplätzen erreicht und befürchten eine für den Gesamtstandort negative Wirkung der zunehmenden Überalterung sowie eine einseitige Ausrichtung zugunsten älterer Bevölkerungsgruppen zu Lasten der Angebote für Jüngere.

Vergleichsdaten zum Ausländeranteil weist der Demographiebericht nur auf Landkreisebene aus. Im Landkreis Cham liegt er mit nur drei Prozent dreimal niedriger als der bayernweite Durchschnitt von 9,5%. Besondere Konzentrationen ausländischer Bevölkerung, wie sie in manchen Stadtbezirken der Metropolen mit 30% Ausländeranteil und mehr zu verzeichnen sind, sind in Bad Kötzing nicht zu beobachten.

Tabelle 3: Heime der Altenhilfe (lt. Gemeindedaten 2003) im Städtevergleich

	n Heime	Untergebrachte Personen	Personen je 1000 EW
Bad Kötzing	2	264	35,3
Cham	1	86	5,0
Furth im Wald	1	88	9,3
Waldmünchen	2	151	20,3
Viechtach	3	130	15,0
<i>Landkreis Cham</i>	<i>13</i>	<i>997</i>	<i>7,6</i>
<i>Landkreis Regen</i>	<i>7</i>	<i>464</i>	<i>5,6</i>
<i>BAYERN</i>	<i>1.209</i>	<i>110.066</i>	<i>8,9</i>

Quelle: BLStD 2007

## 2.3 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

### a) allgemeine siedlungsgeschichtliche Entwicklung

In den Jahren 1081 und 1085 stiftete der Pfalzgraf Kuno der Ältere das Kloster Rott. In dem Zusammenhang wurde Kötzing erstmals 1085 urkundlich als „Chostingen“ erwähnt.

Durch Papst Eugenius III. am 3. März 1151 sowie Alexander III. am 4. April 1179 wurden dem Kloster Rott die Rechte an Kötzing gesichert. Somit erhält das Kloster die Grundherrschaft über die Kötztlinger.

Unterhalb der Burg - dem Sitz des Herren von Chostingen - entwickelte sich eine unplanmäßige Siedlung. Im Zuge der Ausdehnung des Dorfes entstand im nördlichen Bereich ein Marktplatz. Kötzing erhielt wahrscheinlich um 1260 die Marktrechte, die am 11. November 1344 durch Kaiser Ludwig den Bayern bestätigt wurden.

Die bereits erwähnte Grundherrschaft des Klosters Rott beinhaltete ebenfalls den Bereich am Markt. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Marktes kam es zu einem Rechtsstreit zwischen den Bürgern und dem Kloster. Das zuständige Amt in Straubing sprach sich am 18. Dezember 1614 für die Bürger aus, wodurch das Kloster die grundherrschaftlichen Rechte am Markt verlor.

In den nachfolgenden Jahren kam es immer wieder zu Einfällen der Schweden, die Kötzing und die angrenzenden Siedlungen verwüsteten.

Während der Zeit der Säkularisation wurde das Priorat des Klosters Rott an Kötzing aufgehoben. Der bayerische Staat erhielt die Besitzungen und Kötzing wurde selbstständige Pfarrei.

Mit dem Anschluss Kötztings an die Eisenbahnlinie Cham - Kötzing im Jahr 1892 konnten sich der Markt und das Dorf weiter ausdehnen.

Mit Ausbruch des 2. Weltkrieges stagnierte die Entwicklung Kötztings wie auch die

vieler anderer Dörfer.

Nach dem Krieg kamen viele Flüchtlinge und Vertriebene nach Kötzing.

Die Marktgemeinde Kötzing entschloss sich im Jahr 1952 das Prädikat Stadt zu bekommen. Der Marktgemeinderat kam in der Sitzung vom 20. Dezember 1952 überein, die Bezeichnung Stadt zu beantragen. Kötzing erhielt am 6. Mai 1953 durch die Urkunde des Bayerischen Staatsministers des Innern, Dr. Wilhelm Hoegner, den Titel „Stadt“.

Im Jahr 1954 wird die Stadt Kötzing zum Wohnsiedlungsgebiet erklärt. Damit sollte eine bauliche Entwicklung gesichert und die Bautätigkeit im Rahmen des Wohnens gefördert werden.

Die Stadt veranlasste die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet. Dieser wurde 1966 fertiggestellt.

Im gleichen Jahr wurde die Stadt zum Bundesausbauort erklärt. Damit verbunden waren Fördermöglichkeiten des Bundesministeriums in den Bereichen der Industrieansiedlung und den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

1971 kam es zur Eingliederung der Gemeinden Arndorf, Gehstorf, Haus, Weißenregen und Traidersdorf zum Gebiet der Stadt Kötzing. Die kurz darauf erfolgte Landkreisreform ordnete die Landkreise neu. Im Zuge dessen wurde der Landkreis Kötzing in den Landkreis Cham eingegliedert. Die staatliche Hoheitsverwaltung und der Sitz des Landratsamtes, die bis dahin bei der Stadt Kötzing lagen, wurde nach Cham verlagert.

In den Jahren 1977 und 1978 erfolgten weitere Eingliederungen zum Gebiet der Stadt Kötzing. Dazu zählten Liebenstein sowie die Ortsteile Buchberg, Fischerhof, Kaitersbach, Leckern, Ried, Sackenried, Stockmühle, die Gemeinde Wetzell und der Ortsteil Matzelsdorf der ehemaligen Gemeinde Niederndorf. Damit wuchs das Gebiet der Stadt Kötzing an. Um den veränderten Bedingungen gerecht zu werden wurde 1986 ein neuer Flächennutzungsplan erstellt.



Abbildung 3: Urkataster mit Erstbesiedelung um die Kirchenburg  
Quelle: Stadt Kötzing (2003), S. 36



Abbildung 4: Urkataster mit Erstbesiedelung um die Kirchenburg und neuer Marktansiedlung  
Quelle: Stadt Kötzing (2003), S. 36



Abbildung 5: Urkataster mit den vereinten Siedlungen  
Quelle: Stadt Kötzing (2003), S. 37

Aufgrund des Landkreisverlustes und des damit einhergehenden Funktionsverlustes musste sich die Stadt Kötzing neue Ziele setzen. Ein wichtiges Ziel wurde der Erhalt des Titels Kneipp-Kurort bzw. Bad Kötzing. Für die Stadt bedeutete dies, sich auch städtebaulich weiter zu entwickeln und als oberste Priorität in den städtebaulichen Rahmenplan „die Erhaltung und Steigerung der Vitalität und Attraktivität der Altstadt“<sup>1</sup> zu stellen. Zu den Sanierungsmaßnahmen zählten u. a. die Marktstraße, der St. Veit Platz, die Herren- und Müllerstraße mit dem Rathausvorplatz sowie die P&R-Anlage im Bahnhofsbereich.

1 Stadt Kötzing (Hrsg.)(2003): S. 43



Abbildung 6: Marktstraße  
Quelle: D I S

#### b) touristische Entwicklung

Im Jahr 1949 wurde der Tourismusverband Niederbayern-Oberpfalz gegründet, der 1951 in Fremdenverkehrsverband Ostbayern umbenannt wurde. Im selben Jahr wurde der Bayerische Wald als Landschaftsschutzgebiet mit touristischen Potenzialen ausgewiesen.

1953 kam es zur Gründung des Fremdenverkehrsvereins, der die Aufgabe hatte, den „Fremdenverkehr in der Marktgemeinde Kötzing zu fördern, zu pflegen und zur Ortsverschönerung beizutragen“<sup>2</sup>. Die Stadt erhielt, trotz langsam voranschreitender touristischer Entwicklungen, 1967 das Prädikat als Erholungsort.

Mit der Landkreisreform von 1972 verlor die Stadt Kötzing die Funktion als Ver-

waltungsstandort. Dies bedeutete nicht nur einen Funktionsverlust, sondern auch einen Verlust an Arbeitsplätzen. Um dem entgegenzuwirken entschied die Stadt, sich auf den Fremdenverkehr zu konzentrieren.

Es erfolgte die Gründung des Kneipp-Vereins im Jahr 1973 und die Gründung des Zweckverbandes zur Entwicklung der Stadt Kötzing zum Luft- und Kneippkurort 1977. Das Ziel wurde in das Landesentwicklungsprogramm des Freistaates sowie in den Regionalplan der Region Regensburg aufgenommen.

Die Aufgabe des Zweckverbandes bestand in der Entwicklung von Freizeit- und Kultureinrichtungen, die der Anerkennung als Kneippkurort dienen sollten.

Das erste Großprojekt, das die entsprechende Infrastruktur ausbauen sollte, war der Erwerb und Umbau des Brauerei-Hotels „Zur Post“ in ein Veranstaltungszentrum. Danach folgten weitere Projekte, wie die Einrichtung der medizinischen Bäderabteilung im Hallenbad und der Bau des Großparkplatzes an der Ludwigstraße.

Aufgrund der Umsetzung der Projekte erhielt die Stadt Kötzing 1986 die Anerkennung als Luftkurort.

Der Bau des Kurparks Auwiesen und die Eröffnung im Jahr 1992 waren der Grundstein zur staatlichen Anerkennung der Stadt als Erholungsort, die 1994 erfolgte. Bereits im Jahr 1995 wurde die Stadt Kötzing als Kneipp-Kurort anerkannt. Der Kurpark Auwiesen wurde 2002 erweitert.



Abbildung 7: Kurpark in Bad Kötzing  
Quelle: D I S

2 Stadt Kötzing (Hrsg.)(2003): S. 63



2005 wurde die Eröffnung der Badewelt AQACUR gefeiert. Noch im gleichen Jahr bekam die Stadt Kötzing das Prädikat Kneipp-Heilbad verliehen. Mit dieser Verleihung änderte sich der bisherige Ortsname Kötzing in Bad Kötzing.

#### c) militärische Entwicklung

Kötzing war seit jeher ein wichtiger strategischer Standort aufgrund der Nähe zur bayerisch-böhmischen Grenze. So entstand bereits vor 1826 ein milizartiges Verteidigungssystem, das für den Schutz zuständig war. 1826 wurde dann das Landwehrbataillon ins Leben gerufen.

1839 wurden die Landwehr-Inspektionsbezirke in Niederbayern neu gegliedert. Kötzing gehörte von da an zum II. Inspektionsbezirk.

Das Landwehrbataillon in Kötzing wurde 1870, wie auch alle anderen im gesamten Königreich Bayern, aufgelöst.

Mit der Bildung eines Grenzschatzes in den Jahren 1937 / 38 entsteht in Kötzing ein kleiner militärischer Standort, der ein Wehrmeldeamt umfasst.

Mit dem 2. Weltkrieg kamen Truppen der amerikanischen Besatzungsmacht nach Kötzing. Nach dem Ende des Krieges wurden Soldaten der 11. Panzerdivision in der Stadt interniert.

Trotz der in den früheren Jahren vorhandenen militärischen Truppen wurde Kötzing erst 1965 Garnisonsstadt mit einem

Kasernengelände. Der Fernmeldesektor F bezog die neu errichtete Kaserne. In den nachfolgenden Jahren wurde das Gelände immer weiter ausgebaut.

Seinen Namen Hohenbogen-Kaserne erhielt die Kaserne 1978 im Zuge eines Festaktes.

Ende der 1980er Jahre und Anfang der 1990er Jahre wurde das stationierte Heer aufgrund politischer Veränderungen aufgelöst. Auch die Franzosen wurden in diesen Jahren abgezogen.

Am 16. Februar 2001 gab das Verteidigungsministerium im Stationierungskonzept die Auflösung des Standortes Kötzing bis Ende 2004 bekannt.

Die Stadt Bad Kötzing kaufte das Kasernengelände Anfang 2008.



Abbildung 9: Einsatzstellung am Schwarzriegel (Hohenbogen)  
Quelle: Stadt Bad Kötzing (2003), S. 114



Abbildung 8: Hohenbogen-Kaserne in Kötzing  
Quelle: Stadt Kötzing (2003), S. 111

## 2.4 Analyse der Siedlungsstruktur und der städtebaulichen Entwicklung

### 2.4.1 Siedlungsstruktur und Ortsteile

Bei der Analyse der Siedlungsstruktur und Ortsteile wird unterschieden in den Hauptort Bad Kötzting, mit kleinstädtischer Struktur und die übrigen kleineren Ortsteile, mit dörflicher Struktur im weiteren Stadtgebiet der Stadt Bad Kötzting.

#### 2.4.1.1 Hauptort Bad Kötzting

Topographisch liegt der historische Ort Bad Kötzting auf einer Höhe, welche durch das Tal des Weißen Regen gebildet wurde. In Abbildung 10 sind die Höhenlinien im Bereich des historischen Hauptortes Bad Kötzting dargestellt. Besonders markant ist dabei der Vorsprung, auf dem die alte befestigte Kirche errichtet wurde (vgl. Abbildung 11). Für die weitere Siedlungsentwicklung ist wesentlich, dass die topographische Besonderheit des Ortes erhalten und spürbar bleibt.

Die Darstellung auf Seite 19 oben (vgl. Abb. 12) zeigt die Einzeldenkmäler im Hauptort Bad Kötzting. Diese konzen-

trieren sich v.a. im historischen Bereich der Stadtmitte, einschließlich der Spitalvorstadt. Die Abbildung 13, ebenfalls auf Seite 19 (unten) stellt ergänzend die städtebauliche Struktur des Hauptortes Bad Kötzting dar. Farblich unterlegt ist hier der historische Bereich der Stadtstruktur. Dabei treten deutlich der verdichtete historische Bereich der Altstadt um die Marktstraße und die auf einem Vorsprung befindliche, befestigte Kirche hervor. Ebenfalls klar erkennbar sind die verdichteten Bereiche entlang der Bahnhofstraße sowie die Baustrukturen der Altstadt beiderseits des Weißen Regen (Jahnstraße, Spitalvorstadt). Der Fuß des Vorsprungs mit der befestigten Kirche wurde von Bebauung freigehalten, was die Erlebbarkeit des Ensembles ermöglicht.

Die Darstellung der Gebäudestruktur lässt auch noch das historisch bzw. über lange Zeit weitgehend von Bebauung freigehaltene engere Tal des Weißen Regen erkennen. Historisch waren lediglich die Spitalvorstadt und wenige Einzelgebäude (z.B. Mühlen) in diesem Bereich anzutreffen, der bis zur Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen im Jahre 1984 immer wieder von Überschwemmungen betroffen war.



Abbildung 10: Kirche mit Befestigungsanlage  
Quelle: D I S



Abbildung 11: Höhenlinien im Bereich des historischen Ortes Bad Kötzting  
Quelle: D I S, 2008



Abbildung 12: Denkmäler im Hauptort der Stadt Bad Kötzting - die Denkmäler sind mit brauner Farbe hinterlegt.

Quelle: D I S, 2008

Außerhalb des historischen Bereiches gliedert sich die Baustruktur in überwiegend kleinteilige Wohn- und Mischgebiete sowie in einige größere Gewerbegebiete (v.a. im Südosten und im Westen) bzw. in Bereiche mit öffentlichen Einrichtungen des Schul-, Sport- und Gesundheitswe-

sens (z.B. Kreiskrankenhaus im Nordosten).

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Weichbild der historischen Stadtmitte kann, von einigen grenzwertigen Bauten abgesehen, als maßvoll bezeichnet wer-



Abbildung 13: Gebäudestruktur im Hauptort der Stadt Bad Kötzting - der historische Bereich ist farbig unterlegt.

Quelle: D I S, 2008



Abbildung 14: Bereiche mit erhöhtem baulichen Sanierungsbedarf.  
Quelle: Darstellung D I S, 2007

den. Damit weist Bad Kötzting noch ein weitgehend intaktes und attraktives Stadtbild auf.

Hinsichtlich des Zustandes der Gebäude ist festzuhalten, dass in der historischen Stadtmitte zwar bereits zahlreiche Sanierungsmaßnahmen an Einzelgebäuden erfolgten, jedoch auch noch etliche Sanierungsaufgaben, insbesondere im Bereich der Gehringsstraße und der Bahnhofstraße, zu erfüllen sind, um die Stadtmitte in einer intakten bzw. geschlossenen Form nutzen

und präsentieren zu können. Abbildung 14 zeigt schematisch die Bereiche mit erhöhtem baulichen Sanierungsbedarf in der Innenstadt.

Auch mit Blick auf die Straßen, Wege und Plätze im öffentlichen Raum lässt sich eine Unterscheidung in Bereiche mit bereits sanierten Flächen und in Bereiche mit Sanierungsbedarf treffen. In Abbildung 15 (unten) sind diese beiden Kategorien schematisch dargestellt. Dabei wird beim Handlungsbedarf noch differenziert zwi-



Abbildung 15: Bereiche mit erhöhtem Sanierungsbedarf (gelb) und Bereiche die bereits saniert sind (rot)  
Quelle: Darstellung D I S, 2007

schen dringender Sanierungsbedürftigkeit und wünschenswerter Sanierung bzw. gestalterischer Aufwertung.

In der Gegenüberstellung dieser beiden Bereiche zeigt sich eine deutliche Übereinstimmung in folgenden Bereichen:

- Erhöhter Sanierungsbedarf in der Gehringstraße mit angrenzenden Grundstücken
- Aufwertungsbedarf im Bereich des Fußweges südlich der Bahnhofstraße
- Sanierungsbedarf in der Spitalvorstadt (Lamer Straße, Parkplatzflächen)

Der Bereich Bahnhofstraße ist sowohl von Leerständen bzw. sanierungsbedürftigen Gebäuden als auch von einigen Neubauten der vergangenen Jahre geprägt (z.B. Neubau Sparkasse). Hier geht es um die Gesamtbetrachtung und die Bedeutung dieses Bereiches als wichtigen Stadtzugang von Südwesten und als Stadtkante bzw. Stadtsilhouette vom Kurpark aus gesehen. Hier zeigen sich eklatante Schwächen. Zu nennen sind hier z.B. die ungeordnete Situation zwischen dem bestehenden Einkaufsmarkt und

dem Bahnhof, die fehlende Verbindung zwischen dem Kurpark und der Stadtmitte, der unattraktive Weg vom Bahnhof zur Stadtmitte (Bahnhofsweg) sowie die problematische Kreuzung Bahnhofstraße / Ludwigstraße / Holzapfelstraße.

So positiv der Anschluss der Stadt Bad Kötzting an das Schienennetz zu bewerten ist, so wichtig ist auch eine mittel- bis längerfristige Minderung der Trennwirkung, welche die Bahnstrecke insbesondere zwischen der Stadtmitte und dem Kurpark hat (vgl. Abbildung 16).

Eine besondere Rolle bei der städtebaulichen Analyse kommt der Betrachtung des Areals der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne im Norden des Hauptortes Bad Kötzting zu. Eine genauere Beschreibung der Militärbrache ist im Abschnitt 2.4.2, Teil d) enthalten. Der südliche Teil des Kasernengeländes mit den großen Fahrzeughallen wird seit einiger Zeit vom Bauhof der Stadt Bad Kötzting genutzt. Während der Bearbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fanden intensive Verhandlungen zwischen der Stadt Bad Kötzting einerseits und der BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) andererseits über einen möglichen Grunderwerb

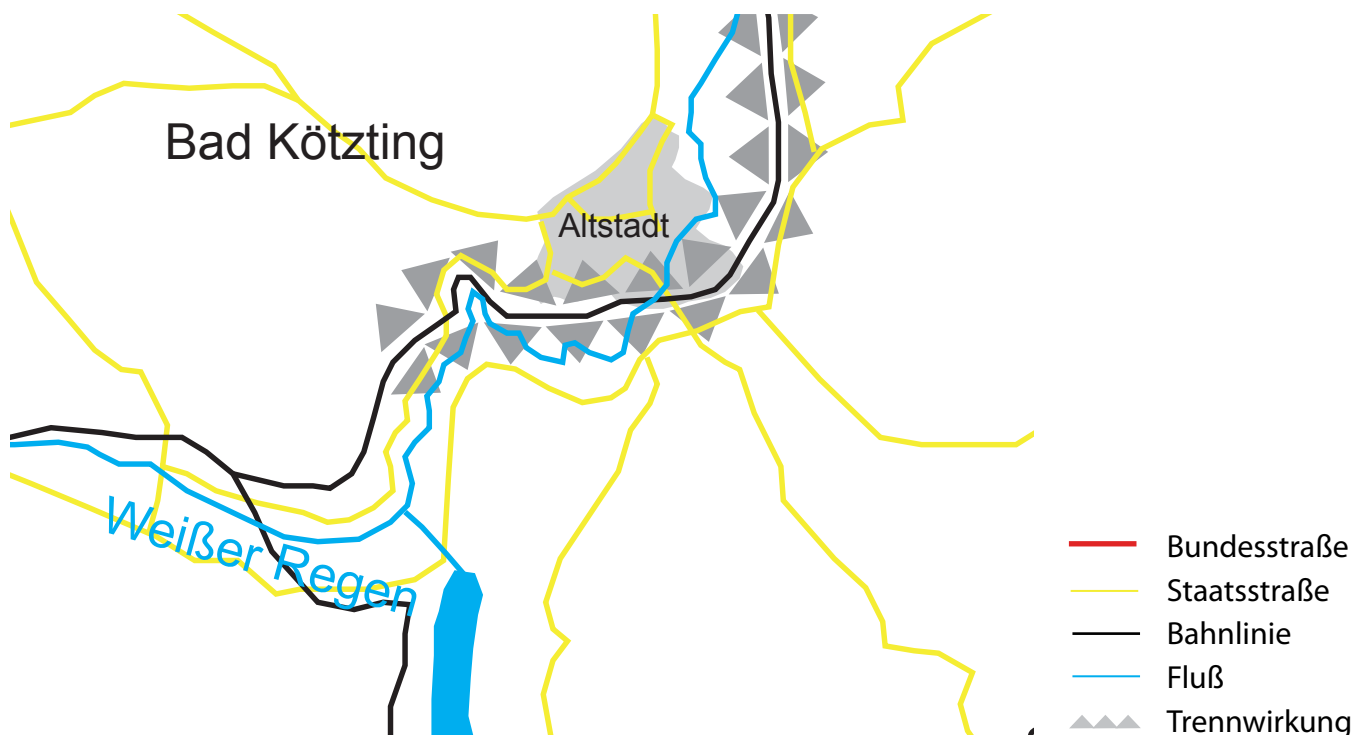


Abbildung 16: Trennwirkung der Bahnlinie  
Quelle: Darstellung D I S, 2007



Abbildung 17: Kaserne im Hauptort Bad Kötzting  
Quelle: Darstellung D I S, 2007

durch die Stadt Bad Kötzting statt. Diese Verhandlungen konnten im Jahre 2008 zugunsten eines Erwerbs durch die Stadt Bad Kötzting abgeschlossen werden.

Das im Zuge des Erwerbs vereinbarte Nutzungskonzept wird später im städtebaulichen Rahmenplan sowie im Maßnahmenplan noch ausführlicher beschrieben.

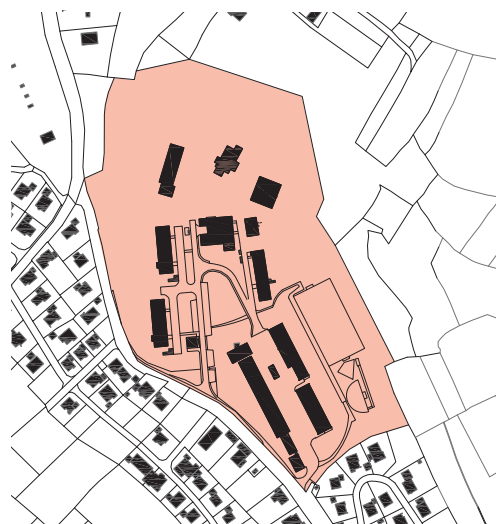


Abbildung 18: Kaserne  
Quelle: Darstellung D I S, 2007

#### 2.4.1.2 Ortsteile

Zum Stadtgebiet Bad Kötzting gehören auch zahlreiche kleinere ländliche Ortsteile oder Weiler. In Abbildung 19 sind die nachfolgend einzeln genannten Weiler in Gruppen, entsprechend ihrer räumlichen Zuordnung, dargestellt. Räumlich lassen sich die einzelnen Ortsteile und Weiler in folgende Gruppen zusammenfassen:

Ortsteile entlang der Staatsstraße 2132 in Richtung Arnbruck / Bodenmais. Zu diesem Bereich zählen die Ortsteile im Bereich der Pflingstreiterstraße bzw. die Ortsteile die im Bereich des Pflingstrittes nach Steinbühl liegen. Diesen Ortsteilen kommt eine erhöhte touristische Aufmerksamkeit zu:

- Grub
- Hofern
- Kammern
- Wölkersdorf
- Bärndorf
- Himmelreich
- Traidersdorf
- Höfing
- Steinbühl
- Kieslau

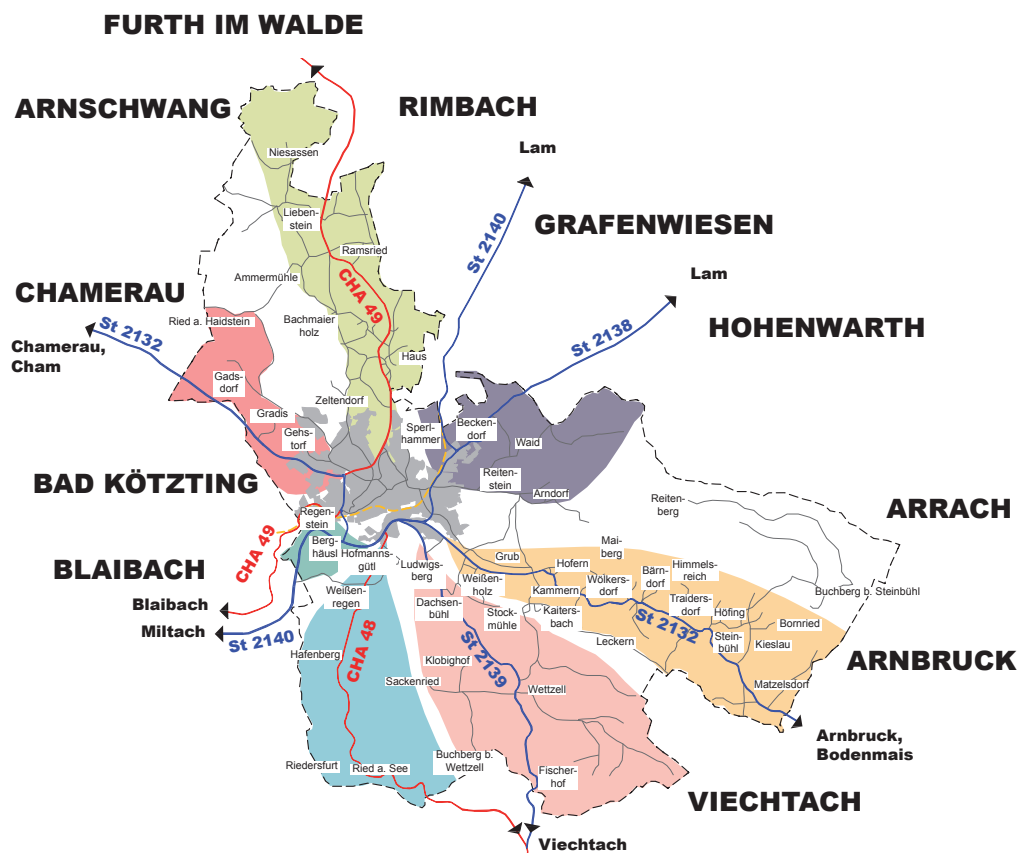


Abbildung 19: Hauptort und Ortsteile Bad Kötzing  
Quelle: Darstellung D I S, 2007

- Ortsteile entlang der Staatsstraße 2132 in Richtung Arnbruck/Bodenmais.
- Ortsteile entlang der Staatsstraße 2139 in Richtung Viechtach.
- Ortsteile entlang der Kreisstraße CHA 48 in Richtung Viechtach.
- Ortsteile entlang der Staatstraße 2140 in Richtung Miltach.
- Ortsteile entlang der Staatstraße 2132 in Richtung Chamerau / Cham
- Ortsteile entlang der Kreisstraße CHA 49 in Richtung Liebenstein, Furth i. Walde
- Ortsteile entlang der Staatsstraßen 2138 und 2140 in Richtung Lam

- Bornried
- Matzelsdorf

- Ortsteile entlang der Staatsstraße 2139 in Richtung Viechtach
- Dachsenbühl
  - Wettzell

- Ortsteile entlang der Kreisstraße CHA 48 in Richtung Blaibach und Regenstein
- Hofmannsgütl
  - Hafenberg
  - Ried a. See

- Ortsteile entlang der Staatsstraße 2140 in Richtung Miltach
- Weißenregen

- Ortsteile entlang der Staatsstraße 2132 in Richtung Chamerau / Cham
- Gehstorf
  - Gradsdorf

- Ortsteile entlang der Kreisstraße CHA 49 in Richtung Liebenstein
- Zeltendorf
  - Haus
  - Bachmaierholz
  - Ramsried

- Ammermühle

Ortsteile entlang der Staatsstraßen 2138 und 2140 in Richtung Lam

- Reitenstein
- Arndorf
- Beckendorf
- Sperlhammer
- Waid
- Reitenberg

Städtebaulich eigenständiges Gewicht haben v.a. Gehstorf im Nordwesten, Reitenstein / Arndorf im Osten, Steinbühl / Traidersdorf / Höfing im Südosten und Wetzell im Süden.

Diese Ortsteile stellen keine Schwerpunkte der Stadtentwicklung im Sinne des Programms Stadtumbau West bzw. des von der Stadt Bad Kötzting eingeleiteten Stadtumbauprozesses dar. Aus diesem Grund werden diese Ortsteile in den nachfolgenden Ausführungen lediglich ergänzend behandelt.

## 2.4.2 Städtebauliche Funktionen

Die Bauflächen konzentrieren sich überwiegend auf den Hauptort Bad Kötzting. Aus diesem Grund bezieht sich die nachfolgende Betrachtung der städtebaulichen Funktionen entsprechend auf den Bereich des Hauptortes bzw. auf die unmittelbar angrenzenden Ortsteile. In Abbildung 18 sind die hier erfassten und später näher bezeichneten Bauflächen schematisch dargestellt.

Grundsätzlich fällt bei der Analyse der Bauflächen und städtebaulichen Funktionen eine klare Gliederung im Kontext des Stadtgrundrisses auf:

- Die gewerblichen Flächen konzentrieren sich vor allem auf die östlichen Bereiche des Hauptortes Bad Kötzting.
- Die gemischten Bauflächen liegen vor allem in der historischen Stadtmitte Bad Kötztings und der Spitalvorstadt sowie in den angrenzenden ländlichen Ortsteilen.
- Die Wohnbauflächen gruppieren sich vor allem in der nördlichen Hälfte des Hauptortes Bad Kötzting um die historische Altstadt sowie in peripheren Lagen.

Die in Abbildung 20 dargestellten Flächennutzungen entsprechen der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting.

Aus der schematischen Darstellung der Flächennutzung ergeben sich zusammengefasst folgende Anteile an den Bauflächen von ca. 230,3 ha im Hauptort Bad Kötzting:

ca. 66,9 ha Wohnbauflächen  
(allgemeine und reine Wohngebiete)

ca. 60,9 ha gemischte Bauflächen  
(Mischgebiete und Dorfgebiete)

ca. 53,2 ha Gewerbebauflächen

ca. 16,4 ha Gemeinbedarfsflächen



ca. 32,9 ha Sondergebietsflächen

Die gemischten Bauflächen konzentrieren sich v.a. auf den Bereich der Stadtmitte aber auch auf die Bereiche der angrenzenden Ortsteile, z.B. Zeltendorf im Norden, Regenstein im Westen, Beckendorf im Osten und Ludwigsberg im Süden. Nachfolgend werden die Wohnbauflächen, die Gewerbeflächen sowie die Militärbrache der ehem. Hohenbogenkaserne genauer analysiert.

#### a) Wohnbauflächen

Die im Bereich des Hauptortes Bad Kötzting erfassten Wohnbauflächen konzentrieren sich v.a. auf den nördlichen Bereich des Hauptortes. Sie sind überwiegend von Ein- und Zweifamilienhausstrukturen geprägt. Geschosswohnungsbau spielt in der Siedlungsstruktur von Bad Kötzting eine untergeordnete Rolle. Folgende Baugebiete weisen noch Baulandreserven bzw. freie Baugrundstücke auf:

- Baugebiet Schinderbuckel

Liegt im Westen des Hauptortes Bad Kötzting mit insgesamt ca. 10 ha, hier sind 12.000 m<sup>2</sup> (1,2 ha) noch verfügbar.

- Baugebiet Ramsried

Liegt im Norden des Stadtgebietes (Ortsteil Ramsried) mit insgesamt ca. 13 ha, hier sind ca. 7.393 m<sup>2</sup> (ca. 7 ha) verfügbar.

- Baugebiet Steinbühl

Liegt im Osten des Stadtgebietes (Ortsteil Steinbühl) mit einer Größe von 9.745 m<sup>2</sup> (ca. 10 ha), hier sind noch 7.712 m<sup>2</sup> verfügbar.

Die noch verfügbaren Flächen der drei genannten Wohnbauflächen betragen insgesamt 27.105 m<sup>2</sup> (ca. 2,7 ha).

#### b) Gewerbeflächen

Die größeren Gewerbeflächen konzentrieren sich auf den südöstlichen Teil des Hauptortes Bad Kötzting, im Bereich der Staatstraßen 2139 (Wetzeller Straße) und 2132 sowie im Bereich der Pflingstreiter Straße. Folgende Baugebiete weisen noch Baulandreserven bzw. freie Baugrundstücke auf:

- Gewerbegebiet „Arnbrucker Straße“

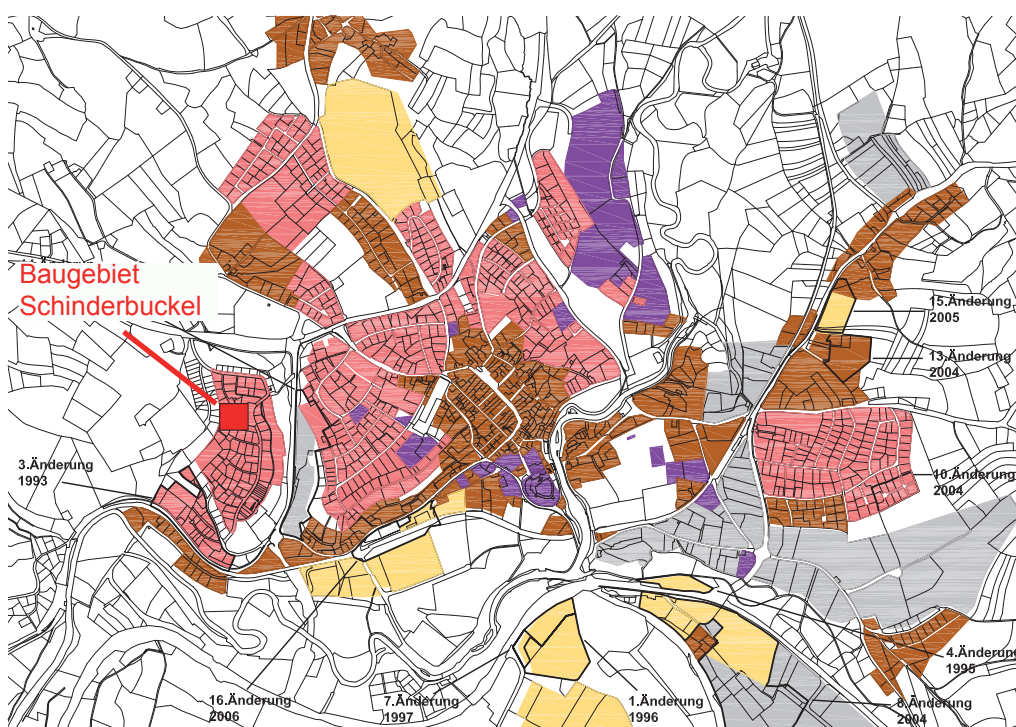


Abbildung 20: Bauflächen der Stadt Bad Kötzting, Quelle: D I S, 2008

Liegt zwischen den beiden Staatsstraßen 2139 und 2132 im Südosten des Hauptortes Bad Kötzing, mit einer Gesamtgröße von 27 ha. Hier sind noch ca. 5 ha verfügbar.

- Gewerbegebiet „Pfungstreiter Straße“

Liegt an der Pfungstreiter Straße, ebenfalls im Südosten des Hauptortes Bad Kötzing, an der Pfungstreiter Straße mit einer Gesamtfläche von insgesamt 19 ha. Hier sind noch ca. 8 ha verfügbar.

- Gewerbegebiet „An der Wetzeller Straße“

Das Gewerbegebiet „An der Wetzeller Straße“ liegt an der Staatsstraße 2139 im Südosten des Hauptortes Bad Kötzing. Das Gebiet nimmt eine Fläche von ca. 3,5 ha ein.

Nicht genutzte / mindergenutzte Gebäude und Flächen

Der Abschlussbericht der „Fortschreibung vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmenkonzept für das Sanierungsgebiet Altstadtbereich Bad Kötzing“ (VU, MEYER / SCHNABEL 2006) enthält eine detaillierte Dokumentation von Brachflächen, Unternutzungen und Leerständen im Sanierungsgebiet Altstadt (18 ha) sowie der angrenzenden Gebiete entlang der Bahnhofstraße bis zum Bahnhof im Westen sowie der Gebiete bis zur Dampfbachstraße im Osten (incl. Altstadt 43 ha).

Eigene Begehungen zeigten auf, dass der so erhobene Bestand an nicht genutzten bzw. mindergenutzten Gebäuden und Flächen im Wesentlichen unverändert geblieben ist. Neben zwei Brachflächen im Bereich Torstraße / Torweg und einer Brachfläche in der westlichen Bahnhofstr. bestehen z.B. auch Nutzungsdefizite im Bereich der Entree-Situation vom nördlichen Parkplatz an der Hauser Straße aus in die Altstadt, entlang der Schattenaustraße.

Bei den innerstädtischen Brachflächen

handelt es sich meist um einzelne mindergenutzte Parzellen bzw. einzelne leerstehende Gebäude nicht aber um großflächige Brachen. Gleichwohl sollten auch die kleineren Brachen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung gelöst werden, um Beeinträchtigungen des insgesamt intakten Ortsbildes zu vermeiden. Dies gilt z.B. für die Situation im Bereich der Gehringstraße, in der auch Mängel in der Bausubstanz auftreten.

Großer Handlungsbedarf besteht für das Karree Holzapfelstraße / Bahnhofstraße, in dem sich eine Reihe von Leerständen und Mindernutzungen konzentriert.

Eine weitere städtebaulich problematische Brachfläche besteht zwischen dem Bahnhof und der nicht mehr zeitgemäßen Immobilie eines Lebensmittelmarktes am Bahnhofsweg. Nach Ablauf dessen Mietvertrages in den nächsten Jahren ist mit einer Schließung dieses letzten innerstädtischen Lebensmittelmarktes zu rechnen, sofern ihm keine adäquaten Erweiterungs- oder Neubaufächen angeboten werden können.

Außerhalb des o.g. Untersuchungsgebietes bestehen größere Brachflächen südlich der Bahnlinie, welche derzeit als mögliche Erweiterungsflächen des Kurparks und / oder als Standort eines neuen Kurhotels freigehalten werden.

Luftbildaufnahmen, eigene Befahrungen sowie Informationen des Stadtbauamtes zeigen auf, dass im Stadtgebiet Bad Kötzing außer den genannten Flächen und dem Areal der Hohenbogen-Kaserne nur vereinzelte entwicklungsfähige Brachflächen (ehemalige Konservenfabrik, ehemaliger Fensterbetrieb) existieren. Die Gewerbegebiete sind nahezu vollständig genutzt. Die bestehenden Retentionsflächen, eine hohe Reliefausprägung und nicht zuletzt die mangelnde Nachfrage von Gewerbetreibenden stehen einer Ausweitung der bestehenden Gewerbegebiete entgegen.

### 2.4.3 Verkehr und stadttechnische Infrastruktur

#### Übergeordnete Zusammenhänge

Bei der überregionalen Einbindung ist Bad Kötzing zunehmend durchschnittlich. Die bisherige und gegenwärtige Randlage an der Grenze nach Tschechien wird mit der Angleichung der Lebensbedingungen und der Verkehrsnetze jenseits der Grenze zunehmend nicht mehr spürbar sein. Wenn dann keine Randlage mehr besteht, wird Bad Kötzing eine Anbindung an den überregionalen Luft-, Straßen- und Schienenverkehr haben, die im Rahmen des deutschen und europäischen Durchschnitts liegt. Aus den gegenwärtig noch erkennbaren Disparitäten lassen sich im Verkehrssektor keine Notwendigkeiten für Erweiterungen ableiten.

Die bereits realisierten, eingeleiteten bzw. in die Planung aufgenommenen Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung sind dabei bereits berücksichtigt (s. nebenstehenden Hinweis).

Die regionale Einbindung ist ebenfalls entsprechend den üblichen Standards bestmöglich, und zwar sowohl auf der Schiene als auch auf der Straße. Infrastrukturell ist keine Erweiterungsnotwendigkeit erkennbar. Aus Sicht der Gutachter scheinen allerdings noch Potenziale zur regionalen urbanen Vernetzung im Busbetrieb zu bestehen, die höhere Effizienz versprechen als die Bemühungen um die regionalen Bahnverkehre oder die Konzentration auf den Motorisierten Individualverkehr (MIV).

Die Stadtanbindung der regionalen und überregionalen Verkehre wird erschwert durch die dezentrale, nur teilweise urbane städtebauliche Entwicklung der Stadt selbst. Dieser Umstand ist für Nahverkehr und Öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) von entscheidender Bedeutung. Für den Autoverkehr ist das nur mittelbar insoweit relevant, als durch Zersiedelung zunehmende und schwer reversible teure und umweltrelevante Abhängigkeiten von Autobenutzung und Energieverbrauch entstehen.

Seitens der Straßenbauverwaltung des Bundes bzw. Freistaates Bayern wurden zur verbesserten verkehrlichen Anbindung der Region zum Beispiel folgende Maßnahmen realisiert, eingeleitet bzw. in die Planung aufgenommen:

- B 85 Verlegung bei Hörwaling (Ausbau Chamerau – Miltach BA III)
- B 85 Bereich Roding – Cham, zweibahniger Ausbau der B 85 bei Wetterfeld
- B 85 Verlegung nördlich Chameregg
- St 2132 Ortsumgehung Lederdorn

Die Verbesserungen im Bereich der B 85 und B 20 tragen bereits wesentlich zur verbesserten Anbindung der Region an die Autobahnen A 3, A 6, A 92 und A 93 bei.

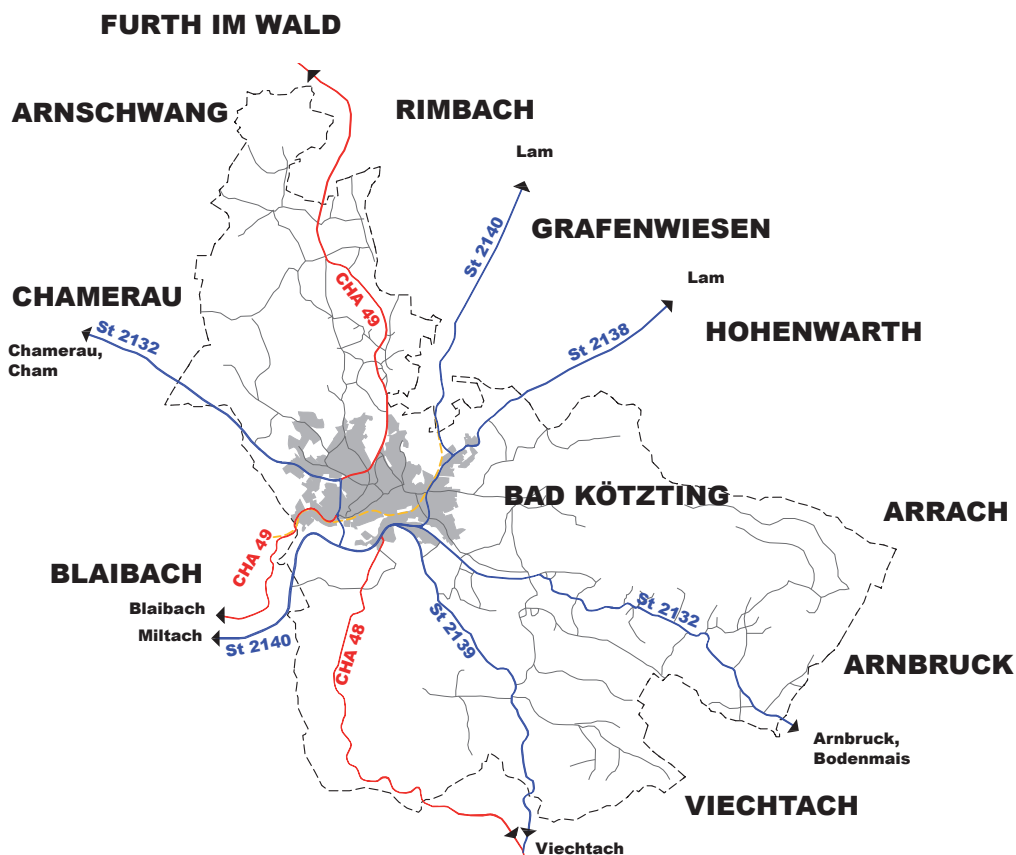


Abbildung 21: Verkehrsnetz  
Quelle: D I S, 2007

## Bestandsaufnahme

Das städtische Straßennetz ist historisch gewachsen. Es ist für die Autofahrer in sich schlüssig, angemessen und in allen Stadtteilen ausreichend engmaschig und qualitativ hochwertig. Die quantitative Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstraßen in allen Netzteilen ist nach den vorhandenen Zählungen zu weniger als der Hälfte ausgenutzt und hat große Reserven. Die Zählungen zeigen in den kritischen Bereichen in der Dampfbachstraße einen Spitzenstunden-Wert von etwa 630 Kfz/h, in der Westumgehung von etwa 530 Kfz/h. Selbst ein Wachstum von 150% und mehr könnte auf dem bestehenden Netz ohne Komfortverluste abgewickelt werden. An vielen Stellen könnten die Überkapazitäten für Verbesserungen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV genutzt werden. Überlagerungen von Verkehrs- und Erschließungsfunktionen auf denselben Straßen sparen Flächen und sind städtebaulich erwünscht.

Inkonsistenzen der Trägerschaft von Straßen sind für den Nutzer unproblema-

tisch. Vorhandene Störwirkungen sollten durch Verbesserungsmaßnahmen verringert werden. Das gilt insbesondere für die Dampfbachstraße, die innerörtliche Hauptsammelstraße bleiben wird.

Im untergeordneten Straßennetz finden sich in einigen Fällen Einbahn-, Sack- und Schleifenstraßen, die zu Umwegfahrten führen. Das verursacht vermeidbare Belastungen für Verkehrsteilnehmer und Betroffene.

Der Landkreis Cham plant eine Nordspange als Verknüpfung der CHA 49 im Bereich Hausermühle mit der St 2140. Damit soll der aus Lahm kommende und nach Cham führende Verkehr - gleiches gilt in umgekehrter Richtung - aufgenommen und beschleunigt werden.

Für den ruhenden Individualverkehr im Bereich der Innenstadt sind mehrere größere Parkplätze errichtet worden. Hier wird ein übersichtliches Leitsystem empfohlen, um insbesondere Besuchern das Auffinden und Verlassen der entsprechenden Parkplätze zu erleich-

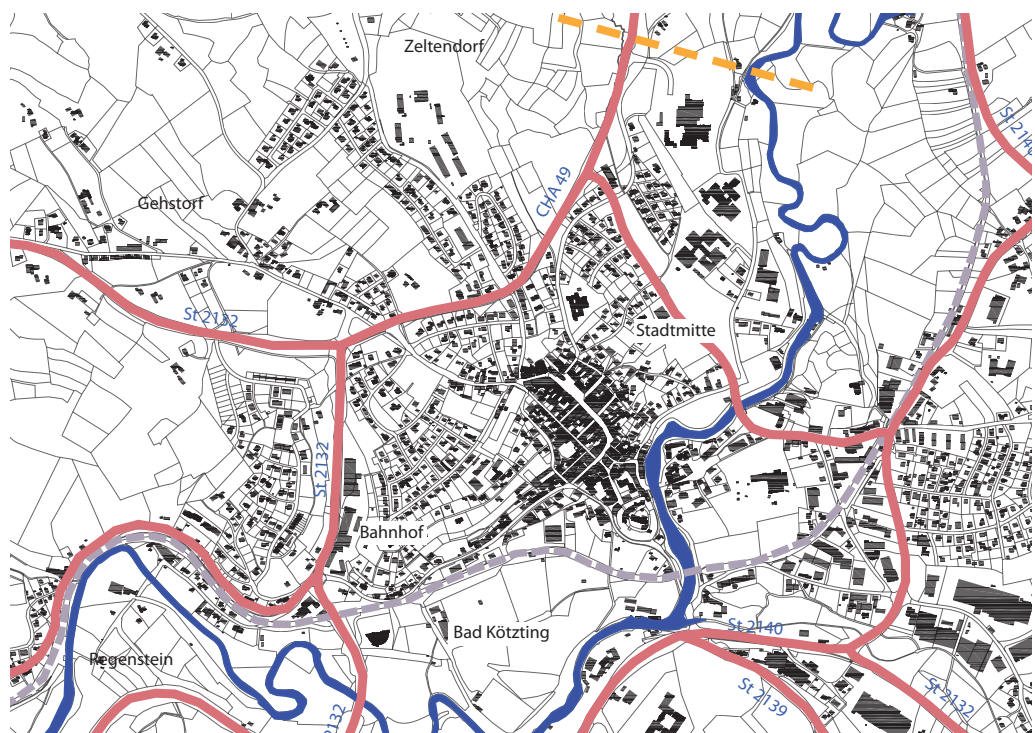


Abbildung 22: Verkehrsnetz der Stadt Bad Kötzing  
Quelle: D I S, 2007

Als gestrichelte Linie ist schematisch die vom Landkreis Cham geplante Nordspange eingetragen

tern. Entlang der Innenstadtstraßen (z.B. Marktstraße) sollte nur Kurzparken erlaubt sein. Bei Längerem Parken sollte auf die größeren Parkieranlagen verwiesen werden. Sofern die Stadt Bad Kötzing die Parkplätze bewirtschaften möchte, sollten sinngemäß die entlang der Innenstadtstraßen (z.B. Marktstraße) angeordneten Parkplätze teurer und die Parkmöglichkeiten auf den größeren Parkieranlagen und in Tiefgaragen kostengünstiger bzw. für längere Zeitabschnitte vorgesehen werden.

Der ÖPNV ist durch die Modernisierung der Bahnlinie Cham-Lam und die Anlage eines modernen Busbahnhofs sehr stark auf den Bahnhofsbereich konzentriert. Dort ist die Bahn- und Busanbindung von hoher Qualität. Der Nutzen dieser Qualität könnte verbessert werden, wenn dort nachhaltig für hohes Fahrgastpotenzial in angemessener Haltestellenentfernung gesorgt wäre. Für adäquate städtebauliche Urbanisierungen besteht Handlungsbedarf, der mit dem später dargelegten Städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgegriffen wird. Ein zweiter wichtiger Punkt in der ÖPNV-Struktur ist der Busumsteigepunkt am Parkplatz / Ludwigstraße. Kritisch wird gesehen, dass die Buslinien nicht den Kern der Altstadt selbst bedienen, z.B. mit einer zentralen Haltestelle in der Marktstraße. Der ÖPNV der Gesamtstadt hat eine im Hinblick auf die disperse Siedlungsstruktur hohe Angebotsqualität. Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass damit nur eine soziale Mindestversorgung erreicht werden kann; auch ohne besondere Erhebungen lässt sich konstatieren, dass der ÖPNV für die Gesamtstadt nur einen eher geringen Beitrag zur allgemeinen Mobilität leisten kann.

Fußgängerverkehr und Radverkehr werden durch die Tendenz zur Dezentralisierung der städtischen Struktur ineffizienter, weil immer weniger Ziele und Quellen in der Nähe erreichbar sind. Darüber hinaus werden sie im Detail im Längs- und Querverkehr durch zu schnellen Autoverkehr beeinträchtigt und gefährdet. Hier liegen grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet flächenhaft erhebliche Verbesserungspotenziale. Besondere Qualitäten zeigen hier die bereits durchgeführten Maßnahmen in

der Altstadt und im Zuge der regionalen Radverbindung am Regen; besondere Defizite werden gesehen

- im unmittelbaren Bahnhofsumfeld,
- in der Verknüpfung Kurpark - Bahnhof - Altstadt,
- im Verlauf der Hauptverkehrsstraßen und
- in vorstädtischen Wohnstraßen.

Die Umweltsituation in den bebauten Gebieten wird durch das wachsende Verkehrsaufkommen im MIV beeinträchtigt. Im Bereich der Luftverschmutzung greifen zunehmend die technischen Standards. Die lokalen verkehrsbedingten Emissionen sind bereits heute nicht mehr problematisch. Dagegen steigen die Lärmemissionen weiter; sie veranlassen weitere Zersiedelung („Ruhige“ Lage), wobei mehr und schnellere Autoverkehre die Gesamtbelastungen weiter steigern. Von den steigenden Lärmimmissionen sind allerdings insbesondere die dispersen, scheinbar „ländlichen“ Lagen betroffen, die ihrerseits die überwiegende Menge der Emissionen verursachen (wenn auch jeweils meist an anderer Stelle). Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass die verkehrspolitischen Rahmenbedingungen von Bund und Land ein weiteres erhebliches Autoverkehrswachstum erwarten lassen. Dies war bisher so und führte auch bisher zu einer Bevorzugung der wachsenden Ränder der großen Ballungsräume und zu einer Abwanderung aus peripher oder ländlich genannten Regionen wie der nördlichen und östlichen Oberpfalz. Auch in Bad Kötzing besteht eine sich selbst verstärkende Tendenz zu disperser Siedlung. So führt die Förderung und Subventionierung des Autoverkehrs nicht nur zu steigenden Umweltbelastungen, sondern auch zu sinkenden Erreichbarkeiten, insbesondere durch nachhaltige Verkehrsmittel und verstärkter Notwendigkeit zur Autobenutzung. Im Zusammenhang mit steigenden Energiepreisen können so erhebliche ökonomische Engpässe erzeugt und städtische und regionale Schrumpfungstendenzen verstärkt werden.

Zur technischen Infrastruktur ist festzuhalten, dass die Stadt Bad Kötzing z.B. über keine durchgängige plangebundene Bestandserfassung verfügt. Eine entspre-

chende umfassende Bestandsaufnahme ist zwar seit längerem geplant, scheiterte aber bisher an den Kosten. Lediglich bei aktuellen Kanalbaumaßnahmen ist es der Stadt möglich, Planunterlagen und sonstige Dokumentationen zu erhalten und sukzessive zu einem immer größer werdenden „Puzzle“ zu verbinden. Aufgrund der sehr lückenhaften Datenlage sind weitergehende Aussagen zur Kanalisation nicht möglich. Die Versorgung mit Wasser wird durch das städtische Wasserwerk gewährleistet. Auch hier gilt, dass eine umfassende Bestandsaufnahme zum Leitungsnetz nicht vorhanden ist.

#### 2.4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Bad Kötzing verfügt über eine gute Ausstattung an sozialer und kultureller Infrastruktur. Zu erwähnen sind hier zu erst die Kindergärten, die Schulen und Bildungseinrichtungen. Neben einer Grund- und Hauptschule verfügt die Stadt über eine staatliche Realschule sowie das Benedikt-Stadtler-Gymnasium. Hinzu kommen

Fachschulen sowie Berufsschulen, wie zum Beispiel die Fachschule für Altenpflege, das Sonderpädagogische Förderzentrum Bad Kötzing, die Staatliche Berufsfachschule, die Landkreismusikschule Cham sowie die Volkshochschule Cham.

Zur sozialen Infrastruktur gehören auch mehrere Senioren- bzw. Pflegeheime. Beispielhaft seien hier erwähnt die Seniorenresidenz St. Benediktus, das BRK Seniorenwohn- und Pflegeheim Bad Kötzing sowie das Pflegezentrum Bad Kötzing. Zu erwähnen sind ferner das Jugendzentrum JUZZ an der Arnbrucker Straße sowie die Bücherei der Stadt Bad Kötzing an der Brandstraße. Für die medizinische Versorgung steht zunächst das Kreiskrankenhaus St. Josef im Norden der Stadt Bad Kötzing, dafür stehen aber auch die im Zusammenhang mit dem Kneipp-Heilbad Bad Kötzing besonders zu erwähnenden Kliniken TCM (Traditionelle Chinesische Medizin) sowie das Mittelbayerische Rehabilitationszentrum für Orthopädie und Neurologie. Ebenfalls zu erwähnen ist an dieser Stelle die ambulante Einrichtung „Sporto fit“.



Abbildung 23: Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Bad Kötzing  
Quelle: D I S

#### 2.4.5 Infrastruktur des Kneipp-Heilbades Bad Kötzing

Seit dem Jahr 1995 ist Bad Kötzing anerkannter Kneipp-Kurort. In diesem Zusammenhang ist eine umfängliche Ausstattung mit Einrichtungen für den Kneipp- und Kur-aufenthalt vorzufinden. Hierzu seien an dieser Stelle besonders hervorgehoben: Die AQACUR-Badewelt, der Kurpark Auwiesen, das Haus des Gastes sowie zahlreiche Einrichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Kneipp- und Heilbadfunktion wie zum Beispiel Kneipp-Becken, Wander- und Erholungswege, um nur einige Beispiele zu nennen. Im Zuge des gewonnenen Status der Stadt Bad Kötzing als Kneipp-Heilbad sind auch zu erwähnen die Bayerische Spielbank sowie im Bereich der Gesundheitssparte die bereits erwähnte TCM-Klinik, als erste Deutsche Klinik für traditionelle chinesische Medizin, mehrere Kneipp- und Kurbetriebe sowie das Mitteldeutsche Rehabilitationszentrum für Orthopädie und Neurologie.

Mit diesen Einrichtungen verfügt die Stadt Bad Kötzing über eine soziale, gesundheitliche und kulturelle Infrastruktur, die weit über das hinaus geht, was üblicherweise Städte dieser Größenordnung aufzuweisen vermögen. Gleichzeitig ist aber zu bedenken, dass die Stadt auch weiterhin intensive Anstrengungen unternehmen muss, um im Wettbewerb der Kneipp- und Heilbäder künftig konkurrenzfähig und wirtschaftlich erfolgreich sein zu können.

Mit Blick auf die Gästeorientierung der Stadt Bad Kötzing mit ihrer sozialen und kulturellen Infrastruktur seien an dieser Stelle auch die besonderen Märkte und Ereignisse erwähnt, die den jährlichen Zyklus des Stadtlebens prägen:

- so genannte Standmärkte (Warenmärkte), zum Beispiel Himmelfahrtsmarkt und Kirtamarkt
- Wochenmarkt
- Bauernmarkt
- Flohmarkt
- Fohlen – Pferdemarkt
- Christkindlmarkt.

Ein besonderes Ereignis für die Stadt aber auch für ihre Gäste ist der alljährlich stattfindende Pfingstritt.

#### 2.4.6 Grün- und Freiflächenstruktur

Die Stadt Bad Kötzing weist eine landschaftlich reizvolle Lage im Tal des Weißen Regen auf. Dabei bildet der Weiße Regen eine mäanderförmige Tallandschaft und mit seinen vielen Windungen reizvolle landschaftliche Situationen. Eingebettet in das Tal des Weißen Regen ist der Kurpark Auwiesen, der im Jahre 1992 eröffnet wurde.

Abbildung 25 auf der Seite 32 zeigt in einer Übersicht die wichtigsten Grünstrukturen und Freiflächen innerhalb des Stadtgebietes Bad Kötzing. Neben dem bereits erwähnten Kurpark Auwiesen im Tal des Weißen Regen sind hier auch die noch vorhandenen Landschaftsteile südlich der Badwelt AQACUR und im Bereich des Weilers Sperlhammer zu nennen. Hier lässt sich der Talraum und seine landschaftliche Qualität gut ablesen. Die auf einem Sattel oberhalb des Weißen Regens liegende Altstadt Bad Kötzing selbst weist kaum größere eigene Grün- und Freiflächen auf. Nahezu die einzige Ausnahme bildet der bestehende Friedhof südlich der Kuferschmiedgasse. Etwas östlich der Altstadt bildet der Dampfbach



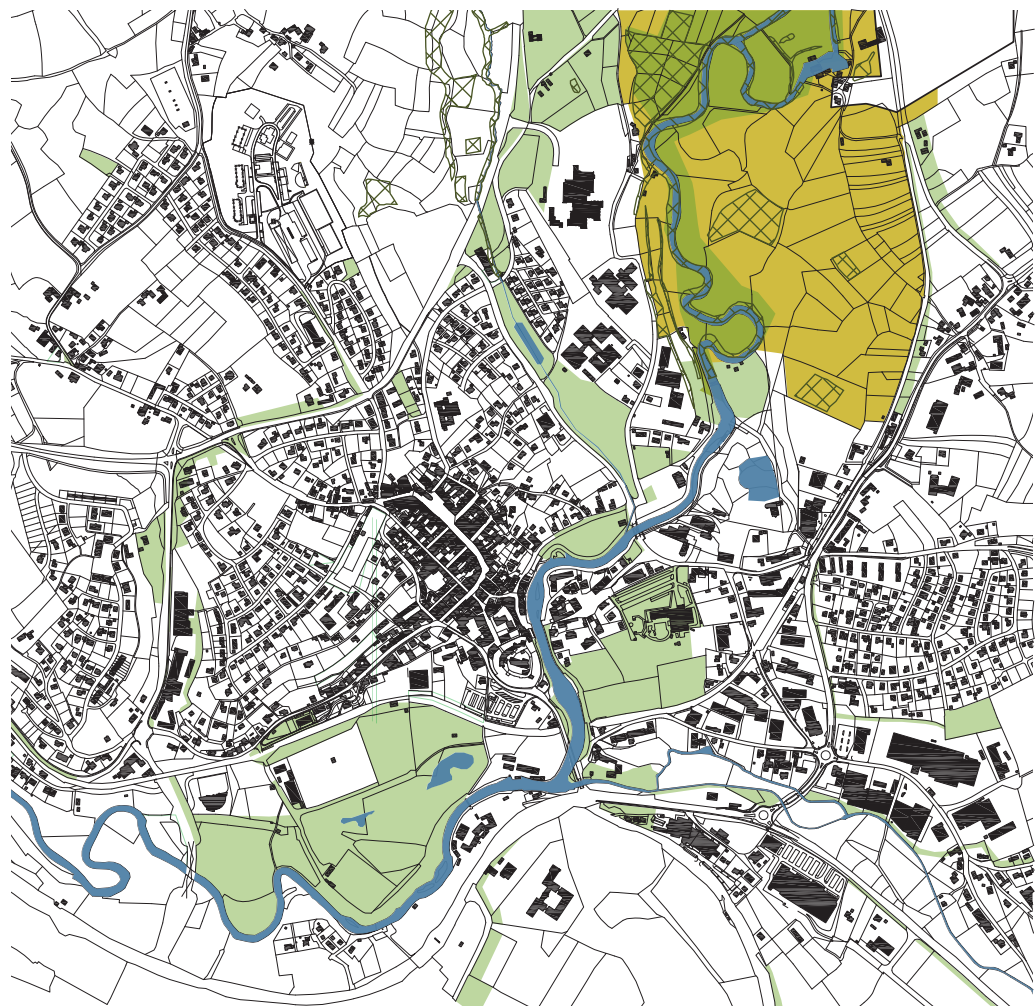
Abbildung 24: mäanderförmige Tallandschaft  
Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2010

und das ihn begleitende Grün eine der weiteren wenigen Grünflächen außerhalb des Tals des Weißen Regens. Die relativ geringe Ausstattung des Altstadtbereichs Bad Kötzing mit größeren Grün- und Freiflächen macht es umso erforderlicher eine starke Verzahnung und Vernetzung dieses historischen Siedlungsbereiches mit dem schönen und für Naherholungs- und ökologische Zwecke gleichermaßen geeigneten Talraums des Weißen Regens anzustreben.

Die Abbildung 25 zeigt neben dem Weißen Regen und dem Dampfbach auch die weiteren wichtigen Grünzäsuren in-

nerhalb des Hauptortes Bad Kötzing. Zu diesen gehören der Gruberbach sowie der Ludwigsberg mit Freilichtbühne und Ludwigsturm.

Besonders zu erwähnen ist auch das sich westlich an das Stadtgebiet Bad Kötzing anschließende Steinbachtal mit seiner romantisch anmutenden Landschaft. Auf der Südseite des Tals des Weißen Regens, gegenüber dem auf einem Sattel liegenden historischen Altstadtbereich von Bad Kötzing, liegt die Anhebung mit der Wallfahrtskirche Weißen Regen, die das Pendant zum Ludwigsberg darstellt.



- Gewässer
- wichtige Grünstrukturen
- Biotope
- FFH-Gebiete
- Landschaftsschutzgebiete

Abbildung 25: Wichtige Grünstrukturen und Freiflächen  
Darstellung: D I S



## 2.4.7 Bestehende Planungen und Untersuchungen

### a) Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Kötzing verfügt über einen Flächennutzungsplan, der ihr gesamtes Stadtgebiet abdeckt und aus dem Jahre 1986 stammt. Zu diesem Flächennutzungsplan gab es bisher insgesamt 14 durchgeführte und abgeschlossene Änderungsverfahren.

Auf der Grundlage des vorliegenden Stadtumbaukonzeptes bzw. Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen des Programms Stadtumbau West soll eine umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgen. Dies ist notwendig um alle bisher durchgeführten Änderungen in eine Gesamtplanung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, einzustellen.

### b) Vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmenkonzepte für die Altstadt Bad Kötzing

Die Stadt Bad Kötzing ist bereits seit den 1970er Jahren in der Städtebauförderung und hat seit dem 7. Dezember 1990 ein rechtswirksames förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Innenstadtbereich. Der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gingen Vorbereitende Untersuchungen voraus (1980). Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden vor einigen Jahren umfassend fortgeschrieben. Der von der beauftragten Arbeitsgemeinschaft Altstadtsanierung Stadt Bad Kötzing, bestehend aus dem Büro Dipl.-Ing. Architekt Rudolf Meyer, München und dem Büro Schnabel & Partner Architekten, Bad Kötzing, vorgelegte Abschlussbericht vom März 2006 enthält eine ausführliche Fortschreibung der Bestandsaufnahme (Bewertung, Analyse), die Formulierung aktualisierter Zielsetzungen für die Sanierung sowie ein Maßnahmenkonzept zur Fortschreibung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Nachfolgend seien stichpunktartig einige Aussagen zur vorgeschlagenen Fortsetzung der Altstadtsanierung hervorgehoben:

Stadtraum - ungeachtet deutlicher Erfolge in der Altstadtsanierung gibt es noch immer Bereiche mit erheblichem Sanierungsbedarf, die eine Fortsetzung des Sanierungsprozesses erforderlich machen:

- Aufenthaltsqualität - auf den noch fehlenden „Brückenschlag“ zur Kurbezugszone wurde ausdrücklich hingewiesen.
- Zentralitätsfunktion - hier wird auf das Risiko des Abzugs von Kaufkraft hingewiesen.
- Einzelhandel - Verweis auf ein erforderliches Sondergutachten zum Einzelhandel.
- Wohnfunktion - die Wohnfunktion im Bestand bzw. Neubau innerhalb der Altstadt ist noch nachhaltiger zu stärken.
- Nutzungsbrachen - die Brachen sind nachhaltig zu nutzen.
- Fremdenverkehr und Kurstandort - „Motor“ für Altstadtentwicklung.
- Randbereiche zur Altstadt - als Entwicklungsbereiche stärken, z.B. für Wohnfunktion.

Quelle: Fortschreibung vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmenkonzept für das Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Kötzing“, 2006, Seite 40 f.

## 2.5 Zwischenfazit - räumliche und städtebauliche Stärken und Schwächen

### Stärken

- Markanter und städtebaulich / denkmalpflegerisch wertvoller Stadtkern mit bedeutender Kirche, einschließlich Wehranlage.
- Landschaftlich spannungsreiche Situation durch Lage des historischen Stadtkerns über dem Tal des Weißen Regen.
- In weiten Teilen bereits sanierter historischer Stadtkern mit sehenswerter und gut erhaltener Altbausubstanz sowie lebendigen öffentlichen Räumen.
- Auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung geht die klare funktionale Gliederung der Nutzungsstruktur zurück. Bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Gewerbebetrieb an der Westumgehung) sind die gewerblichen Betriebe v.a. im südöstlichen Stadtgebiet konzentriert. Daher gibt es kaum Immissionsprobleme von städtebaulicher Tragweite.
- Bad Kötzing ist gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Dies ist in Relation zur räumlichen Lage und hier den spezifischen Gegebenheiten der länderübergreifenden Entwicklung im Bereich des Freistaates Bayern und der Tschechischen Republik zu sehen.
- Bad Kötzing verfügt über einen eigenen Bahnhofpunkt mit Anbindung an das Streckennetz über Cham.
- Es besteht ein breitgefächertes Angebot sozialer und kultureller Infrastruktur. Dieses reicht von Kindergärten über Schulen bis zu Senioreneinrichtungen. Besonders zu erwähnen sind darüber hinaus alle Einrichtungen die im Zusammenhang Kneipp-Heilbad errichtet bzw. geschaffen wurden, zum Beispiel dem Kurpark Auwiesen, dem Haus des Gastes, der AQACUR-Badewelt sowie weiterer Einrichtungen.

- Bad Kötzing verfügt über gute Wohnlagen, die erforderlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind auf kurzen und gut ausgebauten Wegen zu erreichen.

- Bad Kötzing verfügt über angemessene Gewerbegebiete im Südosten des Hauptortes mit guter Anbindung an die übergeordnete verkehrliche Infrastruktur.

- Die Stadt Bad Kötzing verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz. Diese wird wesentlich durch zahlreiche Staats- und Kreisstraßen geprägt, welche gleichsam Erschließungs- und Umgehungsfunktionen im Stadtgebiet übernehmen. Im Hauptort gibt es ein reichhaltiges Angebot an Parkplätzen, auch im historischen Innenbereich der Stadt.

### Schwächen

- Die bestehende Bahnlinie bildet eine Trennung zwischen dem nördlich gelegenen Altstadtbereich und dem südlich angrenzenden Kurpark Auwiesen. Fehlende Durchlässe und Sichtbeziehungen stören hier die gesamtheitliche Erlebbarkeit des Kneipp-Heilbades Bad Kötzing.

- Die im Tal des Weißen Regen liegende Spitalvorstadt weist erhebliche Mängel des öffentlichen Raumes auf. Als besonders störend sind die großen asphaltierten Parkplatzflächen zu bezeichnen. Dadurch wird die wichtige Verbindung zwischen dem AQACUR und der historischen Altstadt deutlich beeinträchtigt. Hier ist eine Aufwertung im Sinne einer Verbesserung der Gestaltung und Neuordnung der Funktionen notwendig, um das AQACUR besser an die Altstadt anzubinden.

- Neben der Verbesserung der Anbindung der AQACUR-Badewelt an die Altstadt Bad Kötztings ist auch eine bessere Anbindung der AQACUR-Badewelt an den Kurpark Auwiesen erforderlich. Bisher gibt es keine direkte attraktive Verbindung um von den Freianlagen des AQUACUR zum

Kurpark zu gelangen. Damit wird wiederum das ganzheitliche Kneipp-Heilbaderlebnis geschwächt.

- Bad Kötzting verfügt zwar über einen markanten städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Stadtkern, jedoch befinden sich bereits im Umfeld des historischen Stadtkerns verschiedene Straßenräume mit erheblichen gestalterischen und funktionalen Defiziten. Hierzu ist vor allem auf die Gehringstraße und die Holzapfelstraße sowie die Bahnhofstraße zu verweisen. Die Gehringstraße weist Mängel hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und Gestaltung auf, ferner befinden sich dort einige Anwesen deren Zustand als sanierungsbedürftig eingeschätzt werden müssen. Im jetzigen Zustand beeinträchtigt die Gehringstraße die positive Wirkung, die vom Bereich der Marktstraße ausgeht. Die Holzapfelstraße hat die Funktion der Umfahrung der Altstadt und dient auch der Erschließung des Parkhauses an der Holzapfelstraße. Das Parkhaus ist in einem schlechten Zustand und wirkt wenig einladend auf die Gäste der Stadt. Gleiches gilt für den Baublock, der im südlichen Bereich der Holzapfelstraße in der Einmündung der Bahnhofstraße und Ludwigstraße besteht. Dieser Bereich steht weitgehend leer und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Die Bahnhofstraße erfüllt eine wichtige Funktion als Zufahrtsstraße zum Altstadtzentrum. Ungeachtet einiger neuerer Baumaßnahmen, die bereits zweifellos zur Aufwertung der Bahnhofstraße beigetragen haben, sollte der weiteren Entwicklung der Stabilisierung und auch Ordnung der Bahnhofstraße besonderes Gewicht gegeben werden, um den südlichen Bereich der Altstadt möglichst attraktiv zu gestalten. Dies steht auch im Zusammenhang mit der Ankunftsfunction des Bahnhofes, mit der für Bad Kötzting bedeutsamen TCM-Klinik sowie dem Zugang zur historischen Altstadt.
- Eine weitere Schwäche stellt die brachgefallene Hohenbogen-Kaserne im Norden der Stadt Bad Kötzting dar. Das etwa 8 Hektar große Areal bedarf einer städtebaulichen Neuordnung um eine länger anhaltende Funktionsschwäche in diesem Stadtteil zu vermeiden.
- Die Dampfbachstraße weist eine Konzentration öffentlicher Einrichtungen insbesondere von Schulen der Stadt Bad Kötzting auf. In diesem Bereich kommt es zu bestimmten Zeiten zu erheblichen Belastungen. Hier wird empfohlen Maßnahmen zur Verbesserung von Querparkern und städtebaulicher Gestaltung beizutragen.
- Das Verkehrskonzept der Stadt Bad Kötzting in der historischen Altstadt versucht eine Lenkung des Verkehrs mit Einbahnregelungen zu erreichen. In Einzelfällen ist zu prüfen ob die bestehende Verkehrsregelung für Außenstehende hinreichend übersichtlich ist. Diesem Aspekt kann zum Beispiel mit einem Parkleitsystem bzw. mit einer gästeorientierten Beschilderung Rechnung getragen werden. Auch gestalterische Verbesserungen der Straßen als öffentliche Räume könnten stärker zur Aufwertung und Verkehrsberuhigung beitragen. Das gilt für die Altstadt und Stadtteile sowie für Haupt- und Nebenstraßen.



#### 3.1 Methodik

Die Ausführungen der folgenden Kapitel basieren im wesentlichen auf fünf empirischen Grundlagen:

- Auswertung allgemein zugänglicher Sekundärstatistiken (Zeitpunkt Januar 2007)

Zur Ermittlung sekundärstatistischer Basisdaten des Wirtschaftsstandortes Bad Kötztings wurde nach dem Stadtratsbeschluss zur Auftragserteilung (November 2006) eine Recherche im GENESIS-Datenpool sowie im Veröffentlichungstableau des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung durchgeführt. Während zu ausgewählten Themenfeldern auf Landkreisebene zeitnahe Daten vorliegen, sind vergleichende Datensets auf Gemeindeebene i.d.R. erst mit einiger zeitlicher Verzögerung verfügbar - das Kompendium „Gemeindedaten“ wird alle zwei Jahre aktualisiert und bezog sich zum Recherchezeitpunkt auf Datenaufbereitungen aus dem Jahr 2005.

- Auswertung vorhandener Gutachten und Standortuntersuchungen (vgl. Literaturverzeichnis), insbesondere zu den Themenfeldern Demographie (Städtevergleiche des Bertelsmann - Demographieberichtes 2007) sowie Attraktivität des Heilbades Bad Kötzing aus Sicht seiner Besucher (Diplomarbeit MAURER 2008 der Universität Regensburg).
- Kartierungen - Begehungen vor Ort

In Ergänzung der umfangreichen Bestandsaufnahmen und Nutzungskartierungen im Rahmen der VU zum Sanierungsgebiet „Altstadtbereich“ (März 2006) wurden städtisch-gewerbliche Strukturen inner- und außerhalb des Sanierungsgebietes erhoben.

- Experten-Gespräche

Mit einer Reihe von Schlüsselakteuren aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft wurden leitfadengestützte Interviews zu den Stärken, Schwächen und Ent-

wicklungsmöglichkeiten des Wirtschaftsstandortes Bad Kötzing aus Sicht der lokalen Experten geführt.

- Schriftliche Befragung der Bad Kötztlinger Gewerbebetriebe

Die Stadt Bad Kötzing führt im Rahmen ihrer Aktivitäten zur jährlichen „Kneipp-Woche“ ein Register sämtlicher städtischer Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, welches mit insgesamt 396 Unternehmen auch diejenigen auflistet, die sich nicht in dem mit der städtischen Homepage verlinkten Branchenverzeichnis (177 Einträge) eingetragen haben. Durch diesen besonders positiv zu bewerteten Umstand konnte an alle Bad Kötztlinger Unternehmen ein schriftlicher, teilstandardisierter Fragebogen versandt werden.

Der Fragebogen behandelt zunächst die Themenfelder Beschäftigten- / Umsatzentwicklung, Absatzmärkte / Einzugsbereich, betriebliche Dispositionen sowie Standortfaktoren und Standortprobleme in standardisierter Frageform (Ankreuzmöglichkeiten). Daneben wurden die Betriebsleiter / Geschäftsführer noch gebeten, Anregungen an die lokale Unternehmerschaft, Stadtverwaltung und Kommunalpolitik zur Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Bad Kötzing zu formulieren sowie anzugeben, welche Einrichtungen und Nutzungen am Standort der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne ihrer Meinung nach einen sinnvollen Beitrag zur Stadtentwicklung Bad Kötztings leisten könnten.

Der Rücklauf betrug 68 Fragebögen (17%). Die Summe der Beschäftigten in den antwortenden Betrieben lag mit rund 1.600 über der Hälfte aller in Bad Kötzing Beschäftigten.

### 3.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt im regionalen Kontext

Das Mittelzentrum Bad Kötzing am Weißen Regen ist mit 7.358 Einwohnern (EW) (Juni 2008) die viertgrößte Stadt des Landkreises Cham nach Cham (17.264 EW), Roding am Regen (11.457) sowie Furth i. Wald (9.352 EW). Die ehemals zum Bezirk Niederbayern gehörige Kreisstadt Kötzing verlor 1972 ihre Kreisstadtfunktion, ihr damaliger Landkreis wurde mit weiteren Kreisen dem oberpfälzischen Landkreis Cham angegliedert.

Der Landkreis Cham gehört zusammen mit dem niederbayerischen Nachbarlandkreis Regen sowie dem Landkreis Freyung-Grafenau zur bekannten Tourismusregion des Landschaftsgebietes „Bayerischer Wald“. Diese drei Landkreise im Grenzsäum zum ehemaligen Warschauer Pakt-Staat Tschechien (ehemaliges „Zonenrandgebiet“) werden von der laufenden Raumbesichtigung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) als „peripherer Raum“ kategorisiert. Dieser ist durch hohe Reisezeiten zu Oberzentren wie Regensburg und Nürnberg bzw. zu „Functional Urban Areas“ wie München gekennzeichnet. Neben der Zentrenferne stellt die vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte ein weiteres Kernelement der „peripheren Räume“ dar. Innerhalb der überwiegend dünn besiedelten ostbayerischen Regionen fernab der Bundesautobahnen weist eine kleinräumiger differenzierte Karte der BBR (2005) die o.g. größeren Städte des Landkreises Cham zusammen mit der Industriege- meinde Zandt sowie der Stadt Viechtach (8.520 EW) im Nachbarlandkreis Regen als einen doch immerhin gering verdichteten Raum mit 100-200 EW/km<sup>2</sup>, i.e. als „Peripherie mit Verdichtungsansatz“ aus.

In ihrem „Zukunftsatlas 2007“ bildet das Schweizer Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos aus insgesamt 29 Indikatoren ein Ranking der 439 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands nach ihren Zukunftschancen und -risiken. Die Zukunftsperspektiven werden durch vier Themenbereiche gekennzeichnet:

- Demografie (u.a. Anteil Junge Erwachsene, Bevöl-

kerungsentwicklung)

- Arbeitsmarkt (u.a. Arbeitslosenquote, Anteil Hochqualifizierte, Entwicklung der Arbeitsplatzdichte)
- Wettbewerb & Innovation (u.a. Bruttoinlandsprodukt je Beschäftigten, Investitionsquote der Industrie, Patentintensität, Anzahl Top-500-Unternehmen)
- Wohlstand & Soziale Lage (u.a. Kaufkraft, Entwicklung der Sozialhilfequote)

Die drei o.g. Landkreise des Bayerischen Waldes werden zusammen mit einigen nordbayerischen Landkreisen als Regionen mit „sehr geringer Stärke“ ausgewiesen. Ihnen wird im Gegensatz zu allen anderen süddeutschen Landkreisen mit deren „ausgeglichenen Chancen-Risiko-Mix“ bzw. „Zukunftschancen“ ein Zukunfts-Risiko attestiert. Eine noch schwächere wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit zeichnet die Prognos ansonsten fast ausschließlich für ostdeutsche Landkreise.

Das Muster der drei relativ wirtschaftsschwachen bzw. wenig dynamischen Grenzlandkreise des Bayerischen Waldes findet sich in einer Vielzahl von bayern- bzw. bundesweiten Raumstrukturdarstellungen - jedoch wird es für eine Reihe von Merkmalen (z.B. BIP je Erwerbstätige, Entwicklung der Bruttowertschöpfung, Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitsplätze, Einkommenshöhe) durchbrochen von einer vergleichsweise starken Stellung des Landkreises Cham. So wird auch die regionale Lebensqualität - mit einem Anteil von mehr als 80% von „zufriedenen“ Befragten (BBR 2005) - besser als in den Nachbarlandkreisen des Bayerischen und des Oberpfälzer Waldes bewertet.

Die mit verschiedenen empirisch belastbaren Indikatoren häufig belegte und durch ein aktives Standortmarketing noch häufiger nach außen kommunizierte Stärke und Dynamik des Landkreises Cham wird v.a. seiner Lage innerhalb des regionalen Industrie- und Technologie- „Kraftzentrums“ Region Regensburg /

mittlere Oberpfalz sowie seiner wirtschaftlichen und logistischen Brückenfunktion zu osteuropäischen Märkten zugeschrieben.

Die mittlere Oberpfalz nimmt innerhalb einer Reihe von wirtschaftswissenschaftlichen regionalen Rankings einen der obersten Ränge ein, ihrer Branchenstruktur wird eine hohe Innovationskraft attestiert. Die oberpfälzische Investitionsquote des verarbeitenden Gewerbes liegt 2004 deutlich über dem bayerischen Durchschnitt. Gleichwohl ist eine intraregionale Konzentration der Investitionen auf die Stadt und den Landkreis Regensburg zu verzeichnen, im Landkreis Cham liegt die Investitionsquote nur bei knapp 63% des bayerischen Durchschnitts.

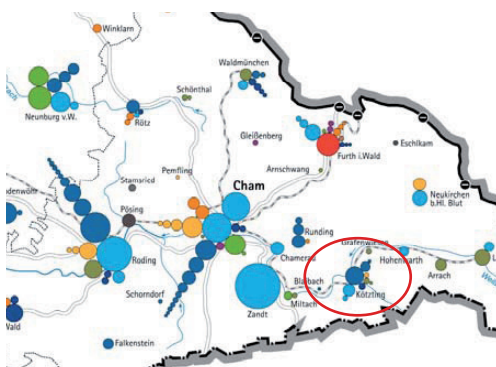


Abbildung 26: Industriestandortkarte 2005 Oberpfalz/Kelheim (Ausschnitt)

Quelle: <http://www.ihk-regensburg.de/ihk-r/autoupload/officefiles/Industriestandortkarte2005.pdf>

Die drei größten Branchen des Verarbeitenden Gewerbes im Landkreis Cham sind mit insgesamt 59% der gewerblich Beschäftigten 2005 die Elektrizitätserzeugung / -verteilung (9 Betriebe, 3.467 Beschäftigte), der Maschinenbau (2.470 Besch.) sowie Metallerzeugnisse (1.198 Besch.). Die höchste Industriedichte des Landkreises ist in Cham mit seinen Nachbarkommunen Roding und Zandt sowie in Furth i. Wald zu verzeichnen. In diesen Städten und Gemeinden sind die im Standortmarketing besonders hervorgehobenen „Global Players“ und „Hidden Champions“ des Landkreises ansässig: Siemens AG Automation and Drives, Mühlbauer AG Smart-Card u. Labels-System, FLABEG Autospiegel und technische Gläser sowie die Fa. Zollner Elektronik (EMS-Systemdienstleister) in der zwischen Cham und Bad Kötzing gelegenen Gemeinde Zandt.

Nach einem Neubau 2004 stieg die Mitarbeiterzahl der Fa. Zollner von 1.974 auf 6.320 im Jahr 2006, die Firma stellt somit einen der wichtigsten regionalen Arbeitgeber dar. Von der Kaufkraft sowie der Einkommenssteuer seiner in Bad Kötzing wohnhaften Beschäftigten vermögen auch Gewerbe sowie der Haushalt der Stadt Kötzing profitieren.

Während der 1980er Jahre gelang es im Landkreis Cham, die damals erheblich über dem Landesschnitt liegenden Arbeitslosenquoten deutlich zu senken. Abbildung 27 (S. 40) zeigt die im Konjunktur-Verlauf schwankenden Arbeitslosenquoten für den Landkreis Cham und seine Nachbarlandkreise Regen sowie Regensburg. Ihnen ist zu Vergleichszwecken die Kurve einer der bekannten „Top“-Regionen Bayerns, des Flughafen-Landkreises Erding gegenübergestellt. Während sich in den 1990er Jahren bei der Entwicklung der Arbeitslosenquoten ein „Gleichklang“ der drei „Regen“-Landkreise feststellen lässt, wird ab 2002 ein Auseinanderdriften zwischen dem vergleichsweise stabilen Kreis Regensburg und dem Kreis Cham mit deutlich ansteigenden Arbeitslosenquoten deutlich.

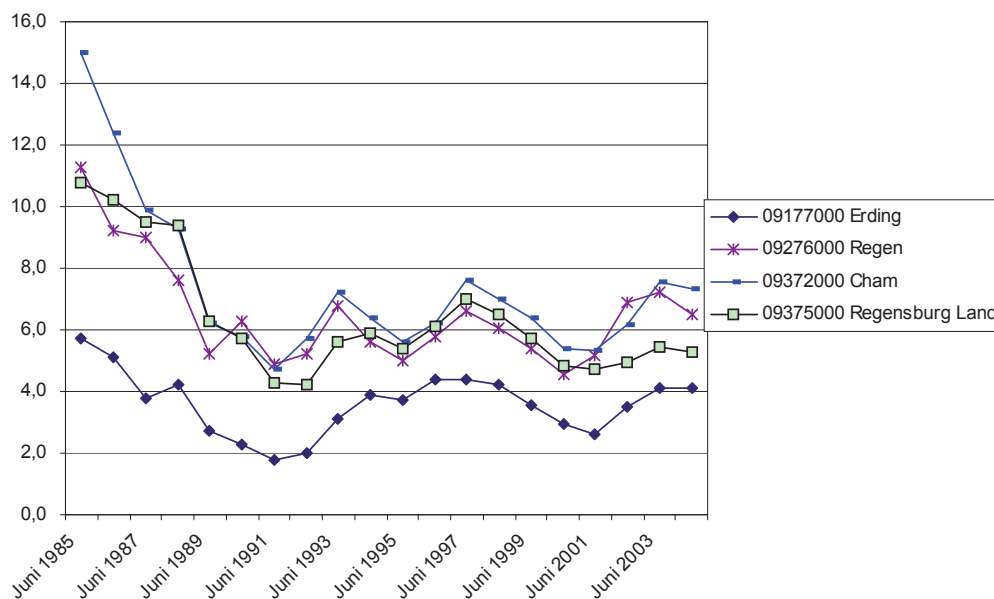
Im Jahr 2005 lagen die Arbeitslosenquoten der Landkreise Cham und Regen unterhalb des bayerischen Durchschnittswertes (Tab. 4) und damit im Mittelfeld des

Tabelle 4: Arbeitslosenquoten ausgewählter Kreise/Regionen/Städte im Vergleich

	Arbeitslosenquote Juni 2005
Bezirk Oberpfalz	8,9
Landkreis Cham	8,2
Landkreis Regensburg	5,6
Landkreis Regen (Niederbayern)	8,0
BAYERN	8,4
zum Vergleich	
Landkreis Erding	4,3
Hof	17,1

Quelle: BLSIDV 2007

Abbildung 27: Entwicklung der Arbeitslosenquoten seit 1985 für ausgewählte Landkreise



Quelle: BLSStDV 2007

bayernweit äußerst breiten Quoten-Spektrums von Top-Regionen wie Regensburg oder Erding bis hin zu ausgesprochen strukturschwachen Städten (z.B. Hof).

Auf Landkreisebene weist die - auch mit dem bundesweiten Prädikat „Region der Zukunft“ ausgezeichnete - Region Cham positive Kennzahlen der Arbeitsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung auf. Jedoch profitieren nicht alle Städte und Gemeinden des Landkreises gleichermaßen von dieser Regionalentwicklung, vielmehr zeigen detaillierte Karten der BBR eine gespaltene Bevölkerungsdynamik und ein kleinräumiges Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Gemeinden auf.

Die von der empirischen Raubeobachtung konstatierte intraregionale Differenzierung geht einher mit der auch von manchen Akteuren vorgetragenen Einschätzung der Stadt Bad Kötzing als „einen der armen Teufel im Landkreis (Bad Kötzing, Furth, Waldmünchen), von denen es jedoch Bad Kötzing noch am besten geht“. Bad Kötzing liegt innerhalb der Region „mehrfach am Rand“:

- Die Fahrtzeit zur nächsten BAB ist deutlich länger als z.B. von der west-

lich der Kreisstadt Cham gelegenen Industriegemeinde Roding.

- Bad Kötzing ist topographisch-geologisch benachteiligt, hohe Reliefenergie sowie Fels- und Steingrund führen zu besonders hohen Kosten bei der Inwertsetzung von Gewerbegebieten.
- In der Vergangenheit waren deutliche Verluste staatlich-zentraler Funktionen (Postamt, Amtsgericht, Forstamt, Bundeswehr) bzw. eine Konzentration zu Gunsten der Kreisstadt Cham und zu Ungunsten der übrigen Städte des Landkreises zu verzeichnen.

Um diesen Standortnachteilen entgegen zu halten, hat sich die Stadtentwicklung Bad Kötztings seit Mitte der 1970er Jahre erfolgreich den Zielen „Prädikatisierung als Luftkurort (1986), Kneipp-Kurort (1995)“ und „Weiterentwicklung zum Kneipp-Heilbad“ (2005) verschrieben.

Neben den spezifischen Kneipp-Angeboten besteht im Sektor des Gesundheitswesens eine für den Landkreis bedeutende intraregionale Konzentration attraktiver Einrichtungen auf Bad Kötzing. Die VU sowie verschiedene städtische Akteure konstatieren ein „breitgefächertes Ge-



sundheitsangebot“ sowie die besondere Bedeutung dieser „weißen Industrie“ im städtischen Arbeitsmarkt. Das Angebot wird zunächst von den drei Klinikstandorten Kreiskrankenhaus St. Josef, Reha-Kliniken am Ludwigsberg sowie der TCM-Klinik getragen. Die TCM-Klinik ist die erste deutsche Spezialklinik für Traditionelle Chinesische Medizin und stellt damit ein besonderes Alleinstellungsmerkmal des Gesundheitsstandortes Bad Kötzing mit überregionaler Bedeutung dar. Sie gehört dem Kompetenznetzwerk Naturheilverfahren / Komplementärmedizin des Zentrums für naturheilkundliche Forschung der II. Medizinischen Klinik der technischen Universität München an. Neben den drei Klinikstandorten zählte die VU 36 Arztpraxen sowie vier Apotheken in der Altstadt, welche durch eine Reihe von Wellness-Angeboten ergänzt werden.

Im Rahmen der Entwicklung zum Kneipp-Heilbad gelang es den Bad Kötztinger Akteuren, bestehende negative Fremdbilder als auch Eigenbilder der Bevölkerung als „Waldler in einem abgeschiedenen Landstrich“ zu überwinden und ihre Stadt als gesundheitlich orientierte Tourismusdestination zu positionieren. Dazu trug auch das Tourismusmarketing der Region „Bayerischer Wald“ bei, welches diesen früher z.T. mit Rückständigkeit assoziierten Regionsbegriff als positiv besetzte „Marke“ etablieren konnte.

Seit Mitte der 1980er Jahre konnte in Bad

Kötzing bis 2001 ein kontinuierlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze verzeichnet werden (Abb. 28, S. 42). Abbildung 28 zeigt aber auch, dass die weitaus bedeutenderen Zuwächse an Arbeitsplätzen in der Region sich auf die Landkreiskommunen Cham und Roding sowie auf die Nachbarstadt Viechtach konzentriert haben.

Ab 2001 bis 2005 ist eine ganz unterschiedliche Arbeitsplatzentwicklung in den Städten der Region zu verzeichnen. Während der Demographiebericht der Bertelsmannstiftung (2007) den Städten Cham und Roding für die fünf Jahre bis 2005 deutliche Zuwächse attestiert, werden in Furth im Wald, Viechtach, Regen sowie in Bad Kötzing ebenso deutliche Rückgänge in der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ausgewiesen (Tab. 5 und Abb. 23).

Die im Demographiebericht 2007 ausgewiesene Arbeitslosenquote Bad Kötztings liegt ca. zwei Prozentpunkte über dem bayerischen Durchschnitt. Im Spektrum der umliegenden Städte stellt sich die Arbeitsplatzsituation Bad Kötztings vergleichsweise positiv dar, wobei die Stadt an die Quoten des Standortes Roding nicht heranreichen kann.

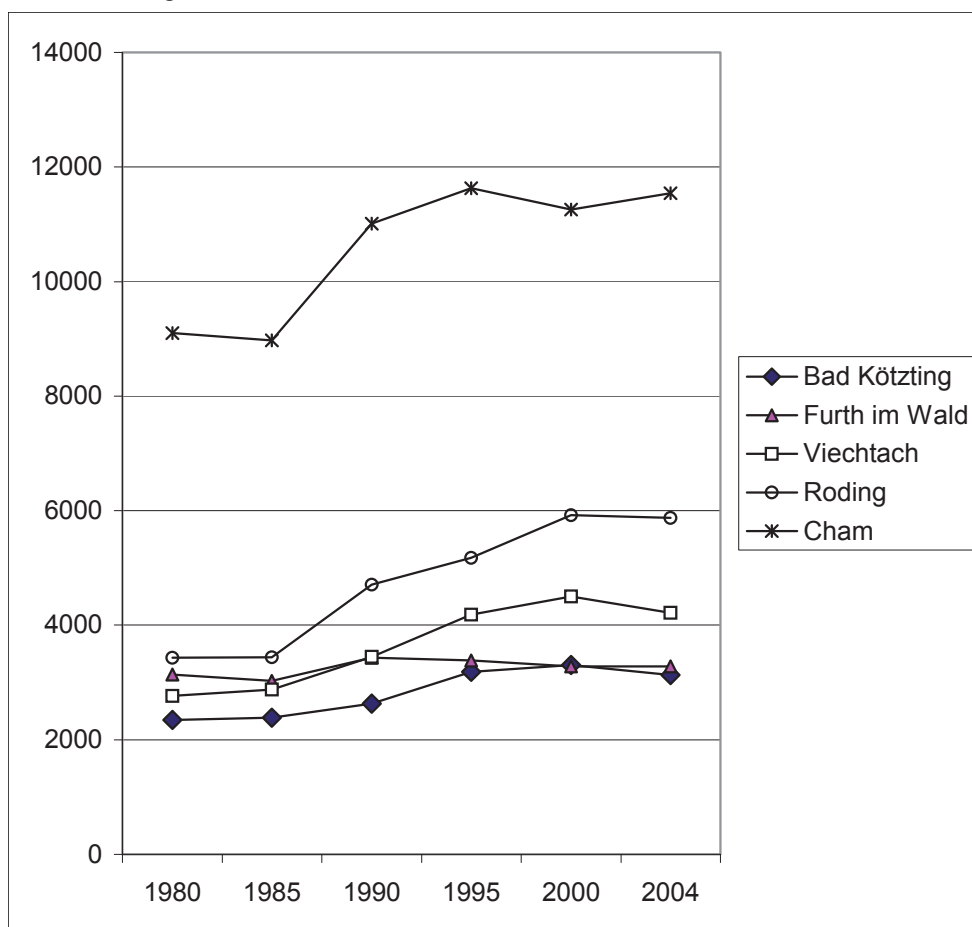
Die Arbeitsplatzstruktur der Region, auch und insbesondere in Bad Kötzing ist von einem sehr niedrigen Anteil von Arbeitsplätzen für Hochqualifizierte (Hochschul-

Tabelle 5: Indikatorendaten im Politikfeld „Wirtschaft und Arbeit“ für ausgewählte Städte

2005	Bad Kötzing	Cham	Roding	Furth im Wald	Viechtach	Regen	BAY
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	- 6,5	6,5	4,5	- 7,2	- 6,1	-10,5	-2,2
Arbeitslosenquote	12,7	13,9	10,2	17,0	13,0	14,2	10,7
Anteil Hochqualifizierte am Arbeitsort (%)	3,1	4,2	3,6	4,1	2,3	3,9	9,3
Anteil Hochqualifizierte am Wohnort (%)	4,8	5,0	3,4	3,6	3,4	4,6	9,4
Steuereinnahmen pro Einwohner	510,5	770,3	813,2	496,8	745,1	524,2	733,5

Quelle: Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht 2007

Abbildung 28: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort im Städtevergleich



Quelle: BLStDV 2007

oder Fachhochschulabschluss) gekennzeichnet. Er liegt lediglich bei einem Drittel des bayerischen Durchschnitts (vgl. Tab. 6). Auch sind ein vergleichsweise niedriger Anteil von Angestellten sowie ein unterdurchschnittliches Gehaltsniveau (Tab. 6) zu verzeichnen.

Die Arbeitsplatz- und Beschäftigtenstruktur Bad Kötztings schlägt sich in einer ungünstigen Situation der kommunalen Steuereinnahmen nieder. Im Gegensatz zu anderen Kommunen besteht ein hoher Anteil der Bad Kötztlinger Unternehmerschaft aus nicht gewerbesteuerpflichtigen Dienstleistungsunternehmen. Die Gewerbesteuer pro Beschäftigten (2003) liegt in Bad Kötzing noch unter der Hälfte des Landkreisdurchschnittes (Tab. 7) Die gesamte städtische Steuerkraft pro Einwohner erreicht 2005 nur knapp 70% des bayerischen Durchschnittswerts.

Tabelle 6: Verarbeitendes Gewerbe 2003: Gehalt pro Angestellter im Durchschnitt p.a.

	Anteil Angestellte an Beschäft.	Gehalt p.a.
Bad Kötzing	19,9	34.745
Cham	20,3	36.799
Viechtach	15,3	43.143
<i>Landkreis Cham</i>	<i>24,0</i>	<i>36.510</i>
<i>Bayern</i>	<i>40,8</i>	<i>50.352</i>

Quelle: BLStDV 2007

Tabelle 7: Gewerbesteuer- und Einkommenssteuereinkommen (2003) in (Tsd) EUR

2003	Bad Kötzing	Viech-tach	LKr Cham	BAY
Einwohner	7.486	8.640	131.489	
Gewerbesteuer	810	2.579	20.792	
pro Beschäftigten	250	588	538	
pro Einwohner	108	298	158	<b>214</b>
Einkommenssteuer	1.949	2.291	29.615	
pro EW	260	265	225	<b>355</b>

Quelle: BLStDV 2007

Die intraregionale starke Rolle Bad Kötztings im landkreisweiten Gesundheitswesen, die noch starke Handelsfunktion im Altlandkreis und die entwicklungspolitische Konzentration auf die Stärkung der Heilbadfunktion schlagen sich in einem überproportionalen Anteil von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor nieder (vgl. Tab. 8). Während z.B. in Roding mehr als zwei Drittel der Arbeitsplätze auf das produzierende Gewerbe entfallen, sind es in Bad Kötzing nur mehr 30,0%.

Die Arbeitsplätze in den besonderen Dienstleistungsfunktionen Bad Kötztings außerhalb des Sektors „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ konnten bis Ende der 1990er Jahre noch den langsamen, aber stetig fortschreitenden Rückgang der Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe kompensieren. Seit 2001 aber sind die Arbeitsplatzzahlen auch in den speziellen Dienstleistungssektoren deutlich rückläufig (Abb. 29).

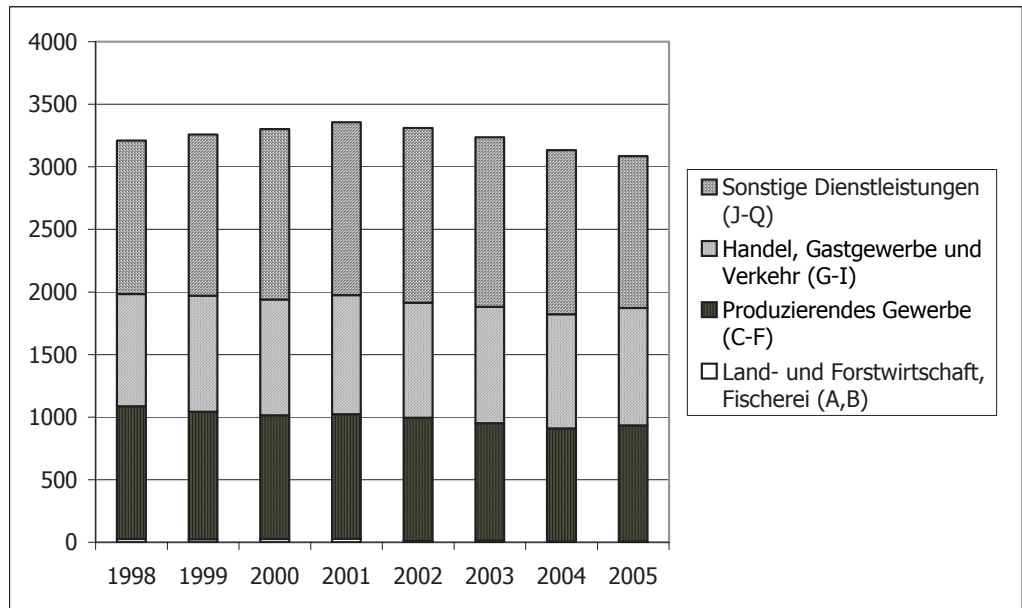
Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b Abs. 3 i.V.m. § 139 Abs. 2 BauGB hat die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz darauf hingewiesen, dass das Handwerk in Bad Kötzing eine bedeutende Wirtschaftskraft darstellt. Zum 31.12.2009 waren aus der Stadt Bad Kötzing insgesamt 141 Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Gewerbe in der Handwerksrolle bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eingetragen. Davon 89 zulassungspflichtige Betriebe (mit Meisterprüfung), 23 zulassungsfreie Betriebe sowie 29 Betriebe des handwerksähnlichen Gewerbes. Es sind somit rund 35% aller Gewerbetreibenden in Bad Kötzing Handwerksunternehmen. Sie bilden derzeit 97 Auszubildende aus und sind somit eine bedeutende Kraft zur Qualifizierung von jungen Menschen.

Tabelle 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweig 2003 und 2005 im Städte- und Regionsvergleich

2003 2005	Bad Kötzing	Cham	Roding	Viech-tach	Landkreis Cham	BAY
Einwohner	7.486 7.347	17.338 17.341	11.373	8.640 8.547	131.489	
n Beschäftigte	3.237	11.623		4.387	38.601	
Land-Forstwirtschaft %	0,4	0,5		0,7	1,0	<b>0,8</b>
Produzierendes Gewerbe %	29,0 30,0	42,8 43,3	68,0	48,6 48,8	50,2	<b>38,3</b>
Handel, Gastgewerbe, Verkehr %	28,7	21,8		15,0	20,4	<b>22,8</b>
sonstige Dienstleistungen %	41,9	35,0		35,7	28,3	<b>38,1</b>
<b>Summe Dienstleistungen</b>	<b>70,6 69,8</b>	<b>56,8 56,2</b>	<b>31,6</b>	<b>50,7 50,5</b>	<b>48,7</b>	<b>60,9</b>

Quellen: BLStD 2007, Bertelsmann Stiftung Demographiebericht 2007

Abb. 29: Beschäftigtenentwicklung in Bad Kötzing nach Wirtschaftszweig



Quelle: BLStD 2007

### 3.3 Einzelhandelsstandort

Eine frühere Studie der TU München zum Einzelhandel der Stadt Cham (HEINRITZ/SALM 2001) belegt, dass der Einzugsbereich Bad Kötzing den der Kreisstadt Cham überlagert. Die Gemeinden des Altlandkreises Kötzing haben noch so starke Bindungen an die Einkaufsstadt Bad Kötzing, dass sie - mit Ausnahme von Miltach - von den Fachgutachtern nicht mehr zum empirisch ermittelten eigentlichen Einzugsbereich der Chamer Innenstadt gerechnet wurden. Im Gegensatz zur Chamer Innenstadt konnte jedoch das Chamer Gewerbegebiet seinen Einzugsbereich auch in die Kötzinger Altlandkreisgemeinden Bleibach, Rimbach, Eschkam und Neukirchen beim Heiligen Blut ausdehnen.

Haushaltsbefragungen im Lamer Winkel (Gemeinde Arrach) zeigten auf, dass die dortige Bevölkerung Sortimente z.B. der Branchen Schuhe, Möbel und Heimwerken mehrheitlich in Bad Kötzing nachfragt (vgl. Tab. 9).

Andererseits wurde in so zentrenrelevanten Branchen wie Textilien und Unterhaltungselektronik die Stadt Bad Kötzing von einem Großteil der Konsumenten zugunsten der Kreisstadt Cham „übersprungen“.

Gleichzeitig spielen die gut erreichbare Großstadt Regensburg sowie Straubing (mit jeweils mehr als einem Drittel der in Arrach Befragten) eine immer wichtigere Rolle in der Konkurrenz um den „Shopping-Kunden“ (Tab. 10). Die in diesen städtischen Milieus erlebten Qualitäten des Angebotes und der Ladengestaltung

fordern die Konsumenten zunehmend auch in kleineren Mittelstädten des ländlichen Raumes ein.

Tabelle 10: Regionales Einkaufsverhalten: Konkurrenzstädte Chams in %

	Haushalte Cham	Haushalte Arrach
Straubing	63	38
Regensburg	63	36
Bad Kötzing	14	36
München	11	4
Furth	7	2

Quelle: HEINRITZ/SALM 2001: Haushaltsbefragungen Cham und Arrach

Auch wenn Bad Kötzing - nicht zuletzt durch die Aktivitäten einzelner mittelständischer Unternehmer in der Innenstadt sowie der Peripherie - insgesamt als starker Einzelhandelsstandort einzuschätzen ist, wurden in der Innenstadt Indizien wie schwache Passantenströme und eine Reihe von Leerständen sichtbar, die einen deutlichen Rückgang ihrer Einzelhandelsattraktivität anzeigen. Teilweise konnten für leerstehende Läden wieder Nachnutzer gefunden werden, generell sollte aber durch verstärkte Attraktivierungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

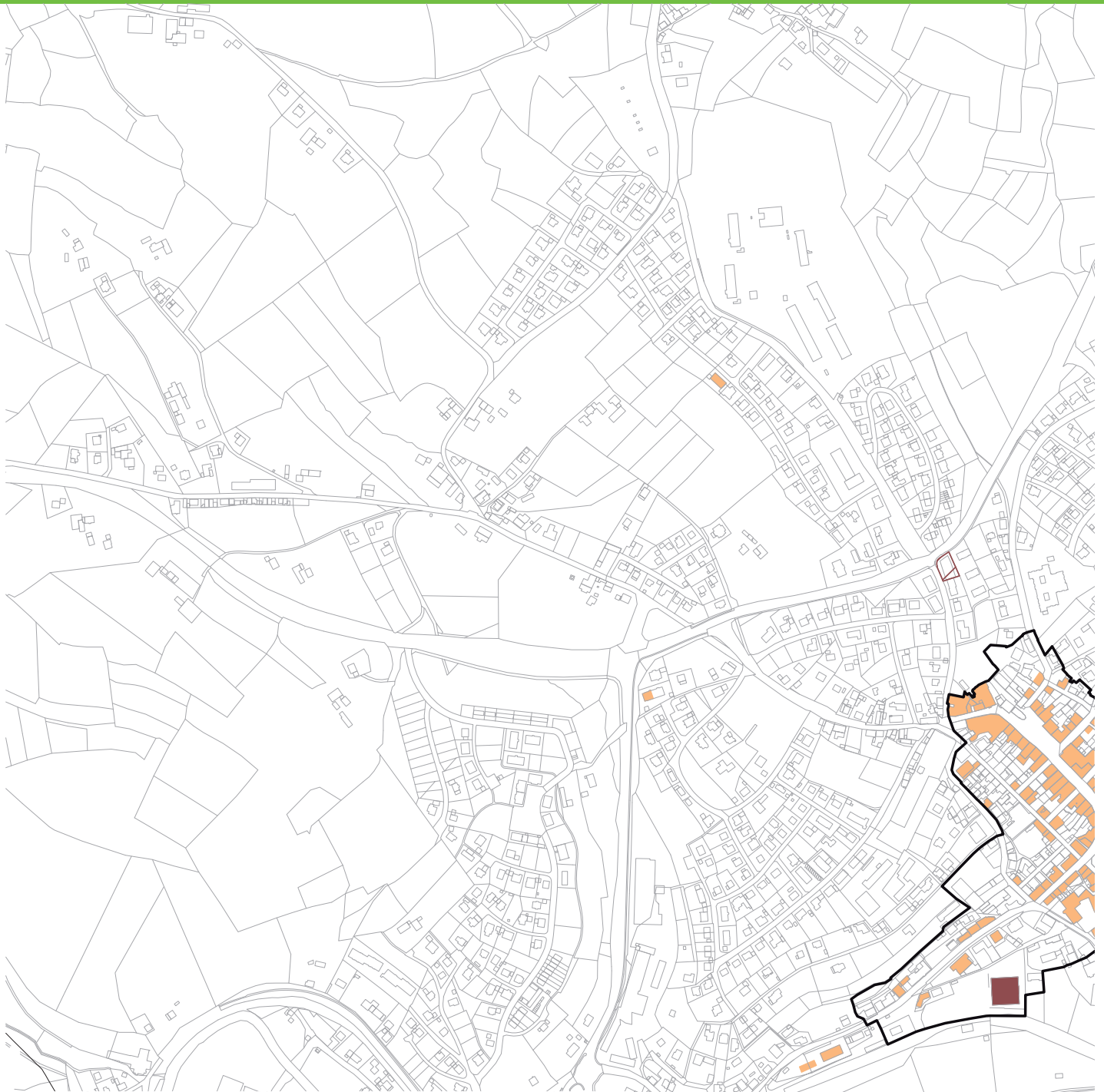
In der Innenstadt beschränken sich die Einzelhandelsfunktionen v.a. auf den Bogen der Marktstraße sowie die davon abgehende Herren- und die Müllerstr. Frequenzstarke Magnetbetriebe am Marktplatz sind

Die bereits im Zuge der Fortschreibung der vorbereiteten Untersuchungen erstellte Kartierung der Leerstände und Brachflächen aus der Dokumentation „Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen und Maßnahmenkonzept“ (AG Altstadtsanierung Stadt Bad Kötzing – Rudolf Meyer sowie Schnabel und Partner, März 2006) ist im Anhang enthalten (vgl. Hinweis der Regierung der Oberpfalz / Städtebau im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b Abs. 3 i.V.m. § 139 Abs. 2 BauGB).

Tabelle 9: Einkaufsorte der Bewohner Arrachs (Lamer Winkel) nach Sortimenten in %

	Lebensmittel	Drogeriewaren	Oberbekleidung	Schuhe	Unterh.-Elektro	Möbel	Heimwerken
Cham	16	10	49	36	43	23	31
Bad Kötzing	55	28	27	52	25	63	57
Lam	6	51	11	9	11	-	-

Quelle: HEINRITZ/SALM 2001: Haushaltsbefragungen Arrach



**Einzelhandelseinrichtungen (ohne Kfz, Brennstoffe und Baustoffe) und ausgewählte Dienstleistungsbetriebe**





-  Lebensmittel, Getränke
-  Zonen zentrenrelevanter Sortimente, Kopplungsrelevanter Dienstleistungen
-  Zonen nicht zentrenrelevanter Sortimente (Heimwerker, Möbel-, Elektromärkte), FaTaBo
-  zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Zentrum (nach § 34 BauGB)



Abb. 30: Einzelhandelseinrichtungen (ohne Kfz, Brennstoffe, Baustoffe) und ausgewählte Dienstleistungsbetriebe  
Quelle: Popien & Partner und D I S

ein attraktives Fach(markt)-Kaufhaus der Branchen Spielwaren / Kinderbekleidung, Heimtextilien und Sportwaren sowie ein alteingesessenes innerstädtisches Warenhaus (Oberbekleidung, Schuhe / Leder, Haushaltswaren, Schreibwaren / Bücher) mit einem darin integrierten Drogeriefachmarkt. In Nebenlagen wie der Gehringstraße, weiteren von der Marktstraße abgehenden Seitenstraßen und nicht zuletzt der Bahnhofstraße sind nur mehr vereinzelte Handelsfunktionen auszumachen. Vom Einzelhandel aufgegebene Ladenlokale werden zunehmend von Dienstleistungsfunktionen besetzt, insbesondere auch von solchen mit nur geringer „Laufkundschaft“.

Wie in einer Vielzahl von Mittelstädten stieg auch in Bad Kötzing der Anteil peripherer, mit großzügigen Parkmöglichkeiten ausgestatteten Verkaufsflächen in den letzten Jahren erheblich an. Diese zunächst nicht zentrenrelevanten Branchen wie Möbel und Heimwerken vorbehaltene Entwicklung umfasste zunehmend auch Branchen wie Elektro und Lebensmittel sowie Non-Food-Angebote v.a. entlang der Staatstraße 2140 in der östlichen Peripherie Bad Kötztings.

In den Experten- und Gewerbebefragungen wurde eine „Verödung der Innenstadt“ beklagt sowie eine gewisse Händler-Resignation angesichts der Ausdünnung des Geschäftsbesatzes sowie des beobachteten Frequenzrückgangs im Zentrum verzeichnet. Die Schwächen des Einzelhandelsstandortes Innenstadt werden nicht ausschließlich der zunehmenden Peripherisierung der Kötztlinger Verkaufsflächen zugeschrieben, sondern auch und vor allem den Attraktivitäts- und Modernitätsdefiziten der innerstädtischen Betriebe in Bezug auf Angebot und Ladengestaltung sowie der unzureichenden Kooperation der Händlerschaft.

An einer Reihe von Standorten führt die Ansiedlung von städtebaulich anspruchslos und unattraktiv gestalteten Lebensmittelmärkten zusammen mit ihrem starken PKW-Kundenverkehr zu Konflikten mit touristisch bedeutenden Nutzungen, so am Bahnhofsweg (Spazierweg), an der Lamer Straße (Ausflugslokal) und in der Spitalvorstadt.

### 3.4 Expertenbefragung - Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandortes aus Sicht der Akteure

Aus der Innenperspektive der mit einem Leitfadeninterview befragten Bad Kötztlinger Akteure werden eine Reihe von besonderen Stärken des Wirtschaftsstandortes genannt. Bei einigen Themenfeldern waren die Standorteinschätzungen zwischen den Akteuren umstritten bzw. standen untereinander in deutlichem Widerspruch. Diese sind mit (+/-) gekennzeichnet und näher erläutert:

- enge parteiübergreifende Kooperation auf politischer Ebene
- ruhige / attraktive Naturlandschaft
- organisch gewachsen, keine „Bausünden“
- starker Einzelhandelsstandort (+/-) Peripherisierung als Gefahr; Verödung der Innenstadt; Händler-Resignation
- „weiße Industrie“; gut ausgestatteter Klinik- / Gesundheitsstandort
- „Bayerische Wiege der Chinesischen Medizin“, TCM-Klinik

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal der Stadt ist ihr Standort für die erste deutsche Spezialklinik für Traditionelle Chinesische Medizin (TCM). Dieses staatlich zugelassene Krankenhaus gehört dem Kompetenznetzwerk Naturheilverfahren / Komplementärmedizin des Zentrums für naturheilkundliche Forschung der TU München an.

- Entwicklung zum Kneipp-Kurort / Kneipp-Heilbad (+/-)

Der im Jahre 1978 gegründete „Zweckverband zur Entwicklung der Stadt Kötzing zum Luft- und Kneipp-Kurort“ mit den Partnern Bezirk Oberpfalz, Landkreis Cham und Stadt Kötzing legte mit umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen (u.a. Erwerb / Umbau Hotel „Zur Post“ zu Veranstaltungszentrum, Schaffung Zentralparkplatz, Hochwasserfreilegung des „Weißen



Regens“, Bau des Kurparkes „Auwiesen“) die Grundlage der späteren Prädikatisierungen.

So positiv die entwicklungspolitische Entscheidung zur Etablierung als Kneipp-Heilbad auch gewertet wird, so begrenzt werden die Potenziale dieses Standortfaktors eingeschätzt. So wird von manchen Hoteliers der Anteil der Kneipp-Gäste an allen Gästen als äußerst gering eingestuft. Moniert wird auch das Fehlen einer überregional wirksamen Vermarktung als Kneipp-Standort. Der ortsansässige Kneipp-Verein versteht sich bewusst nicht in dieser Funktion, sondern v.a. als Interessenswahrer seiner Mitglieder, welche überwiegend aus der Region im 20 km Umkreis stammen.

- attraktiver Kurpark (+/-)

Auch hier bestehen ganz unterschiedliche Einschätzungen der Attraktivität. Kritisiert wird v.a. die nur unzureichende Einbindung des Regen-Flusses. Auch ist eine attraktive fußläufige Anbindung des Kurparkes an die Altstadt durch die Trennwirkung der Bahnlinie kaum gegeben.

- „Glücksfälle“ Ansiedlung der Bayerischen Spielbank, Neubau AQACUR-Bad 2005

Aktuelle Zahlen aus 2007 zeigen auf, dass die Spielbank Bad Kötzing, welche die Stadt zumindestens namentlich in die Nähe zu weiteren klangvollen Tourismusdestinationen wie Bad Wiessee, Bad Kissingen und Bad Füssing rückt, mit 54.780 Gästen eine wichtige Frequenzfunktion innehat. Die Besucher trugen mit durchschnittlich 71 EUR zum Bruttospielertrag der Spielbank bei. Empirische Zahlen zu möglichen Synergieeffekten durch die Kopplung eines Spielbankbesuches mit anderen Einrichtungen der Stadt sind nicht verfügbar.

Nach der Zerstörung des alten Schwimmbades durch ein Hochwasser im Jahre 2002 stellte der Neubau der 2005 eröffneten „AQACUR Badewelt“ einen weiteren „Glücksfall“ der Stadt-

entwicklung dar. Neben modernen, zeitgemäßen Anlagen incl. Kneipp-Becken weist es als „Alleinstellungsmerkmal“ die Möglichkeit zum Baden im Freien mit Blick auf Wiesengrün und Wallfahrtskirche auf. Die hohe Nachfrage nach Saunaanwendungen - auch nach den hier speziell angebotenen russischen Methoden - führt zu Überlegungen, den Saunabereich zu erweitern und auszubauen.

- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Ambiente / Stadtbild

Die bisher im Rahmen der Altstadtsanierung durchgeführten Maßnahmen, welche zu einem deutlich verbesserten Erscheinungsbild der Altstadt geführt haben (vgl. dazu BECKER / SCHNABEL & PARTNER 2006), werden von den Akteuren durchgehend positiv bewertet.

- Brauchtumsstandort / Pfingstritt (+/-)

So bedeutend der Kötztinger „Pfingstritt“ (mehrere km lange eucharistische Reiterprozession von bis zu 1.000 Rössern/Reitern) zur Identitätsstiftung einerseits und für das Tourismus-Geschäft andererseits angesehen ist, so kritisch wird von manchen Akteuren die zu einseitige Konzentration städtischer Kräfte auf dieses Brauchtums-Ereignis gesehen.

- Überwindung negativer Fremd- als auch Eigenbilder der Bevölkerung

Als besondere Schwächen werden aus Innensicht der Experten/Akteure folgende Themenfelder angeführt:

- Verkehrsanbindung
- Verlust staatlich-zentraler Funktionen zu Gunsten der Kreisstadt Cham
- Innenstadt: Ausdünnung, Frequenzrückgang; kein Abendangebot:

Neben den rückgängigen Frequenzen durch tagsüber einkaufende Kunden wird auch und v.a. die geringe abendliche Belebung der Innenstadt durch

Gastronomie- und Unterhaltungsangebote beklagt.

- schwacher Industriestandort  
Außer der durch objektive Standortfaktoren bedingten kaum vorhandenen geringen Ansiedlungsbereitschaft regional und global agierender Industrie-Unternehmen wird bedauert, dass aufgrund „persönlicher Animositäten“ die Stadt Kötzing nicht im Expansions-Fokus eines bekannten Unternehmens einer anderen Landkreisgemeinde steht.
- Defizite in der Hotellerie
- Defizite in Unterhaltungs-, Freizeit- (Indoor-)Angeboten, u.a. auch zur Überbrückung von Schlechtwetter-Zeiten
- Enttäuschung der Gäste-Erwartungen an ein Kurbad
- Mangelnde Kooperation der Gewerbetreibenden
- Rückgang attraktiver Veranstaltungen, Einstellung ehemals gut besuchter Konzertveranstaltungen
- Defizite in Jugend-Angeboten
- Kommunikationsdefizite zwischen Unternehmen und Stadtverwaltung

### 3.5 Gewerbebefragung

Das Spektrum der 68 Betriebe, die sich an der Gewerbebefragung beteiligt haben, umfasst neben einem Industriebetrieb alle Kategorien wie Handwerk (19), Handel (19) und sonstige Dienstleister (35). Einige Betriebe gaben hier eine Mehrfachnennung (Handel und Handwerk) ab. Im Sample sind neben 44 Einzelunternehmen 19 Zweigniederlassungen von Betrieben mit Hauptsitz außerhalb Bad Kötzing sowie fünf Hauptniederlassungen enthalten. Auch die Betriebsgröße der antwortenden Unternehmen umfasst das gesamte Spektrum von Kleinst- und Kleinbetrieben bis zu Betrieben mit über 100 Beschäftigten (Tab. 12).

#### 3.5.1 Beschäftigten- und Umsatzentwicklung

Im Sample der befragten Bad Kötztlinger Betriebe fällt das Saldo in der Beschäftigtenentwicklung der vergangenen fünf Jahre positiv aus. Mehr als ein Drittel der Betriebe vermeldeten steigende Beschäftigtenzahlen, ihnen stehen nur 18% mit einer rückläufigen Beschäftigtenentwicklung gegenüber (Tab. 11). Ein Vergleich dieser Zahlen mit der amtlichen Statistik, welche für die vergangenen Jahre einen kontinuierlichen Arbeitsplatzrückgang ausweist, lässt vermuten, dass sich an der hier durchgeführten Befragung Unternehmen mit rückläufigen Beschäftigtenzahlen und mit pessimistischen Zukunftserwartungen vergleichsweise weniger beteiligt haben.

Tabelle 11: Beschäftigten- und Umsatzentwicklung der Bad Kötztlinger Betriebe, Angaben in %

	stark steigend	steigend	stagnierend	rückläufig	stark rückläufig
Beschäftigtenentwicklung vergangene 5 Jahre	4	34	43	15	3
Umsatzentwicklung in den nächsten Jahren	2	41	42	14	2
Beschäftigtenentwicklung in den nächsten 5 Jahren	2	25	67	5	2

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

Tabelle 12: Gewerbebefragung: Betriebsgröße der befragten Unternehmen

Betriebsgröße	Anzahl
über 100 Beschäftigte	4
20 bis 100 Beschäftigte	10
5 bis 19 Beschäftigte	30
1 bis 4 Beschäftigte	24
Summe	68

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

Der Anteil von Betrieben, die ihre Umsatzentwicklung in den nächsten Jahren als steigend einschätzen, liegt erheblich über dem Anteil der Umsatzpessimisten (Tab. 11).

Eine Auswertung nach Betriebskategorie zeigt auf, dass ein besonders hoher Anteil von „steigenden Umsätzen“ bei Dienstleistungsunternehmen (53%) zu verzeichnen ist. Demgegenüber erwarten lediglich 16% der Handwerksunternehmen steigende Umsätze.

Steigende Umsätze ziehen aber nicht im selben Maße steigende Beschäftigtenzahlen mit sich. Das in den vergangenen Jahren konstatierte Beschäftigten-Plus wird für die kommenden fünf Jahre deutlich abgeschwächt.

### 3.5.2 Funktionale Verflechtungen: Absatzmärkte / Einzugsgebiete

Während der eine Industriebetrieb über einen bayern- und bundesweit ausgestalteten Absatzmarkt verfügt, konzentrieren sich die Absatzmärkte der Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe auf den Landkreis Cham, aus dem rund zwei Drittel der Umsätze generiert werden (Tab. 13).

Ein weiterer wichtiger Absatzraum ist der benachbarte Landkreis Regen - vor allem für die Handelsunternehmen, die 21% ihrer Umsätze mit Kunden aus diesem Kreis erwirtschaften. Die Handwerksbetriebe haben ein etwas weiter aufgespanntes Herkunftsgebiet ihrer Kunden, welche zu nennenswerten Teilen auch aus dem weiteren Ostbayern stammen. Besonders weit streuen die Kunden der Dienstleistungsbetriebe. Fast 20% von ihnen kommen aus Gebieten außerhalb Ostbayerns.

Die unterschiedliche Reichweite der Absatzmärkte und Einzugsgebiete spiegelt sich auch in der Verteilung der Sitze der stärksten Mitbewerber wider. Für die Handelsbetriebe besteht die größte Konkurrenz am Standort Bad Kötzing selber, gefolgt von Mitbewerbern im Landkreis Cham (Tab. 14).

Die Handwerksbetriebe müssen sich nicht nur mit Mitbewerbern im Landkreis, son-

Tabelle 13: Absatzmärkte / Einzugsgebiete ausgewählter Betriebe, Angaben in %

	Industrie (n=1)	Handwerk (n=19)	Handel (n=19)	so. Dienstleister (n= 34)
Bad Kötzing	-	47	69	56
Landkreis Cham	-	79	62	59
Landkreis Regen	-	42	23	18
weiteres Ostbayern	-	21	15	6
übriges Bayern	-	16	8	9
restliches Deutschland	100	21	8	21
Böhmen/Tschechien	100	16	8	6
weiteres Ausland	100	5	-	3

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

Tabelle 14: Sitz der stärksten Mitbewerber nach Betriebskategorie, Angaben in %

	Industrie (n=1)	Handwerk (n=19)	Handel (n=19)	so. Dienstleister (n= 34)
Landkreis Cham	-	65	68	67
Landkreis Regen	-	12	21	8
weiteres Ostbayern	-	11	5	6
übriges Bayern	80	4	2	9
restliches Deutschland	15	8	5	9
Ausland	5	1	1	1
Summe	100	100	100	100

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

dern auch mit einer in ganz Ostbayern und auch darüber hinaus ansässigen Konkurrenz auseinandersetzen. 16% von ihnen nennen auch Böhmen bzw. Tschechien als Sitz ihrer stärksten Mitbewerber.

Bei den Dienstleistungsbetrieben werden als Sitz der Konkurrenz neben dem Landkreis Cham weniger die (ost-)bayerischen oder böhmisch-tschechischen Landkreise, sondern vielmehr das restliche Deutschland genannt.

In den Ausprägungen der Einzugsbereiche bzw. der Gebiete, mit denen die Dienstleister im Wettbewerb stehen, werden erhebliche Streuungen sowohl nach Branche als auch innerhalb einzelner Branchen sichtbar (Tab. 15).

Die Angaben eines Stahlbau- und eines Heizungsbaubetriebes stehen für das Reichweiten-Spektrum in den Absatzgebieten der Bad Kötztlinger Handwerksbetriebe. Während bei einem Betrieb 70% seines Umsatzes auf Räume außerhalb Ostbayerns entfällt (darin fast 40% in Deutschland außerhalb Bayerns), konzentrieren sich die Umsätze eines anderen Betriebes zu 70% auf Ostbayern.

Im Einzelhandel streuen die Anteile von Kunden außerhalb des Landkreises Cham von gerade einmal 2 bis zu 40%.

Die antwortenden Seniorenheime rekrutieren 90 bis 95% ihrer Bewohner aus dem Landkreis Cham.

Tabelle 15: Absatzmärkte / Einzugsgebiete nach Betriebskategorie, Angaben in %

	Stahlbau	Heizbau	Einzelhandel	Seniorenheime	Reha-Klinik	div. Gesundheit	Spielbank	Hotel/Gasthof
LK Cham	10	20	60-98	90-95	15	60-99	24	0-10
LK Regen	6	5	0-20	3-5	12		8	0
weit. Ostbayern	10	70	0-15	0	63	0-1	30	10-50
übr. Bayern	30	2	0	1-5	10	0-40	19	35-40
restl. Deutschland	39	1	2-5	0-1	0	0	19	5-50
Ausland	5	2	0	0	0	0	0	0
Summe	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

Einen sehr viel weiter aufgespannten Einzugsbereich weist die Reha-Klinik Luitpold auf. Fast zwei Drittel ihrer Patienten stammen aus ostbayerischen Kreisen außerhalb Chams bzw. Regen, weitere 10% aus dem übrigen Bayern.

In der Gesundheitsbranche sind ansonsten starke Streuungen in der Reichweite zu verzeichnen. Betrieben mit Patienten fast ausschließlich aus dem Landkreis Cham stehen Betriebe gegenüber, die vierzig Prozent ihrer Umsätze mit Patienten aus ganz Bayern erwirtschaften.

Einen besonders weit reichenden Einzugsbereich weist die Spielbank auf, fast 40% ihrer Besucher stammen von außerhalb Ostbayerns. Mit einem darin enthaltenen Anteil von 19% aus Deutschland außerhalb Bayerns hat sie im Dienstleistungssektor einen der höchsten Anteile überregionaler Kunden.

Noch höhere Anteile von Gästen aus dem ganzen Bundesgebiet weisen manche Hotelbetriebe auf. In der Branche Hotellerie / Gastronomie werden aber erhebliche Schwankungen in der Reichweite deutlich. Betrieben mit bis zu 50% nicht-bayerischer Gäste stehen solche gegenüber, die es nicht schaffen, überregional vorhandene Umsatzpotenziale zu erschließen.

### 3.5.3 Betriebliche Dispositionen - spezifische Standortprobleme

Fünf der befragten Betriebe planen, innerhalb der nächsten Jahre ihren Betrieb aufzugeben, das Größte davon aus Altersgründen. Darin ist ein Handelsbetrieb, der explizit wegen der „fehlenden Attraktivität der Innenstadt“ eine Geschäftsschließung plant.

Weitere spezifische Standortprobleme wurden in einer eigenen Frage ermittelt (Tab. 16). Dabei erweist sich die Kategorie „weitere Dienstleistungen“ als die mit dem geringsten Anteil von Betrieben mit Standortproblemen (29%) - im Gegensatz zum Handel und insbesondere zum Handwerk mit seinem Zweidrittel-Anteil von Betrieben, die die Frage nach besonderen Standortprobleme bejahen.

### 3.5.4 Standortfaktoren: Bedeutung und Bewertung

Den Betriebsleitern wurde ein Liste von Standortfaktoren vorgelegt mit der Bitte, die einzelnen Faktoren für den Betriebsstandort Bad Kötzing zu bewerten. Daneben wurden sie gebeten, für jeden Faktor auf einer Skala von „sehr wichtig“ bis „unwichtig“ anzugeben, wie wichtig dieser Faktor für ihren Betrieb ist.

Der wichtigste Standortfaktor aus Sicht der Betriebe ist das Angebot an qualifizierten Arbeitskräften, gefolgt von den als ebenfalls besonders wichtig erachteten Faktoren „Kooperation mit der Verwaltung“, „überregionale Verkehrsanbindung“ sowie „Bildungsangebot“ (Tab. 17).

Als noch wichtig eingeschätzter Faktor folgt „Gestaltung und Ambiente des Stadtbilds“, welches insbesondere von den Handelsbetrieben als wichtig erachtet wurde - im Gegensatz v.a. zu den Handwerksbetrieben, die diesen Faktor als weniger wichtig für ihren Betrieb einstufen.

Ebenfalls noch wichtig eingeschätzt werden die drei Faktoren aus dem Bereich Marketing und Kooperation, einmal die Wirtschaftsförderung und das Regionalmarketing der Region Cham, zum anderen die Werbung und Präsentation des Kurortes Bad Kötzing und schließlich die Kooperation der Bad Kötztlinger Unternehmenschaft.

Die Handelsbetriebe schreiben den Faktoren Regionalmarketing und Kurort-Marketing eine wesentlich wichtigere Rolle zu als die übrigen Betriebe. Die Werbung und Präsentation des Kurortes spielt für die Handwerksbetriebe eine geringere Rolle.

Bemerkenswert und im Lichte anderer Untersuchungen zum Einzelhandel bedenklich ist die Tatsache, dass die Handelsbetriebe den anderswo als besonders bedeutend eingestuften Faktor „Kooperation der Gewerbetreibenden“ in Bad Kötzing insgesamt als „weniger wichtig“ einschätzen.

In der Reihenfolge der Wichtigkeit folgt ein Block von Standortfaktoren in Bezug auf Freizeit-, Kultur-, Hotel- und Gastrono-

Tabelle 16: Antworten auf die Frage „Hat Ihr Betrieb spezifische Probleme, die mit dem Betriebsstandort zusammenhängen: ja, und zwar:“  
(in Klammern: Anteil der Betriebe mit Antwort „ja“ in %)

Industrie (100)

Platzmangel, keine Erweiterung am Standort möglich
--

Handwerk (67)

ländliche Gegend, wenig Bautätigkeit der Chamer Kunde fährt nicht aufs Land, zu wenig Laufkundschaft.
--

schlechte Anbindung Autobahn Verkehrsanbindung, angrenzende Wohnbebauung Kundenpotenzial entwickelt sich nicht entsprechend, Verlagerung der Hauptverkehrsanbindung zur Nordspange
--

Randgebiet zu Tschechien, viele 1-Mann-Mitbewerber Grenznähe - Tschechei Bedrängung um Aufträge und Löhne durch ehemalige DDR, Tschechien, Polen
--

Handel (38)

zu wenig Kaufkraft im Landkreis Cham, zu viele Mitbewerber
--

keine direkte Anbindung an die St 2140 Verkehrsanbindung
---

Rahmenbedingungen von der Stadt
---------------------------------

abnehmende Kundenfrequenz in Bad Kötzting, veraltete Mitbewerber Leerstände in der Innenstadt, mangelnde Frequenz
--

weitere Dienstleistungen (29)

Abgelegenheit weite Fahrtwege zu Fortbildungsangeboten für Mitarbeiter weite Wege zu Gerichten und Behörden
---

Verkehrsanbindung schwache verkehrstechnische Anbindung
--

Grenzgebiet zu CZ
-------------------

Fehlbelegung durch Überangebot von Heimplätzen da 3 Seniorenheime in B K vorhanden sind zu viele Konkurrenten bei gleichzeitigem Sparkurs der Kostenträger (Gesundheitsbranche)
---

schwache Infrastruktur
------------------------

Rückgang der Kundenfrequenz im Stadtzentrum
---

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

mieangebote am Ort. Mit einer Ausnahme - den vom Einzelhandel doch als wichtig eingeschätzten Freizeitmöglichkeiten - schreiben die befragten Unternehmer diesen Faktoren keine besonders hohe Bedeutung für ihren eigenen Betriebserfolg zu. Insbesondere die Handwerksbetriebe schätzen den Faktor Hotellerie / Gastronomie als weniger wichtig ein.

Auch bei einer wie hier vorgestellten

Rangreihenfolge der Standortfaktoren soll nicht übersehen werden, dass keiner der vorgelegten Faktoren mehrheitlich als „unwichtig“ eingestuft wurde.

In der Bedeutung des Faktors „Verfügbarkeit gewerblicher Erweiterungsflächen“ unterscheiden sich Handels- und Dienstleistungsbetriebe deutlich. Für die Handelsbetriebe steht er relativ weit oben im Faktorenranking, während die Dienst-

leister sich leichter an einmal gegebene Räumlichkeiten anzupassen vermögen und den Faktor Erweiterungsmöglichkeiten als „weniger wichtig“ bis „unwichtig“ einstufen.

Das Ranking der Standortfaktoren durch die Bad Kötztlinger Betriebe entspricht im wesentlichen eigenen in anderen bayrischen Städten und Regionen durchgeführten Befragungen sowie bundesweiten Untersuchungen z.B. des Deutschen Instituts für Urbanistik (1995), welche neben dem hier nicht explizit abgefragten Faktor „Kommunale Abgaben, Steuern, Kosten“ wiederholt die Faktoren „Verkehrs-anbindung“, „Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitnehmer“ und „Zusammenarbeit mit kommunalen Behörden“ als die drei wichtigsten Standortfaktoren ausweisen.

Wie werden die vorgestellten Standortfaktoren von der Bad Kötztlinger Unternehmerschaft für ihren Standort bewertet? Nur zwei Faktoren erhalten auf einer fünfstufigen Skala von „sehr gut“ über „zufriedenstellend“ (3) bis „sehr schlecht“ eine über die Durchschnittsnote von 2,5 hinausgehende Bewertung, es sind dies zum einen der auch als besonders wichtig

erachtete Faktor „Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung“, zum anderen der Faktor „Gestaltung und Ambiente des Stadtbildes“ (Tab. 18).

Die im Städtevergleich erfreulich hohe Bewertung der Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden fällt für die Gruppe der Dienstleister mit 2,0 besonders positiv aus, die Handelsunternehmen dagegen sehen die Zusammenarbeit mit der Verwaltung deutlich kritischer (2,6).

Angesichts der Autobahnferne nicht überraschend ist der von allen Unternehmergruppen einheitlich mit „schlecht“ und damit mit Abstand von allen Standortfaktoren am negativsten bewertete Faktor „Überregionale Verkehrs-anbindung“.

Bei den übrigen Faktoren schwankt die Bewertung zwischen 2,5 und 3,0 (zufriedenstellend).

Besonders kritisch mit nur 3,0 und darunter werden neben der o.g. Verkehrs-anbindung zwei Standortfaktoren eingeschätzt, zum einen die Kooperation der Bad Kötztlinger Gewerbetreibenden, zum anderen das Angebot der Hotellerie vor Ort.

Tabelle 17: Bedeutung der Standortfaktoren für eigenen Betrieb

	Bedeutung für Betrieb	besonders wichtig für	weniger wichtig für
Angebot an qualifizierten Arbeitskräften	1,9		
Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung	2,1		
Überregionale Verkehrs-anbindung	2,3		
Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen in der Region	2,3		
Gestaltung und Ambiente des Stadtbildes	2,5	H: 2,2	HW: 2,7
Wirtschaftsförderung und Regionalmarketing der Region Cham	2,5	H: 2,2	
Werbung und Präsentation des Kurortes Bad Kötztling	2,5	H: 1,9	HW: 2,8
Kooperation der Bad Kötztlinger Gewerbetreibenden	2,5		H: 2,8
Freizeitmöglichkeiten am Ort	2,7	H: 2,3	
Kultur- und Veranstaltungsangebot in der Region	2,8		
Angebot der Hotellerie vor Ort	2,8		HW: 3,1
Gastronomieangebot vor Ort	2,8		HW: 3,0
Verfügbarkeit gewerblicher Erweiterungsflächen	2,9	H: 2,4	DL: 3,3

(1 = sehr wichtig, 2 = wichtig, 3 = weniger wichtig, 4 = unwichtig)  
 HW=Handwerk, H=Handel, DL=weitere Dienstleistungen  
 Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

Der von allen Gruppen gleichermaßen kritisch bewertete Faktor „Kooperation“ zeigt Handlungsbedarf für die Akteure der Stadtentwicklung sowie der lokalen Unternehmerverbände auf, zukunftsweisende Instrumente eines kooperativen Standortmarketings zu entwickeln.

Weiterer besonderer Handlungsbedarf besteht im Bereich der Hotellerie.

Um die besonderen Problemlagen ausgewählter Unternehmergruppen am Wirtschaftsstandort Bad Kötzing zu eruieren, wurde die Benotung der Standortfaktoren differenziert nach verschiedenen Untergruppen der Befragten ausgewertet. Dabei zeigt sich, dass die Handwerksbetriebe besondere Schwierigkeiten haben, qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen. Besonders kritisch wird von ihnen auch der Faktor „Verfügbarkeit gewerblicher Erweiterungsflächen“ beurteilt. Zudem sind sie deutlich stärker als die übrigen Betriebe der Meinung, nur wenig von der regionalen Wirtschaftsförderung des Landkreises und seinem Standortmarke-

ting zu profitieren.

Auch die Handelsbetriebe bewerten die Faktoren „Regionalmarketing“ und insbesondere die „Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen“ kritisch - im Gegensatz zu den weiteren Dienstleistungsbetrieben.

Als eine besonders standortkritische Gruppe erweisen sich die „Alteingesessenen“, i.e. Betriebe, die vor 1989 gegründet worden sind (34 von 68 Befragten). Sie stufen gleich sechs der vorgelegten Standortfaktoren mit 3,0 und schlechter ein.

„Jüngere“ Betriebe (Standortgründung ab 1989) messen dem Block „Kultur / Gastronomie / Hotellerie“ sowie dem Faktor „Ambiente / Stadtbild“ eine höhere Wichtigkeit bei als ältere Betriebe. Eine weitere Auswertung nach Gründungsphasen zeigt auf, dass insbesondere bei Ansiedlungen nach 1994 die Standortfaktoren „Kulturangebot“ sowie „Ambiente“ stärker ins Blickfeld rücken.

Tabelle 18: Benotung der Standortfaktoren durch die Bad Kötztlinger Unternehmung

	alle	HW	H	DL	Alt-eing.*
Angebot an qualifizierten Arbeitskräften	2,9	3,2	2,5	2,8	3,2
Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung	2,2	2,3	2,6	<b>2,0</b>	2,3
Überregionale Verkehrsanbindung	3,7	3,8	3,6	3,7	3,8
Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen in der Region	2,6	2,4	2,5	2,7	2,7
Gestaltung und Ambiente des Stadtbildes	2,3	2,4	2,6	2,2	2,4
Wirtschaftsförder. und Regionalmarketing d. Region Cham	2,8	3,2	3,0	2,6	3,0
Werbung und Präsentation des Kurortes Bad Kötzing	2,5	2,5	2,8	2,3	2,7
Kooperation der Bad Kötztlinger Gewerbetreibenden	3,0	3,1	3,2	3,0	3,1
Freizeitmöglichkeiten am Ort	2,6	2,7	2,8	2,5	2,9
Kultur- und Veranstaltungsangebot in der Region	2,5	2,6	2,7	2,4	2,7
Angebot der Hotellerie vor Ort	3,0	2,7	3,3	3,1	3,2
Gastronomieangebot vor Ort	2,8	2,8	2,8	2,7	2,8
Verfügbarkeit gewerblicher Erweiterungsflächen	2,9	3,3	3,3	2,5	3,2

(1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = zufriedenstellend, 4 = schlecht, 5 = sehr schlecht)

(**hinterlegt**): kritische Bewertung (3,0 und darunter)

(**fett**): besonders positive Bewertung (2,0 und darüber)

\*) Alteingesessene Betriebe (Standortgründung vor 1989; n=34)

Quelle: BLStDV 2007



### 3.6 Tourismus

#### 3.6.1 Tourismus-Kennziffern im regionalen Kontext - Hotelwesen

Der Landkreis Cham ist als „Naturpark Oberer Bayerischer Wald“ ausgewiesen und vermarktet sich als „Chamer Freizeitland“ unter der Dachmarke „Bayerischer Wald: Das Grüne Dach Europas“. Wesentliche Kernelemente der Vermarktungsstrategie des Bayerischen Waldes sind der ca. 30 km von Bad Kötzing entfernte „Nationalpark Bayerischer Wald“, mehrere Naturparks, Wintersport- sowie sommerliche Aktivitäten wie Wandern, Fahrradfahren („EldoRado“) und auch Bootswandern in attraktiver Landschaft, „Urlaub auf dem Bauernhof“, Städtetourismus in Ostbayern und Böhmen, die - nicht durch Bad Kötzing führende - „Glasstraße“ und nicht zuletzt der Bayerische Wald als „Gesundbrunnen“ mit einer Reihe von Luftkurorten, dem Kneipp-Heilbad Bad Kötzing sowie dem davon ca. 20 km entfernten heilklimatischen Kurort Bodenmais.

Der Bayerische Wald ist mit 5,2 Mio Übernachtungen im Zeitraum von Januar bis August 2006 die drittstärkste Fremdenverkehrsregion in Bayern nach Oberbayern (19,2 Mio von 1-8/06) und dem Allgäu (7,3 Mio), gefolgt vom „Bayerischen Thermenland“ (3,1 Mio), unter dessen Markendach sich fünf niederbayerische Kurorte (Heil- und Thermalbäder) zusammengeschlossen haben.

Die relativ lange durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste im Bayerischen Wald (4,9 Nächte) wird nur noch von den bayerischen Ferien-Regionen Chiemgau (5,9), Rhön (5,6) und Berchtesgadener Land (5,2) übertroffen. Noch erheblich höher aber liegt die Aufenthaltsdauer in Heilbädern wie im Bayerischen Thermenland.

Die Statistiken des Tourismusverband Ostbayerns (bis 2005) sowie eine bayernweite Tourismus-Analyse des BLSVD für den Zeitraum von Januar bis August 2006 zeigen auf, dass die Auslastung der im Bayerischen Wald vorgehaltenen Bettenkapazität mit Werten von deutlich unter 30% sehr viel niedriger als im Bayernschnitt (2005: 35,7%, 1-8 / 2006: 36,1%) liegt. Mit sehr viel höheren Auslastungs-

Tabelle 19: Übernachtungsdauer ausgewählter bayerischer Tourismusgebiete (Jan bis Aug 2006)

Gebiet	Anzahl Nächte
Bayerisches Thermenland	7,8
Chiemgau	5,9
Rhön	5,6
Berchtesgadener Land	5,2
Bayerischer Wald	4,9
Allgäu	4,6
München	2,1
ostbayerische Städte	1,8
zum Vergleich: Gesamtbayern	3,0

Quelle: BLSVD 2007

kennziffern als im ländlichen Raum fallen ostbayerische kreisfreie Städte (40,3%) und insbesondere die Heilbäder des Bayerischen Thermenlandes (48,0%) aus dem Rahmen.

Für das Jahr 2007 meldet der Landkreis Cham eine Anzahl von 391.000 Gästekünften (gegenüber Vorjahr ein Plus von 2,4%), eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 4,8 Tagen und eine im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozent auf rund 1,9 Mio gestiegene Übernachtungszahl. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zum Bayerischen Wald insgesamt, der 2007 einen Rückgang der Übernachtungszahlen von minus 2,9% hinnehmen musste und eine Bettenauslastung von gerade noch 24,5% erreichte (Landkreis Cham: 30,1%).

Ein hoher Anteil der Gästebetten im Landkreis Cham konzentriert sich auf den Altlandkreis Kötzing mit Bad Kötzing und den als „Urlaubsländer“ vermarkteten „Hohen-Bogen-Winkel“ und den „Lamer Winkel“ im Bayerischen Wald. Im Gegensatz zu den Fremdenverkehrsgemeinden am Fuße unterschiedlich bekannter Berge des Bayerischen Waldes (u.a. Arber, Falkenstein, Rachel, Lusen, Geißkopf) ist das „Kötztlinger Land“ kein ausgesprochenes Wintersportgebiet.

Das Chamer Freizeitland bzw. der Naturpark Oberer Bayerischer Wald werben außer mit Wandermöglichkeiten im typischen Mittelgebirge v.a. mit Radwandermöglich-

keiten sowie dem zu einer Bootswanderstrecke ausgebauten Regenfluss, dem Freizeitpark Churpfalzpark und - angesichts doch sehr begrenzter kultureller Angebote in seinen Städten - mit den Möglichkeiten, vom Urlaubsort aus Ausflüge in attraktive Städte Böhmens (v.a. Klattau, Pilsen, Prag) sowie Ostbayerns (Passau, Regensburg mit seiner als UNESCO-Weltkulturerbe ausgezeichneten Altstadt) zu unternehmen.

Das „Tourismusbarometer Landkreis Cham“ - welches in seinen Befragungen Kurgäste in Rehabilitations- oder Vorsorgemaßnahmen ausdrücklich ausschließt - zeigt auf, dass 45% der Sommer-Gäste einen „Erholungsurlaub“ durchführen, weitere 31% einen „Familienurlaub“ und schließlich noch 12% einen ausgesprochenen „Wanderurlaub“ (CENTOURIS 2006). Wie in anderen Tourismusregionen auch ist in den letzten Jahren ein Rückgang in der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer zu verzeichnen, 41% der Befragten gaben an, nicht ihren Haupturlaub, sondern einen Kurzurlaub im Landkreis Cham zu verbringen. Die wesentlichen Urlaubsmotive im Landkreis sind - ebenso wie bei Befragten im Übrigen Bayerischen Wald - „Ausspannen, Ausruhen“ (87% „trifft voll und ganz zu“ bzw. „trifft zu“) sowie „intensives Naturerleben“ (84%), gefolgt von „Gesundheit“ (54%). Die Hälfte der Urlauber interessiert sich für bayerisches Brauchtum und Kultur. Für noch 39% gaben kulturelle Angebote / Sehenswürdigkeiten den Ausschlag dazu, den Urlaub in der Region zu verbringen. Nur für 30% trifft das Motiv „körperliche Anstrengung / Sport“ zu. Die wichtigsten Aktivitäten der Sommerurlauber sind „Wanderungen“ (81% „ja“), Schwimmen (65%) - Radfahren wird nur von 13% der Gäste genannt.

Als besondere regionale Attraktionen werden der Bayerwald-Tierpark Lohberg, der 35 km entfernte Großer Arber, das Further Festspiel-Spektakel „Drachenstich“, die Burg Falkenstein, diverse Glashütten und -werkstätten und die Alleinstellungsmerkmale Bad Kötztings (TCM-Klinik, Kneipp-Standort, AQACUR-Badewelt, Pfungstritt) herausgestellt.

70% der Gäste besuchen auch ein Aus-

flugsziel an der Glasstraße, 61% den Arber und immerhin noch 43% suchen den weiter entfernten Nationalpark Bayerischer Wald auf. Während die drei genannten Ausflugsziele fast allen Befragten bekannt sind, ist dies - mit Anteilen „kenne ich nicht“ von 27 bis 43% - bei den Zielen Freizeitzentrum Hoher Bogen, Churpfalzpark, Bayerwald-Tierpark sowie Wildgarten nicht der Fall. Hier stellt sich für die regionalen, aber auch die lokalen Tourismusagenturen die Aufgabe, solche Ziele noch stärker in der Bilderwelt der Marketinginstrumente zu verankern.

Insgesamt stellte sich bei den Sommergästen in der Region Cham eine große Zufriedenheit mit den touristischen Angeboten ein, und immerhin 76% würden ihren Urlaubsort „ganz sicher“ weiter empfehlen. Dass dieser Wert nicht höher ausfiel, lag v.a. an drei Punkten, bei denen - mit relativ niedrigen Anteilen von „vollkommen zufrieden“ und relativ hohen Anteilen von „teils, teils“ bzw. „unzufrieden“ - deutliche Kritik spürbar wurde: Zum einen beim Unterhaltungsangebot - welches auch deutlich kritischer als im übrigen Bayerischen Wald bewertet wurde -, zum anderen beim Kulturangebot und schließlich beim Schlechtwetterangebot. Sofern die Befragten konkrete Kritik an ihrem Urlaubsort formulierten, wurde in Bad Kötzing wie in manch anderen Gemeinden neben „schlechter Beschilderung der Wanderwege“ u.a. „keine Angebote im Urlaubsort“ bzw. „im Urlaubsort ist nichts los“ genannt.

Die im Vergleich zu anderen Faktoren nicht besonders gute Benotung der Faktoren „Unterhaltungs- und Freizeitmöglichkeiten“ findet sich auch in den Auswertungen der von der Kurverwaltung Bad Kötzing durchgeführten Gästebefragungen wieder. Die stärkste Kritik an Angebotsdefiziten wurde dabei von den Urlaubsgästen im Stadtzentrum laut, welche in ihren Erwartungen an eine auch abends einigermaßen belebte Innenstadt deutlich enttäuscht wurden.

Die Prädikatisierung von Kötzing zum Kneipp-Kurort 1995 sowie 2005 zum Kneipp-Heilbad fiel in eine Zeit, in der sich das Bäder- und Kurwesen einem starken Strukturwandel vom Krankenkas-

sentourismus zu modernen Gesundheits- und Wellnessangeboten auch und v.a. für Selbstzahler ausgesetzt sah. Kostendämpfungsmaßnahmen der Leistungsträger während der 1990er Jahre führten zu einem Wandel des ehemaligen Verkäufermarktes zu einem nachfragebestimmten Käufermarkt, von dem v.a. Staatsbäder mit hohen Anteilen von Kliniken und Sanatorien betroffen waren. Insgesamt wurde in den bayerischen Heilbädern ein Rückgang der Arbeitsplätze im Gesundheitswesen von 58.000 im Jahre 1995 auf nur noch 33.000 im Jahr 2005 (BHBV o.J.) verzeichnet. Gleichzeitig sank die Aufenthaltsdauer der Gäste von 1991 mit 9,1 Tagen auf nur mehr 7,0 Tage 2004 (BHBV o.J.). Diese Entwicklungen gehen mit einer verstärkten Konkurrenz durch Kurorte in ehemaligen Ostblock-Staaten einher.

„Heute (2006) zahlen 70% der Gäste ihren Aufenthalt aus eigener Tasche, 30% bekommen die Kur von Leistungsträgern gefördert - vor einigen Jahren war das Verhältnis umgekehrt“ (BHBV o.J.). Trotz einer undifferenzierten „Wellness-Welle“ seit Mitte der 1990er Jahre, welche auch manche Fehlinvestitionen in unrentierliche Anlagen umfasste, stellt sich die Situation der bayerischen Heilbäder / Kurorte vergleichsweise positiv dar. 2006 lag ihre Bettenauslastung mit rund 52% deutlich höher als im bayerischen Tourismussektor, der insgesamt nur auf knapp 30% kam (BLStDV 2007).

Bundesweite Statistiken des Deutschen Heilbäderverbandes zeigen als Entwicklungstrend von 1999 bis 2006 auf, dass einerseits die Gästezahlen in Kneipp-Heilbädern und -kurorten ebenso wie in Mineral- und Moorheilbädern kontinuierlich nach oben gehen, andererseits sinken die Übernachtungszahlen auf Grund des deutlichen Rückgangs in der Aufenthaltsdauer.

Aktuelle Umfragen zeigen, dass 14 bis 16 Mio. Deutsche einen Gesundheitsurlaub planen, empirische Zahlen weisen für Bayerische Heilbäder / Kurorte im Jahr 2003 4,0 Mio. Gästeankünfte aus. Das Gästespektrum reicht dabei sehr breit von „recht gesund und wenig Medizin bis hin zu sehr krank und viel Medizin“ (BHBV o.J.), wobei der Heilbäderverband

dazu rät, sich in diesem „Spektrum nicht für alles gut zu erklären, sondern Schwerpunkte zu setzen“.

In Bayern existieren 49 Heilbäder und Kurorte, darunter auch heilklimatische Kurorte, die dosierbare Bioklimareize nutzen. 32 Orte bieten Wasserkuren an und tragen die damit verbundene Prädikatisierung als „Bad“ in ihrem Namen. Mineral-, Thermal- und Moorheilbäder bieten Balneotherapien (Badekuren, Trinkkuren) an, welche auf ortsgebundenen Heilmitteln des Bodens wie Thermalquellen basieren.

Bekanntere Thermal-Bäder profitieren heute ebenso wie eine Reihe von Ostseebädern von dem Beginn der Bäderentwicklung im 19. Jahrhundert. Die Attraktivität historischer Bauten (Wandelhallen, Kur- und Konzerthäuser) und Parkanlagen verbindet sich mit einem glanzvollen Image mancher Bäder als Treffpunkte der gehobenen Gesellschaft und als ehemaliger Erholungsort gekrönter Häupter zu einem wichtigen Standortfaktor. Dieser Standortvorteil im Bäder-Wettbewerb kommt dann zum Tragen, wenn es gelingt, traditionsreich-historisches Ambiente mit zeitgemäßen Therapie- und Unterkunftsmöglichkeiten zu verbinden.

Die bedeutendsten Infrastruktureinrichtungen im Wettbewerb um den Erholungs- bzw. den therapiebedürftigen Gast sind großzügige, hoch attraktiv gestaltete Thermen bzw. Thermen-„Landschaften“, gespeist von heißen, mineralreichen Quellen, i.e. Heilmitteln, die sich „nach wissenschaftlichen Erkenntnissen kurmäßig bewährt haben“ (BHBV o.J.). Besonders erfolgversprechend erweist sich die Einbettung solcher, auf das „Wohlfühl“-Bedürfnis der Gäste eingehenden Anlagen in eine reizvolle Naturlandschaft mit attraktiven Blickbeziehungen.

Von den genannten Bädern unterscheidet sich das Kneipp-Bad Kötzing in mancher Hinsicht. Das Therapiekonzept in Kneippkurorten und Kneippheilbädern basiert eben nicht auf einem besonderen, ortsgebundenen und somit eine gewisse Alleinstellung erreichbaren Heilmittel, sondern auf dem physikalischen Therapiekonzept des Bad Wörishofener Pfarrers Kneipp mit besonderen Wasseranwendungen. Von

den bundesweit rund 18 Mio. Gästeankünften in Heilbädern und Kurorten entfallen auf die Kneipp-Kurorte ein auf 11,5% beschränkter Anteil (2,08 Mio Ankünfte 2006 nach DHV 2007).

Bad Kötzing kann nicht an eine Jahrzehnte (Bad Füssing) oder gar Jahrhunderte bestehende Kurtradition anknüpfen. Bei Besuchern, die mit dem Begriff „Bad“ Assoziationen wie oben beschrieben verbinden, kann sich angesichts der zu beobachtenden Vor-Ort-Situation ein gewisses Maß an Enttäuschung einstellen. So attraktiv sich das 2005 erstellte AQA-CUR-Bad auch präsentiert, es ist kein Thermalbad. Versuche, in Bad Kötzing Probebohrungen nach Thermalquellen durchzuführen, sind an den hohen Kosten, denen nur eine sehr geringe Erfolgchance gegenüber steht, gescheitert. Im Gegensatz zum noch verbreiteten Image der Kneipp-Kur als reines „Wassertreten“ besteht sie aus einem ganzheitlichen Ansatz, basierend auf den fünf Säulen Ordnungs-, Ernährungs-, Hydro-, Bewegungs- und Phyto(Heilpflanzen)-Therapie.

1995, nachdem die Kriterien des Prädikates „Kneipp-Kurort“ gegeben waren - Bioklima, ausreichende Luftqualität, mindestens 100 Betten in kurmäßigen Kneipp-Therapieeinrichtungen, Kurort-„Charakter“ des Ortsbildes, keine störenden Verkehrs- und Gewerbeemissionen, kulturelle Veranstaltungen, Kurmusik, Gesundheits- und Sport-Angebote, niedergelassener Kurarzt, Buchausleihe/Zeitschriftenleseraum, kurunterstützende Speisen in Hotels/Gastronomie, „einwandfreies“ Straßen-, Fußweg- und Radwegenetz, zentrale Auskunftsstelle, Kurpark und ausgedehnte Waldbereiche mit Wegenetz für Terrainkuren, Wassertretstellen und Armbadeanlagen im Freien, Liegewiesen, Sport- und Spielangebote, Einrichtungen zur Bewegungstherapie - erhielt die Stadt die entsprechende Anerkennung. Die Akteure arbeiteten weiter an einer 10 Jahre später möglichen, und dann auch 2005 erfolgten Prädikatisierung als „Kneippheilbad“, verbunden mit dem Recht zur Führung der Bezeichnung „Bad“ Kötzing. Dazu war es erforderlich, weitere Therapie-, Beratungs- und Betreuungsangebote in adäquaten Räumlichkeiten sicher

zu stellen sowie ein „Haus des Gastes“ als Kommunikations-, Informations- und Schulungszentrum für die Patienten und Kurgäste zu errichten.

Nachdem das Ziel des Zweckverbandes Kötzing, die Prädikatisierung der Stadt als „Kneipp-Heilbad“ erreicht worden ist, beendete der Bezirk Oberpfalz Ende 2007 sein entsprechendes Engagement im Zweckverband.

Bad Kötzing konnte sich in die Reihe der bayerischen - v.a. um die „Mutter der Kneippbäder“ Bad Wörishofen im Allgäu entstandenen - Kneipp-Kurorte und -heilbäder einreihen. Von der in Bad Wörishofen gebotenen Angebotsdichte und Vielfalt ist Bad Kötzing jedoch weit entfernt. In den Bad Wörishofener Hotelbetrieben mit ihrem breiten Spektrum auch von 3- und 4-Sterne-Kurhotels wurden von Januar bis August 2006 in ca. 5.000 Betten (vier mal mehr als in Bad Kötzing) ca. 67.000 Gäste mit fast 550.000 Übernachtungen gezählt (vgl. Tab. 20). Die in Bad Kötzing im selben Zeitraum anwesenden nur knapp 19.000 Gäste mit einer auch geringeren Aufenthaltsdauer bilden ein derzeit noch relativ geringes Potenzial für die Freizeit- und Dienstleistungsanbieter am Ort. Dies gilt auch im Vergleich zum zweiten bedeutenden Kurort der Region, dem Heilklimaort Bodenmais im benachbarten Landkreis Regen, der mit 60.000 Gästen und mehr als 400.000 Übernachtungen aufwartet. Die doch überschaubare Gästezahl in Bad Kötzing führte immer wieder dazu, dass manche Freizeit- und Kulturveranstaltungen mangels Nachfrage nicht aufrecht erhalten werden konnten - diese Defizite bez. kurrelevanter Veranstaltungen wiederum machen Bad Kötzing als potenzielles Reiseziel wieder weniger interessant und bergen die Gefahr einer sich selbst verstärkenden „Negativspirale“.

Die unterschiedlich hohen Auslastungsziffern in den Fremdenverkehrsgemeinden aus der Region Cham / Regen (Tab. 20) lassen sich außer durch unterschiedliche Attraktivitäten der Gemeinden als Tourismusdestinationen v.a. durch die Attraktivität einzelner Hotelbetriebe erklären. In manchen kleinen Gemeinden wird das Angebot vor Ort von ein bis zwei gut

Tabelle 20: Tourismus-Kenziffern im Gemeindevergleich

Januar bis August 2006	Betriebe	Betten	Ankünfte	Aufenthaltsdauer	Übernachtungen	Auslastung
Bad Kötztzing	27	1.262	18.628	5,4	101.496	33,6
Arrach	36	1.628	21.666	5,6	122.330	30,9
Furth im Wald	21	624	10.047	3,0	29.863	18,4
Frafenwiesen	13	713	15.105	4,6	69.159	40,6
Lam	48	1.971	31.177	5,9	185.186	39,6
Neukirchen b. Hl.Blut	33	1.511	17.779	4,6	82.449	22,2
Rimbach						39,5
Waldmünchen	25	1.365	27.089	4,8	129.989	37,3
Cham	14	900	18.073	4,8	86.569	41,3
Bodenmais	182	5.315	60.090	6,9	414.673	32,0
Viechtach	26	1.567	33.364	4,7	155.901	37,0
<i>z. Vgl.</i>						
<i>Bad Berneck</i>	16	377	5.863	2,4	14.311	26,6
<i>Bad Wörishofen</i>	123	5.113	67.383	8,1	545.255	43,4

Quelle: BLSDV 2007

geführten 3- und v.a. 4-Sterne-Hotels bestimmt, welche zu hohen gemeindlichen Auslastungsziffern führen.

Die für Heilbäder nach Betriebstypen differenzierte Auslastungsanalyse der amtlichen Statistik zeigt zunächst auf, dass Heilbäder eine relativ hohe Auslastung von 42,6% aufweisen. Dabei stehen von den Betriebstypen Vorsorge- und Rehabilitationskliniken mit einer Quote von 68,9% an der Spitze, gefolgt vom Betriebstyp Hotel. Auch Pensionen haben noch eine angemessene Auslastung (37,2%) - ganz im Gegensatz zu Pensionen in Nicht-Heilbädern, dort erreichen sie geringere Quoten. Unbeliebt beim Kunden sind v.a. Gasthöfe mit einer Auslastung von nur 28%.

Im Hotelwesen bestimmt die zunehmende Bereitschaft, Präventivmaßnahmen für Gesundheit und Wohlbefinden aus eigener Tasche zu bezahlen, eine gesteigerte Nachfrage nach Wellness, insbesondere nach solcher mit medizinischer Betreuung („Medical Wellness“). Das Institut für Freizeitwirtschaft erwartet, dass die Ausgaben der deutschen Privathaushalte für den Gesundheitstourismus von heute 2,1 Mrd. EUR auf 3,7 Mrd. EUR (+75%) in 2010 ansteigen werden, der Bereich der „Medical Wellness“ wird als ein Wachstumsmarkt der Zukunft erachtet. Privat bezahlte „Medical“-Leistungen sind mit großer

Erwartungshaltung hinsichtlich Beratung, Kompetenz sowie Behandlungserlebnis verbunden. Während eines - auch auf nur wenige Tage beschränkten - Urlaubs soll nicht nur entspannt werden, sondern auch die Gesundheit gestärkt werden, und dies in schöner Umgebung und in attraktiven Hotels mit guter Küche, professionellem Personal („gute Hände am Körper“). Betriebe mit einer „Krankenhausatmosphäre“ und / oder mit einer seit Jahrzehnten nicht mehr modernisierten Innenausstattung haben dabei kaum mehr Chancen. Medical-Wellness-Angebote erfordern einen ganzheitlichen, das Angebot, die Räumlichkeiten sowie die Gesamtatmosphäre umfassenden Ansatz.

Eine Betrachtung der Bad Kötztlinger Hotel-Landschaft zeigt, dass diese Ansprüche in den Hotelbetrieben außerhalb des großen Reha-Klinikums (314 Betten) in ganz unterschiedlichem Maß erfüllt werden. Im Stadtzentrum bieten zwei - gut geführte und adäquate Zimmer anbietende - Betriebe (ein Dreisterne-Hotel mit 68 Betten sowie ein gerade einmal 19 Betten umfassender Hotel-Gasthof) nur wenige Angebote aus den Bereichen Wellness sowie Kneipp-Anwendungen an.

„Vorzeigebetrieb“ Bad Kötztzings ist ein Wellness-Hotel (120 Betten) im sechs km vom Stadtzentrum entfernten Ortsteil Lie-

benstein, dessen Anlage auch anspruchsvolle Gästewünsche zufrieden stellen kann. Sehr schöne Blickbeziehungen in eine attraktive Garten- und Naturlandschaft, auch von den umfassenden Badeanlagen aus, eine Vielzahl von Wellness- und Therapieangeboten sowie eine gute Hotelküche verbinden sich zu einem stimmig-attraktiven Gesamtkonzept. Die Besucherzahlen tragen auch und vor allem im Winter, der zunehmend als Wellness-Saison genutzt wird, zu guten Auslastungskennziffern Bad Kötztings bei. Ein attraktives hotelinternes Angebot in weiter Entfernung zum Stadtzentrum bedeutet aber auch relativ geringe Kopplungsbeziehungen mit dem Hauptort.

Ein völlig anderes Bild bietet das zweitgrößte Hotel (94 Betten) der Stadt am westlichen Ortsrand, welches unter der Bezeichnung „Kneippkur“-Hotel firmiert. Auf das schmale Budget anspruchsloser Kundschaft ausgerichtet, bietet es seit Jahren nicht mehr bzw. nach dem „Do-it-yourself“-Prinzip renovierte, in keiner Weise mehr vorzeigbare Zimmer mit veralteten Badezimmern, unattraktiven Balkonen und Blick in ein dunkles baumbewachsenes Flusstal. Die Kneippeinrichtungen befinden sich nicht im Haus selbst, so dass die Gäste gezwungen sind, durch halböffentliche Räume zu gehen. Das Frühstück hat mit zeitgemäßen Standards wenig gemein. Nicht umsonst zeigt eine Auswertung der laufenden Gästebefragung durch die Kurverwaltung auf, dass die Gäste dieses Hotels die Unterkunft zu einem Großteil als „schlecht“ bewerten (andere Antwortmöglichkeiten sind „sehr gut“ oder „gut“) bzw. auf die Frage, was sie zu beanstanden haben, in erster Linie ihre Unterkunft nennen. Einen positiven Beitrag zum Image des Kneipp-Kurortes Bad Kötztings kann dieser Betrieb nicht leisten.

Die übrigen Beherbergungsbetriebe Bad Kötztings sind über die verschiedenen Ortsteile verteilt und neben einer „Hotel-Pension“ v.a. Gasthöfen und Pensionen zuzurechnen.

Eine seit einiger Zeit geplante - aus tourismuspolitischen Gründen äußerst begrüßenswerte - Ansiedlung eines nach „Feng-Shui“-Richtlinien gestaltetem 3- bis

4-Sterne-Hotel in Bahnhofs- und Kurpark-Nähe wurde nicht mehr weiterverfolgt, nachdem sich Stadtverwaltung und Investor nicht auf die Dimensionierung, Übernahme von Kosten diverser verkehrlicher Maßnahmen und die zukünftige Kooperation der Kurverwaltung mit dem potenziellen Hotelbetreiber einigen konnten. Ein Argument in der Diskussion um die Realisierung eines Hotelbaus ist die nicht unbedingt vorhandene Bereitschaft verschiedener Hotelketten, sich mit einem „Superior“-Konzept an einem in seinen Potenzialen doch begrenzten Standort wie Bad Kötzting zu engagieren. Bevorzugt sind vielmehr 1a-Standorte in „traumhaften Lagen“ vorzugsweise an schon historisch gewachsenen Bade- und Tourismus-Orten.

Die Entwicklung der Gästezahlen und Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben Bad Kötztings zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der Gästezahlen (incl. des kleinen Segmentes von Betrieben unter neun Betten) seit 2001 von damals 19.421 Ankünften auf 2006 schließlich 30.329 Ankünfte an (Kurverwaltung Bad Kötzting 2007). Ein deutlicher Sprung mit plus 10,1% war von 2005 auf 2006 festzustellen, dieser Anstieg erfolgte zeitlich nach Eröffnung des AQACUR-Bades, der Ernennung der Stadt zum Kneippheilbad sowie der Erweiterung von Wellnessbereichen in einem der ansässigen Hotels. Von 2005 bis 2006 war auch ein erheblicher Anstieg in der Verweildauer der Gäste festzustellen, der die vergangenen Rückgänge der Übernachtungszahlen aufgrund kürzerer Verweilzeiten wieder kompensieren konnte.

In einem Vergleich der Entwicklung von 2000 bis 2006 der bayerischen Kneippheilbäder mit den Werten Bad Kötztings stellt MAURER (2008) fest, dass die Gästeankünfte Bad Kötztings mit 47,5% weitaus stärker gestiegen sind als im Durchschnitt (16,4%). Die Bettenauslastung, die im Schnitt um 1,7% abgenommen hat, konnte in Bad Kötzting entgegen dem bayerischen Trend um 7,5% gesteigert werden. Dies ist aber auch und v.a. auf eine schon seit 1997 festzustellende Abnahme der Bettenzahlen, d.h. einer Bereinigung der Bettenkapazitäten um einfachere, nicht mehr vermarktbare Un-

terkunftsangebote sowie des Wegfalls von 200 Betten im Rahmen einer Umstrukturierung der Kliniken Luitpold und Maximilian zurückzuführen (MAURER 2008, S. 39, S. 42).

### 3.6.2 Das Kneippheilbad Kötzing in der Bewertung seiner Besucher

Im Februar 2008 wurde dem Gutachter eine Diplomarbeit „Kneippheilstädter als touristische Destination. Beispiel Bad Kötzing“ (MAURER 2008) des Lehrstuhls für Wirtschaftsgeographie an der Universität Regensburg zur freien Verwendung überlassen. Die empirische Arbeit basiert auf einer im Sommer 2007 - außerhalb der jährlichen Pfingst-Feierlichkeiten - durchgeführten Destinationsbefragung von 345 Personen an ausgewählten touristisch bedeutsamen Standorten im Stadtgebiet Kötzing, einmal am Parkplatz vor dem AQACUR-Bad, zum anderen am Großparkplatz des Kurparks und schließlich im Kurpark „Auwiesen“ selbst. Aus der Umfrage ausgeschlossen wurden einmal die Bewohner Bad Kötzings, zum anderen Personen, die sich nicht zu Erholungs- oder Freizeitzielen in Bad Kötzing aufhielten. Das Befragungssample wurde in

drei Gruppen gegliedert (Tab. 21). Rund 40% der an den Befragungspunkten angetroffenen Erholungssuchenden bzw. Freizeitausflügler waren Urlaubsgäste aus den umliegenden Gemeinden, die Bad Kötzing nur für einen Tagesausflug aufsuchten. Weitere knapp 30% waren Besucher, die in der Region selbst wohnen (Besucher mit Wohnsitz im Umland) und schließlich ein Drittel der Befragten waren Touristen, die in Bad Kötzing selbst übernachtet haben.

Der „durchschnittliche Tourist in Bad Kötzing (kann) als berufstätige ältere Gästeschicht eingestuft werden. Diese sind meistens ohne Kinder unterwegs, ..., wollen Möglichkeiten zum Einkaufen und auch Ausgehen und interessieren sich für Abendunterhaltung in entsprechender Atmosphäre (vgl. Luft 2005, S. 119)“ (MAURER 2008, S. 48). Auch die Tagestouristen aus den umliegenden Urlaubsorten werden v.a. der „berufstätigen älteren Gästeschicht“ zugeordnet. Im Gegensatz zu den Touristen sind die Besucher mit Wohnsitz im Umland v.a. jüngere Familienurlauber. Die in Bad Kötzing übernachtenden Touristen sind im Schnitt finanziell besser ausgestattet als die Tagestouristen und die Besucher mit Wohnsitz im Umland.

Tabelle 21: Destinationsbefragung Bad Kötzing: Grundgesamtheit

	Anzahl
Übernachtungsgäste in Bad Kötzing (Tourist)	112
Übernachtungsgäste anderer Orte (Tagestouristen vom Urlaubsort)	138
weitere (Besucher mit Wohnsitz im Umland)	95

Quelle: MAURER (2008)

Auf die Frage, „Was fällt Ihnen spontan zum Prädikat Bad ein?“, nannten jeweils 30% „Erholung/Entspannung“ sowie „Kur/Kurort“. 23% antworteten spontan mit „Wasser, Quelle oder Therme“. Häufig mit der Nennung „Kurort“ verbunden wurden Assoziationen wie „Promenaden, Cafés“, z.Tl. auch „exklusiver Eindruck“.

Inwieweit Bad Kötzing verschiedenen Ansprüchen gerecht wird, wird zunächst durch die Vorlage einer Reihe von Statements erhoben, zu denen die Befragten Zustimmung oder Ablehnung angeben

Tabelle 22: Besucherbefragung: Beurteilung von Aussagen im Hinblick auf Bad Kötzing (alle 346 Befragten)

	„trifft zu“	„weiß nicht“	„trifft nicht zu“	k.A.
Hier kann ich mich sehr gut erholen!	247	42	1	56
Die Gastfreundschaft ist spürbar!	196	67	12	71
Der Kneippgedanke ist überall zu spüren!	98	137	26	85

Quelle: Rohdaten zu MAURER (2008)

sollten (Tab. 22). Für 85% der Befragten trifft das Statement „Hier kann ich mich sehr gut erholen!“ zu, weitere 71% lobten die Gastfreundschaft am Ort. Jedoch waren nur etwas mehr als ein Drittel der Befragten der Ansicht, dass der Kneippgedanke auch überall zu spüren sei.

Für einen nennenswerten Anteil von Besuchern (17%) ist es in „Bad Kötzting (...) zu laut und es herrscht zu viel Verkehr. Dies empfinden überwiegend Kurgäste, die sich in der TCM-Klinik aufhalten.“ (MAURER 2008, S. 65). Lediglich ein knappes Drittel der Befragten konnte ohne Zweifel ausschließen, dass es zu viel Verkehr gibt und dass es zu laut ist. Für MAURER (2008) „besteht also akuter Handlungsbedarf im Hinblick auf Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung“ (S. 65). Insbesondere Übernachtungsgäste eines Betriebes an der Bahnhofstraße sowie die Patienten der TCM-Klinik an der Ludwigstr. beschwerten sich über die nicht vorhandene Temporeduzierung / Verkehrsberuhigung dieser Straßen.

Für die weitere Analyse stehen hier die Touristen, die in Bad Kötzting selbst übernachtet haben, im Vordergrund. Diese bilden hinsichtlich der relativ starken Streuung in ihrer Übernachtungsdauer von einer bis zu 45 bzw. 60 Übernachtungen (von Spielbank-Gästen über Kurzurlauber, Erholungsurlauber und länger verweilenden Kurgästen bis zu Patienten der TCM-Klinik) eine sehr heterogene Besuchergruppe. Ein Viertel der befragten Bad Kötztinger Touristen befindet sich auf Kur- bzw. Gesundheitsurlaub in Bad Kötzting, jeweils ca. 17% bezeichneten ihren Urlaub als „Ausruhurlaub“, „Wellnessurlaub“ sowie „Natururlaub“. Lediglich fünf Prozent der Touristen gaben „Aktivurlaub / Erlebnisurlaub“ an. Zur Überprüfung der Vernetzung des Tourismusstandortes Bad Kötzting mit seiner Umgebung wurden die Touristen nach ihren Ausflugszielen gefragt (Tabelle 23).

Ein Vergleich der von den Bad Kötztinger Übernachtungsgästen genannten Ausflugsziele mit denen der Touristen aus der weiteren Region zeigt für eine Reihe von Zielen eine deutlich (< 10%-Punkte) geringere Nennung durch die Bad Kötztinger Touristen auf. Der Bayerwaldtierpark Loh-

Tabelle 23: Besuchte/fest geplante Einrichtungen in Umgebung (112 Übernachtungsgäste)

Ausflugsziel	Anzahl der Nennungen
Großer Arber	49
Blaibacher See	44
Glashütte Weinfurter	43
Wallfahrtskirchen	42
Glashütte Joska	32
Hoher Bogen	30
Bayerwaldtierpark Lohberg	25
Schloss Miltach	19
Churpfalzpark	18
Burgen und Ruinen	18
Wildgarten mit Unterwasserstation	11
Gläserne Scheune	11
Museen	11
Klöster	10
Der Große Pfahl	10
Märchen- und Gespensterschloss	9
Sonstiges	10

Quelle: Rohdaten zu MAURER 2008

berg, der Further Wildgarten, die Glashütte Joska, „Burgen und Ruinen“, der Große Arber sowie das Freizeitzentrum „Hoher Bogen“ werden von einem relativ niedrigen Anteil Bad Kötztinger Gäste besucht. Dies weist auf ein doch erheblich ortsbezogeneres Publikum mit einem vergleichsweise geringen Anteil von jungen Familien hin. Es ist aber auch als Hinweis darauf zu verstehen, zukünftig die Ausflugsziele der Umgebung verstärkt in die Marketingaktivitäten der Stadt einzubeziehen.

In der Befragung wurde in Form von anzu-kreuzenden Antwortvorgaben die Anziehungskraft verschiedener Bad Kötztinger Einrichtungen auf die Touristen ermittelt. Als die drei „Top“-Attraktionen erweisen sich der Kurpark „Auwiesen“, die Badewelt AQACUR sowie die Wallfahrtskirche Weißenregen (Tab. 24).



Tabelle 24: Besuchte / fest eingeplante Einrichtungen in Bad Kötzting (112 Übernachtungsgäste)

Einrichtung	Anzahl der Nennungen
Kurpark „Auwiesen“	84
Badewelt „AQACUR“	68
Wallfahrtskirche Weißenregen	53
Minigolf	36
Spielbank	31
Kirchenburg	30
Gläserne Bärwurzerei	22
Wolframslinde im Ried	22
Wald- und Geschichtslehrpfad am Ludwigsberg	19
Schnapsmuseum	17
Ludwigsturm	10
Galerie „Woferlhof“	9

Quelle: Rohdaten zu MAURER 2008

Die Arbeit beschäftigte sich v.a. mit den Erwartungen, die Touristen an die Angebote eines Kneipp-Heilbades haben und mit der Frage, in welchem Maß Bad Kötzting diese Erwartungen ihrer Ansicht nach erfüllt. Von den beiden zur Erhebung der Erwartungen im Fragebogen formulierten Fragen „Was muss ihrer Meinung nach allgemein an Angeboten/Infrastruktur in einem Kneipp-Heilbad vorhanden sein?“ sowie „Wie wichtig sind Ihnen die nachfolgenden Angebote und die Infrastruktur in einem Kneipp-Heilbad“ wird hier nur die letztere berücksichtigt. Von der Vielzahl der abgefragten Items wird der Block „Gesundheit (Kliniken, Beratungen, Kurse)“ im folgenden nicht weiter ausgeführt.

Die mit einer Anzahl von über 70 der 112 befragten Übernachtungsgäste genannten und damit besonders wichtigen Angebote waren Spazierwege, Hallen- / Freibad bzw. Therme, Cafés / Restaurant sowie Ausflugsmöglichkeiten.

Von diesen „Top-Faktoren“ wurden die Spazierwege sowie das AQACUR, sofern es überhaupt von den Gästen genutzt worden ist, mit weit überwiegender Mehrheit als „gut“ benotet.

Deutliche Kritik jedoch musste die Bad Kötztinger Gastronomie einstecken. 48, i.e. 42% der Antwortenden konnten sich auf der dreistufigen Skala („gut“, „mittel“, „schlecht“) nicht zu einem „gut“ durchringen. Auch bei der Frage „Vermissen Sie etwas in Bad Kötzting“ stand das Thema „Mehr Möglichkeiten zur Abendgestaltung (Kino, Kneipen, Cafés)“ ganz oben in der Liste der Nennungen.

Zwar verteilt sich eine Reihe gut geführter sowie bayerisch-attraktiver Gastronomiebetriebe über das Stadtgebiet. Im Stadtzentrum jedoch sind wenig attraktive Gaststätten bzw. Restaurants vorhanden, eines beschränkt seine Öffnungszeiten durch gleich zwei Ruhetage. Großzügige Sitzgelegenheiten in den Außenbereichen der Gastronomie sind - auch nach der jüngsten Etablierung eines attraktiven zeitgemäßen Betriebes am Stadtplatz - weder abends, noch tagsüber vorhanden. Die Tagesgastronomie weist zwei von ihrer Einrichtung nicht mehr zeitgemäße Betriebe wie das Stadtcafé und das Panorama-Restaurant des Innenstadt-Kaufhauses auf. Ein früheres Glanzlicht am Marktplatz, ein englisch-viktorianisches Café - mit attraktiven „Ablegern“ in der Münchener Innenstadt - fristet nach seiner Verlagerung vom Haupt-Marktplatz sein Dasein in einer ungünstigen Obergeschoss-Lage. An der modern gestalteten Spielbank fehlt eine allgemein zugängliche Gastronomie mit Sitzmöglichkeiten im Freien, welche auch zu einer ersten Überwindung möglicher Schwellenängste gegenüber dem eigentlichen Casino-Betrieb beitragen könnte. Das Angebot am / im Kurpark selbst beschränkt sich auf einen einfachen Kiosk mit Sitzgelegenheiten, für den die Bezeichnung „ansprechende Außengastronomie“ nicht angemessen ist.

Die wenigen innerstädtischen Sitzgelegenheiten im Freien bieten zudem kaum attraktive Blickbeziehungen. Plätze, von denen aus die attraktive Landschaft der Umgebung und / oder die sie noch aufwerfenden Turmspitzen sichtbar wären - wie z.B. der Marktplatz außerhalb der Sockelgeländer vor den Betrieben - sind nicht für die Gastronomie bestuhlt.

Mit 60 bis 70 „wichtig“-Nennungen folgt der Block „Sportmöglichkeiten“, „Fußgänger-

Tabelle 25: Wichtigkeit und Bewertung ausgewählter Angebote für/durch Bad Kötztinger Übernachtungsgäste, sortiert nach Anzahl „wichtig“

Anzahl Ü-Gäste: 112	Anzahl				k.A.
	„wichtig“	„gut“	„mittel“	„schlecht“	
Spazierwege	79	55	18	2	37
Hallen-/Freibad	77	49	14	2	47
Cafés/Restaurant	75	48	35	2	27
Therme	74	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Ausflugsmöglichkeiten	73	40	25	5	42
Sportmöglichkeiten	69	26	27	3	56
Fußgängerzone	64	32	34	17	29
Hotelangebot	64	27	30	2	53
öffentliche Kneippanlagen	62	40	22	1	49
Saunalandschaft	51	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Boutiquen/Warenhaus	50	28	33	9	66
Kurkonzerte/Musikabende	50	18	26	9	51
Kurhaus	48	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Lehrpfade/Trimm-dich-Pf.	49	17	22	7	66
Kulturveranstaltungen	41	19	17	11	65
Kurzeitschrift	41	5	16	7	74
Kneipen/Diskotheiken	30	8	19	19	66
Ausstellungen	29	6	22	13	71
Golfplatz	15	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Spielbank	10	28	19	8	57

Quelle: Rohdaten zu MAURER (2008)

zone“, „Hotelangebot“ sowie „Kneippanlagen“ als bedeutende Einrichtungen eines Kneippbades. Von den Befragten, die dazu Benotungen abgaben, bewerteten mehr als die Hälfte die Sportmöglichkeiten nur mit „mittel“, auch das Hotelangebot wird mehrheitlich nur als „mittel“ eingestuft. Besonders harsch fällt die Kritik bezüglich der in Bad Kötzting nicht gegebenen Fußgängerzone aus. Eine Fußgängerzone stand, ebenso wie eine „Flaniermeile“ auch im Vordergrund der Nennungen bei der Frage nach vermissten Einrichtungen. Hier sollten bestehende Überlegungen, Teile der Innenstadt zumindestens temporär für den KfZ-Verkehr zu sperren, konkretisiert und umgesetzt werden.

Die öffentlichen Kneippanlagen werden mehrheitlich mit „gut“ bewertet. Für die vergleichsweise weniger in Anspruch genommenen Lehrpfade/Trimm-dich-Pfade fällt die Benotung mehrheitlich nur „mittel“ aus.

Boutiquen / Einkaufsmöglichkeiten, Kurkonzerte / Musikabende, Kulturveranstaltungen

und eine Kurzeitschrift sind zwar für eine Mehrzahl der befragten Touristen nicht „wichtig“, und auch die Mehrheit von ihnen macht dazu keine Angaben. Von denjenigen aber, die zu diesen v.a. für Kurgäste bedeutenden Faktoren eine Benotung abgeben, fällt diese mehrheitlich nicht „gut“ aus. Besonders kritisch werden die Kulturveranstaltungen eingestuft, ein Viertel der abgegebenen Noten lautet „schlecht“.

Nur für wenige Befragte bedeutsam sind die Faktoren „Kneipen / Diskotheiken“ sowie „Ausstellungen“. Die relativ kleinen Zielgruppen dieser beiden Angebote haben von den Angeboten eine besonders schlechte Meinung (83 bzw. 85 %).

Auf den letzten beiden Plätzen in ihrer Bedeutung für ein Kneippbad landen die Faktoren „Golfplatz“ sowie „Spielbank“, die nur 10 bis 15 der Befragten als „wichtig“ erachtet wurden.

MAURER (2008, S. 85) stellt für die einzelnen Angebote / Infrastrukturen den An-

teil „wichtig“ dem Anteil „gut“ gegenüber. Die Angebote, bei denen die Werte besonders weit auseinanderklaffen, werden hier zusammenfassend als Themenfelder vorgestellt, in denen besonderer Handlungsbedarf zur Anpassung der Angebote an die Ansprüche der Gästeschaft besteht:

- Cafés, Restaurants
- Ausflugsmöglichkeiten (Steigerung des Bekanntheitsgrades)
- Sportmöglichkeiten
- Hotelangebot
- Fußgängerzone
- Lehrpfade
- Kurzeitschrift

MAURER (2008) identifiziert darüber hinaus erhebliche Defizite in Bezug auf Einrichtungen, welche von den Befragten häufig als „unverzichtbar“ bzw. „wichtig“ genannt worden sind, an deren Realisierung aber angesichts der Finanzausstattung potenzieller Leistungsträger derzeit kaum bzw. nicht zu denken ist. Dazu zählen eine Therme, ein neues Kurhaus sowie eine Verdichtung des ÖPNV-Angebotes.

Aus seinen Untersuchungen zieht MAURER (2008) das Fazit „Für die meisten Besucher in Bad Kötzing stellen die Natur, die Erholung und die Landschaft gemixt mit kleinstädtischem Flair einen perfekten Kurzurlaub oder einen Kuraufenthalt in einem Kneippheilbad dar“. Er leitet daraus eine Reihe von erfolgversprechenden Konzeptskizzen zur Attraktivitätssteigerung des Tourismusstandort Bad Kötzing ab:

- „Stadtblicke“: Spazierweg entlang schöner Gassen Ecken mit Stadtausblicken u.a. auf Mittelgebirgszüge, Umland und v.a. zur Wallfahrtskirche Weißenregen - mit Hinweistafeln
- „Klangwald“: abwechslungsreicher Wald-(nicht Garten-)park, bestückt mit Holzliegen, Glasskulpturen und -instrumenten
- „SEEEment“-Angebote: Hinweise auf attraktive Tauwiesen-Spaziergänge, Wanderungen in Wassernähe weitab von Verkehr und Alltag

### 3.6.3 Tourismus - Marketing - Veranstaltungen

Das Tourismusbarometer Ostbayern zeigt auf, dass das Internet die wichtigste Informationsquelle für Erstbesucher als auch Wiederholungsbesucher des Landkreises Cham darstellt (56 bzw. 54%), dicht gefolgt von Prospekten (44 bzw. 52%).

Der Internet-Auftritt der Stadt macht mit attraktiven Bildern seiner Glanzlichter auf, ansonsten besteht er im wesentlichen aus einem Link zum Tourismusverband Bayerischer Wald sowie einer Auflistung der Sehenswürdigkeiten, Unterkünfte, Freizeitmöglichkeiten und der regionalen Ausflugsmöglichkeiten mit entsprechenden Links. Zum Herunterladen bzw. zum Versand werden ein Gebietsprospekt „Bayerischer Wald - Kötztlinger Land“, eine Ortsinformation sowie Prospekte lokaler Dienstleister angeboten.

Die versendeten Prospekte verzichten leider auf eine bildlich attraktive Darstellung des Alleinstellungsmerkmals „Baden im Grünen mit Blick auf Hügel mit Barockkirche“.

Im Bad Kötztlinger Prospekt kommen auch die regionalen Attraktionen viel zu kurz. Er enthält lediglich eine Liste von Ausflugsmöglichkeiten des Landkreises (völlig ohne Fotos) und verzichtet komplett auf die Darstellung von attraktiven Zielen im Nachbarlandkreis Regen und im übrigen Bayerischen Wald, von deren positiven Image auch Bad Kötzing selbst profitieren könnte. Auch die Prospekte des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (= Landkreis Cham) beschränken sich auf die bildliche Darstellung von Sehenswürdigkeiten und Zielen im Kreis selbst und verzichten auf die verkaufsfördernde Wirkung von Bildern regionaler Attraktionen.

Positiv zu bewerten sind die Anstrengungen der Stadt um den 2008 erfolgten Erhalt des Gesundheits- und Wellness-Gütesiegels der Marke „WellVital“ der Bayern Tourismus-Marketing und des Bayerischen Heilbäderverbandes. Dieser 2002 gegründeten Marke, welche sich v.a. den Nachfragern nach „regelmäßigen Auszeiten vom Alltag“ sowie „ganzheitlichem Wohlbefinden“ widmet, gehören

38 Orte an. Mitentscheidend für die Erteilung des Gütesiegels war das Angebot der AQACUR-Badewelt incl. russischer Banja-Sauna. Bad Kötzing hat sich für fünf von neun Well-Vital Angebotsgruppen qualifiziert:

- „Aktiv“(Sport)
- „Relax“(„entspannte Auszeit“)
- „Kur“
- „Präventiv“
- „Beauty“(Kosmetik, Wellness)

Im Jahreskalender regional und überregional vermarktbarer Veranstaltungen stehen neben den beiden bekanntesten Veranstaltungen bzw. Prozessionen der Region, dem Further Volksschauspiel „Drachenstich“ und dem Bad Kötztlinger „Pfungstritt“ die Waldfestspiele Bad Kötzing, die das Konzept „Klassiker der Weltliteratur in bairischer Mundart auf einer Bühne im Wald“ verfolgen. Ansonsten spielt Bad Kötzing im Kulturkalender des Landkreises Cham (Konzerte, Ausstellungen, Galerien, Museen, u. a. m.) nur eine untergeordnete Rolle. Im Vergleich zu stark frequentierten überregional bekannten Kurorten mit ihrem vielseitigen, z.T. hochkarätigen Repertoire von Klassik- über Jazzkonzerten bis zu Kabarett- und Theaterveranstaltungen ist das Veranstaltungsangebot in Bad Kötzing sehr eingeschränkt - für den im Bad Kötztlinger Prospekt formulierten Anspruch „Eine Weltstadt im Kleinen“ sind die Gästepotenziale viel zu gering. Auch der Beitrag der Spielbank zum kulturellen Angebot der Stadt ist bescheiden. Bis auf wenige Ausnahmen entpuppt sich die Vielzahl der in den entsprechenden Kalendern aufgelisteten Veranstaltungen als „Herren- bzw. Cocktailabende“ oder „Ladies Nights“ mit normalem Spielbetrieb.

### **3.7 Gewerbebefragung: Handlungsfelder - attraktivitätssteigernde Maßnahmen**

In der Gewerbebefragung wurde explizit nach Bereichen gefragt, in denen aus Unternehmersicht Defizite im Dienstleistungsangebot am Standort Bad Kötzing vorhanden sind. Die dabei ausformulierten Antworten sind in Tabelle 26 zusammen-

gefasst. Neben den auch in der Besucherbefragung durch MAURER sichtbar gewordenen Defiziten in den Handlungsfeldern „Gastronomie“, „Freizeit / Kultur“, „Hotel“, „Touristische Dienstleistungen“ monieren die befragten Unternehmen vereinzelte Defizite bei unternehmensorientierten Dienstleistungen (z.B. Arbeitsvermittlung) und in der Infrastruktur. Vor allem aber in den Bereichen „Gesundheit“ sowie „Jugend“ vermissen die Befragten zusätzliche Angebote.

Den Gewerbetreibenden wurde die Frage „Welche Aktivitäten und Maßnahmen von Unternehmen und Institutionen könnten aus Ihrer Sicht die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Bad Kötzing verbessern?“ vorgelegt, wobei zum einen nach „Anregungen an Bad Kötztlinger Unternehmen und Verbände“, zum anderen nach „Anregungen an Stadtverwaltung und Kommunalpolitik“ unterschieden wurde.

Bei den Anregungen an die Unternehmen und Verbände stellte das Themenfeld „Kooperation“ mit Abstand das wichtigste Handlungsfeld dar. Ein Großteil der befragten Gewerbebetriebe forderte - „an die eigene Adresse gerichtet“ - eine stärkere Zusammenarbeit ein (Tab. 27).

Zwei weitere wichtige Handlungsfelder aus Sicht der Unternehmen sind das unternehmerische „Angebot“ sowie „Veranstaltungen“. Zum einen wird eine von anderen Kurorten unterscheidbare Profilierung des Angebotes eingefordert, zum anderen wird eine stärkere Anpassung der Angebote an die Ansprüche jüngerer Leute angemahnt. Auch bei den Veranstaltungen wird an eine stärkere Ausrichtung für die Jugend appelliert. Im Handlungsfeld „Einzelhandel / Dienstleistung“ werden mehr Engagement und eine Modernisierung nicht mehr zeitgemäßer Ladenlokale eingefordert.

Wie so oft in derartigen Befragungen ist die „Wunschliste“ der Gewerbetreibenden an die Stadtverwaltung bzw. Kommunalpolitik erheblich länger als an die Unternehmerschaft selbst. Neben vereinzelten Forderungen zur Schaffung neuer Gewerbeflächen und Verbesserung der Verkehrsanbindung bzw. der Verkehrsführung in der Innenstadt und dem The-

Tabelle 26: Gewerbebefragung: Defizite im Dienstleistungsangebot

keine klare Ausrichtung
Aus- und Weiterbildung für Finanzdienstleister <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">Dienstleister für Unternehmen</span> Vermittlung von Kurzzeit-, Aushilfs- und Ferienarbeitskräften Energietechnische Dienstleistungen
Infrastruktur und Verkehr
Parkplätze
Osteoporose-Zentrum <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">Gesundheit</span> Krankenhaus (keine Notaufnahme, Chirurgie) Fachärzte Hausärzte, Krankenhaus trotz Neubau nicht alle Bereiche abgedeckt, Fachärzte erfordern Fahrten bis zu 1 Std.
keine Fachangebote Einzelhandel
Jugend wird vernachlässigt Jugenddienstleistungen Kinder und Jugend
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Gastronomie</span> Unterhaltung in Gastronomien (Tanz ...) Gastronomie für jung gebliebene Ältere (Lounging) Gastronomie Gastronomie: nach 21 h keine warme Küche außer Pizza Szene-Cafés
kulturelle Veranstaltungen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Unterhaltungs-</span> und Freizeitmöglichkeiten Kino Freizeitangebot
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Touristik</span> Dienstleistungen weitere Einrichtungen für Kurgäste fehlen Wellness
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Hotel</span> qualitativ hochwertiges Innenstadthotel fehlt Hotelgewerbe Hotel Hotellerie Hotel

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

menfeld der „Auftragsvergabe“ stehen bei den Betrieben v.a. die Handlungsfelder „Innenstadtbelebung“, „Verkehrsberuhigung“ sowie „Kultur- und Veranstaltungsprogramm“ im Vordergrund (Tab. 28).

Mit Sorge wird die zunehmende Verlagerung von Handels- aber auch von Dienstleistungsfunktionen aus der Innenstadt gesehen. Hier werden Forderungen an die Stadt gerichtet, dieser Tendenz entgegenzusteuern.

Um das zu-Fuß-Gehen in der Innenstadt wieder attraktiver zu machen, werden Maßnahmen der Verkehrsberuhigung ein-

gefordert.

Angesichts mancher Defizite in den lokalen Veranstaltungen (z.B. des von manchen als „altbacken“ eingestuften Bürgerfestes) wird die Wiederaufnahme eines attraktiven Kultur- und Veranstaltungsprogrammes angeregt, v.a. auch unter Einbeziehung des Kurparkes.

Zwei weitere wichtige Themenfelder sind „Verschönerung / Optik“ sowie „Tourismus“. Bei ersterem wird mehr „Liebe zum Detail“ angemahnt, im Bereich des Tourismus wird auf die notwendige Anpassung der Angebote am „Bad“ Kötzting an die

Tabelle 27: Gewerbebefragung: Attraktivitätssteigernde Maßnahmen, Anregungen an Unternehmen und Verbände

Aufbrechen eingefahrener Strukturen	
Bessere <b>Kooperation</b> zum Wohle der Stadt, Verminderung des Konkurrenzdenkens	
Besseres Miteinander bei Aktionen	
Stärkere Zusammenarbeit z.B. Gewerbeschauen	
Zusammenarbeit einzelner Unternehmen in der gleichen Branche, z.B. um größere Projekte miteinander verwirklichen zu können	
Geschlosseneres Auftreten bei Marketingaktionen	
größeres gemeinsames Auftreten	
gemeinsame Aktionswochen	
Mehr gemeinsame Aktionen zur Belebung auch am Abend und am Wochenende	
Kötzing muss eine Ausrichtung erhalten, die sich von anderen Kurorten unterscheidet.	
Mehr Unterstützung in Richtung Kneipp-Bad	
individuell-pfiffig-persönlich gehaltenes <b>Angebot</b>	
Modengeschäfte für etwas jüngere Leute	
Mehr Jugend- und Freizeitangebot	
Interessante <b>Veranstaltungen</b> für die Allgemeinheit	
Christkindl-Markt der Einzelhändler und Gastronomen im Kurpark	
mehr Veranstaltungen für Jugendliche	
Aktionen für Alt und Jung	
Engagement und Freude an der Dienstleistung	<b>Einzelhandel/Dienstleistung</b>
Verbesserung des Erscheinungsbildes alter Ladenlokale	
Verlegung von verkaufsoffenen Sonntagen	

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

entsprechenden Kundenerwartungen verwiesen.

#### Kasernengelände

In der Gewerbebefragung wurde abschließend nach möglichen Nutzungen des Kasernengeländes gefragt, welche aus Sicht der Bad Kötztlinger Unternehmerschaft einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bad Kötzing leisten könnten. An erster Stelle der abgegebenen Nennungen stand ein „Jugendtreff“ bzw. „Jugendzentrum“ (Tab. 29). Mit deutlichem Abstand folgten Vorschläge zur Errichtung von Bildungs- bzw. Schulungseinrichtungen sowie zur Überwindung der o.g. Defizite in den Bereichen Hotellerie, Sport und Freizeit sowie Kultur.

Die Untersuchungen machen deutlich, dass das Kasernengelände keinen Beitrag zur Installierung eines „Leuchtturms“ der Stadtentwicklung leisten kann. Der Standort ist aufgrund seiner großen Entfernung zur Innenstadt und zum Kurpark für Nutzungen aus den Bereichen der

Hotellerie, der Gastronomie und des Kurwesens (Kur-, Kultur-, Sport-, Freizeit-einrichtungen) nicht geeignet. Zukünftige Nutzungen aus diesen Bereichen sollten ausschließlich zur Stärkung des Standortbereiches Kurpark-Innenstadt in dessen unmittelbaren Umfeld ihren Platz finden. Einzelhandelsansiedlungen sind am Kasernengelände angesichts der fehlenden Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Betrieben in der Kernstadt oder mit den Handelsagglomerationen am südöstlichen Stadtrand abzulehnen. Auch gewerbliche Nutzungen sollten weiterhin in bzw. an die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt konzentriert werden.

Zu prüfen sind die schon von einzelnen Akteuren skizzierten und vorliegenden Pläne bez. nicht hoch-rentierlicher Nutzungen wie „Jugend-Berufs, Sport- und Freizeit-Camp“ sowie „Sternenpark“ (Kinderbetreuung, Jugendorganisation, Therapieräume) sowie ggf. die Nutzung bzw. Umnutzung der Gebäude als spezielles Bildungszentrum in Kooperation schon ansässiger Gesundheitseinrichtungen.

Tabelle 28: Gewerbebefragung: Anregungen an Stadtverwaltung und Kommunalpolitik

Gewerbeflächen	
Angebot an Industriegebieten ist sehr schlecht	
Verbesserung der <u>Infrastruktur</u> Verkehrsanbindung	
Betonung auf Individualität und Lebendigkeit contra „Kommerz pur“ <u>Verschönerung mit Liebe zum Detail</u> Bessere Pflege der Anlagen im Spielbankbereich Optischer Eindruck (Sauberkeit) des Gewerbegebietes Arnbrucker Straße! Negativwirkung auf Besucher (Einkäufer) - erster Eindruck	
mehr Arbeiten an Handwerksbetriebe vergeben und nicht durch Bauhof ausführen lassen, z.B. Umbau Jahnhalle, Maurer und Zimmerer Übertragen von Leistungen (z.B. Bauhof) an private Unternehmen keine Bevorzugung einzelner Großbetriebe Bürgermeisterbesuch unseres Betriebes raus aus der Korruption	<u>Auftragsvergabe</u>
Mehr Jugendinteresse propagieren neues Konzept für das <u>Jugendzentrum</u>	
Nicht einseitig auf den „Gesundheitsstandort“ ausrichten, Anreize für Jüngere und junge Familien schaffen	
Trotz Neubau des Krankenhauses wieder nicht alle Bereiche abgedeckt (z.B. Gynäkologie)	
Erneuerung der Pflingstabläufe <u>Kultur- und Veranstaltungsprogramm</u> wieder aufnehmen Attraktive Veranstaltungen für die ältere Generation vorstellen (55 bis 70 J.) Mehr Aktivitäten in der Stadtmitte anbieten Großveranstaltungen im Kurpark (Sommerzelt mit Bühne über mehrere Wochen hinweg) neues Bürgerfest Verbesserung altbackenes Bürgerfest	
Bessere Kommunikation und <u>Zusammenarbeit der Kommunen in der Region</u> Förderung regionaler Spezialitäten incl. Landwirtschaft und Handwerk	
Grundversorgung in der Innenstadt Handel in der Stadt halten und fördern Stadtbild verarmt durch Verlagerung des Handels in die Industriegebiete Gezielte Festlegung von Standorten (SB-Märkte) durch die Stadt durch Bauten, die auch alle Büros u. Versicherungen v.d. Innenstadt abziehen, verödet die Innenstadt Bauzwang (bei Neuerwerb) innerhalb von 3-5 Jahren im Bereich Innenstadt (gleichgültig ob Grundstück oder Gebäude) Konzepte zur <u>Wiederbelebung der Innenstadt</u> sind nicht sinnvoll, solange immer mehr Bauten am Stadtrand zur gewerblichen Nutzung geschaffen werden! So muss die Innenstadt aussterben Verödung der Innenstadt stoppen	
verkehrsberuhigte Innenstadt und deren Belegung <u>Verkehrsberuhigung</u> Bahnhofstr. - TCM Ein Kurort, der aufgrund der Höhenunterschiede für Gehbehinderte derartige Schwierigkeiten bereitet, sollte über einen Shuttle-Service nachdenken (z.B. von der Kurklinik zum Marktplatz) für Rollstuhlfahrer ist das fast durchgängige Kopfsteinpflaster unzumutbar - übrigens auch für Kinderwagen. Mit einem Weg aus größeren Gehwegplatten wäre für ältere Menschen ebenso die Sicherheit im <u>Gehen</u> verbessert. Straßen- und Gehwegsanierung in der Innenstadt	
Verbesserung der <u>Verkehrsführung</u> in der Innenstadt Samstag-Einkauf ohne Strafzettel	
Bessere und vermehrte Nutzung des Kurpark Aus BAD KÖTZTING auch ein BAD Standort machen, Kundenerwartung erfüllen Mehr für Touristen - bei hoher Kurtaxe wird für den Tourismus sehr wenig getan Ansiedlung hochwertiger Hotellerie	<u>Tourismus</u>

Tabelle 29: Gewerbebefragung: Nutzungsvorstellungen Kasernengelände

Eine Einrichtung, die Arbeitsplätze schafft und/oder Besucher anzieht Behörde oder Betrieb mit langfristigen Arbeitsstellen
<u>Behördenansiedlung</u> staatliche Einrichtung Behörde, z.B. Archiv
Industriegebiet zu günstigem Preis <u>gewerbliche Ansiedlung</u> Produktionsbetrieb Betrieb private Investoren
Gewerbepark wie in Regensburg Gründerzentrum für Handwerk/Dienstleistungsgewerbe insbesondere für Einsteiger
Klinikansiedlung
zusätzliche Kur-Einrichtungen <u>Kur- Bad- Einrichtungen</u> Abriss und weiterer (Kur-)Park
Gastronomie Restaurant
Hotel Pension Hotel bzw. Ferienwohnungen Erlebnis- bzw. Themen-Herberge <u>Hotellerie</u> Um- und Ausbau zu einer Hotelanlage Tagungsräume mit Hotel
Tagungszentrum Internat/Schule/Ausbildung <u>Bildungszentrum</u> Fortbildung im Gesundheitsbereich / Ärzteschulung Ansiedlung von Fachschulen Schule überörtliches Schulungszentrum (z.B. Polizei, Zoll usw.)
Kinder- und Jugendveranstaltungen Bearbeitungskonzept lt. Pritzl: Jugend-Berufs- und Abenteuer-Camp Nutzungskonzept lt. Sternschnuppe e.V.: Projekt Sternepark: Kinderbetreuung, Jugend-Organisationen, „Haus der Begegnung“, Therapie-Räume Freizeitangebote für Jugendliche unter 18 Jahren Sportangebote für die Jugend Jugendcamp für straffällig gewordene (Drogen, Alkohol, Gewalttätigkeit, Diebstahl, Raub) Jugendherberge Jugendherberge Jugendtreff Jugendtreff <u>Jugendzentrum</u> Jugendherberge Schullandheim
<u>Sport- und Freizeiteinrichtungen</u> Sportanlage Freizeit- und Sportaktivitäten Freizeitmöglichkeit für Einheimische und Gäste Freizeitzentrum Freizeitanlagen Freizeiteinrichtungen



musik. Veranstaltungen Umgestaltung zu Open-Air-Veranstaltungen KinoCenter, evtl. mit Gastronomie und evtl. mit Kartbahn Museum, Gemälde-Ausstellungen Museum Museum	Kultur
Sternwarte	
Tierheim	
Verkehrsübungsplatz für Fahrschulen (Raum Kötzing hohe Unfallquoten)	
Umbau in Mietwohnungen	

Quelle: Popien & Partner - Gewerbebefragung

### 3.8 Zwischenfazit - Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Bad Kötzing: Stärken, Schwächen und Handlungsfelder; mögliche Nutzungen des Kasernengeländes

Die aus den vier Perspektiven der Fachwissenschaft, der Schlüsselakteure vor Ort, der Gewerbetreibenden und schließlich der Übernachtungsgäste erarbeiteten Stärken, Schwächen und Handlungsfelder am Wirtschaftsstandort Bad Kötzing werden im folgenden zusammengefasst:

#### Schwächen, limitierende Entwicklungsfaktoren

- Bad Kötzing nicht im Ansiedlungsfokus hoch attraktiver Gewerbebetriebe (Randlage, Verkehrsanbindung, Topographie)
- Einzelhandel fällt in der interkommunalen Konkurrenz zu Cham ab, hohe Kundenerwartungen auch durch Konkurrenzsituation in Straubing und Regensburg
- Innenstadt: Ausdünnung, Frequenzrückgang, kein Abendangebot
- Defizite im Hotelangebot und in der Gastronomie (v.a. Außengastronomie)
- Tourismus
  - Randlage zu besonderen Attraktionen des Bayerischen Waldes
  - Als „Bad“ keine besonderen ortsgebundenen Heilmittel wie Thermalwasser
- Kritik / Enttäuschung der Gäste v.a.:
  - Kneippgedanke ist nicht überall zu spüren
  - kaum Promenier-, Flaniermöglichkeiten, keine Fußgängerzone

- wenig Möglichkeiten der Freizeit- und Abendgestaltung
- Kommunikations- und Kooperationsdefizite zwischen Akteuren

#### Stärken, Alleinstellungsmerkmale, Entwicklungspotenziale

- Überwindung früherer negativer Eigen- als auch Fremdbilder / Images
- Landschaftliche Schönheit, Ruhe = Erholungsmöglichkeit / Stressabbau
- Kernkompetenzen in Gesundheit, v.a. bei ganzheitlichen Ansätzen: TCM, Kneipp
- Motivation vorhandener Akteure zum Aufbau kooperativer Angebote (Netzwerk) in den Sektoren „Medical Wellness“ sowie Gesundheitsprophylaxe

Nachdem die städtischen Akteure nicht auf große Investitions-Projekte von außen hoffen können, sollten sie sich in der weiteren Stadtentwicklungsplanung auf die „endogenen Potenziale“, i.e. die eigenen Kräfte und die lokal vorhandenen Kompetenzen besinnen und diese weiterentwickeln. Dabei gilt es in erster Linie, die derzeit noch bestehenden Kooperationsblockaden zu durchbrechen, und - in Zusammenarbeit aller wesentlichen Akteure - ein gemeinsam getragenes Leitbild sowie Strategien zur Schärfung und Profilierung des Angebotes für ausgewählte Zielgruppen zu erarbeiten.

Dazu gilt es zunächst, die schon bestehenden Gästebefragungen, welche letztmals 1997 summarisch ausgewertet worden sind, nach den Zielgruppen (u.a. Altersgruppen) differenziert auszuwerten.

### 3.9 Exkurs Einzelhandelsgutachten - Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien

Das Mittelzentrum Bad Kötzing kann sich mit seinem Einzelhandelsangebot noch gut innerhalb der regionalen Standortkonkurrenz behaupten. Sein Einzugsgebiet im Schatten der Kreisstadt Cham reicht deutlich über den von der Regionalplanung ausgewiesenen Mittelbereich hinaus. Dies ist v.a. auch in den Aktivitäten eines lokalen Familienunternehmens begründet, dessen eigene Betriebsflächen sowie die an bekannte Filialisten vermieteten Immobilien den Großteil der Kötztlinger Einzelhandelsflächen umfassen. Angesichts des Fehlens überregional bekannter Innenstadtfilialisten, für die die Einwohnerzahl im Einzugsbereich Bad Kötztings deutlich unter den geforderten Schwellenwerten liegt, ist die Präsenz dieses starken lokalen Anbieters nicht zu unterschätzen.

Im Verhältnis Innenstadt zu Außenstadt ist eine adäquate Funktionsteilung zu beobachten. Während die großflächigen nicht zentrenrelevanten Formate der Möbel-, Baumarkt sowie Elektrobranche ihren Standort an der Peripherie gefunden haben, weist die Innenstadt noch knapp 80% der Verkaufsflächen zentrenrelevanter Branchen auf.

In der Lebensmittelbranche - deren Filialisten auf Grund ihrer allgemeinen Standorttendenzen der letzten Jahrzehnte nicht mehr zu den zentrenrelevanten Anbietern gezählt werden können - ist eine Asymmetrie in der Verteilung über das Stadtgebiet (Konzentration auf Gewerbegebiete im Osten) sowie eine relativ hohe Distanz ihrer Standorte zu den Wohngebieten festzustellen. Der letzte noch in der Innenstadt verbliebene Lebensmittelmarkt übernimmt eine wichtige Rolle in der Nahversorgung. Um ihn zukunftsfest zu gestalten, sind jede Bemühungen zur maßvollen Verkaufsflächenerweiterung - von derzeit ca. 1.200 qm auf 1.500 qm Verkaufsfläche - sowie zur Attraktivitätssteigerung und Verbesserung seiner Zufahrts- und Parkmöglichkeiten unter Einbezug der benachbarten Brachflächen zu unterstützen. Damit würde nicht nur die wohnortnahe Nahversorgung im Wes-

ten des Hauptortes, sondern auch eine wichtige Frequenzbringerfunktion für die Untere Altstadt gesichert werden. Um die Kopplungsmöglichkeiten zwischen diesem Lebensmittel und der Altstadt zu verbessern, sind im Rahmen der anstehenden Modernisierung auch die Sicht- sowie Fußwegbeziehungen zwischen seinem Zugang und der Kreuzung Marktstraße / Ludwigstraße zu attraktivieren.

In so zentrenrelevanten Branchen wie Drogeriewaren, Bekleidung und Medien muss Bad Kötzing erhebliche Kaufkraftanteile aus seinem Einzugsgebiet an Cham abgeben. Dieses „Überspringen“ Bad Kötztings zugunsten Chams ist v.a. bei jüngeren Konsumenten bis 40 Jahren festzustellen, die zudem ein Viertel ihrer Kaufkraft im Bekleidungssektor in so attraktive „Shopping“-Oberzentren wie Regensburg und Straubing tragen.

So sind die von manchen Unternehmen konstatierten Frequenzrückgänge der Bad Kötztlinger Innenstadt nicht ausschließlich der zunehmenden Peripherisierung der Kötztlinger Verkaufsflächen zuzuschreiben, sondern auch und vor allem den Attraktivitäts- und Modernitätsdefiziten der innerstädtischen Betriebe. Vielfach entsprechen Außenauftritt, Ladengestaltung und Angebot der Betriebe nicht mehr den v.a. in den o.g. Großstädten „erlernten“ Ansprüche der Konsumenten.

Auch die Angebotsvielfalt bzw. die Auswahlmöglichkeiten am Standort Bad Kötzing kann angesichts des begrenzten Bevölkerungspotenzials und der unterdurchschnittlichen Kaufkraft im Einzugsbereich nicht an die in den starken Zentren gebotene Vielfalt - Anzahl Betriebe je Branche, breites Spektrum sämtlicher Marken, Spezialanbieter - heranreichen. Der in der Haushaltsbefragung vielfach geäußerte Wunsch in der Ansiedlung großer bekannter Bekleidungshäuser wird sich kaum realisieren lassen. Um so wichtiger stellt sich die weitere Profilierung des ansässigen Magneten sowie weiterer Bekleidungs- als auch Schuh-Anbieter dar. Dazu gehören neben einer in manchen Betrieben angezeigten Sortimentsmodernisierung bzw. -straffung auch die z.TI. von den Haushalten angemahnte Personalschulung, v.a. aber Modernisierungen

Tabelle 30: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Bad Kötzing

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besatz mit allen mittelzentralen Branchen / Betriebsformaten</li> <li>• über den Mittelbereich hinausgehender Einzugsbereich</li> <li>• starkes Familienunternehmen deckt großes Angebotsspektrum ab</li> <li>• adäquate Funktionsteilung sowie Kopplungen Innenstadt/Außenstadt</li> <li>• Innenstadt: Großparkplätze vorhanden</li> <li>• hohes touristisches Kundenpotenzial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgung: Asymmetrie / Wohnortferne</li> <li>• innerstädtischer Lebensmittelvollsortimenter: Defizite in Verkaufsfläche und Parkmöglichkeiten</li> <li>• geringe Kaufkraft im Einzugsbereich</li> <li>• zu geringes Bevölkerungspotenzial zur Ansiedlung attraktiver Filialisten</li> <li>• begrenzte Angebotsvielfalt</li> <li>• unangepasste Ladenöffnungszeiten</li> <li>• Modernisierungsdefizite bestehender Einzelhändler: Außenauftritt, Laden- und Sortimentsgestaltung</li> <li>• Defizite in Aufenthaltsqualität</li> <li>• Bürgersteige</li> <li>• keine flächendeckende Sanierung</li> <li>• Defizite der Tagesgastronomie</li> <li>• Parkraum-Management</li> <li>• unattraktive Wege von Groß-Parkplätzen in die Innenstadt</li> <li>• marodes Zentral-Parkhaus</li> <li>• Defizite in der Kooperation zwischen den Unternehmen</li> <li>• Defizite in der Kooperation von Stadtverwaltung und Unternehmen</li> </ul>

Quelle: Popien & Partner

einer Reihe von Ladenlokalen.

Zur begrenzten Angebotsvielfalt trägt auch bei, dass die zwei - von vier bundesweiten Marktführern - in Bad Kötzing vertretenen Drogeriemarkt-Unternehmen eben nicht die beiden Unternehmen mit dem besten Image innerhalb der Branche sind. Sollte ein attraktiverer als die derzeit ansässigen Anbieter am Standort Bad Kötzing Interesse zeigen, sollte seine Ansiedlung an einem integrierten Standort aktiv unterstützt werden.

Als mögliche Standorte für die Neuansiedlung eines solch zentrenrelevanten Anbieters kämen grundsätzlich das Gelände zwischen Bahnhof und dem zu erweiternden Lebensmittelvollsortimenter am Bahnhofsweg oder das derzeit nicht genutzte Grundstück an der Kreuzung Holzapfel- / Bahnhofstraße in Betracht - sofern auf ihnen nicht andere für die Profilierung des Kurortes Bad Kötzing wichtige Nutzungen der Hotellerie oder der Gesundheit bzw. Prophylaxe geplant werden. Das Ge-

lände Holzapfel- / Bahnhofstraße ist unter Aspekten der fußläufigen Kopplungsmöglichkeiten mit dem innerstädtischen Einzelhandel zu präferieren, wobei die gegebene Geländeneigung einer einfachen Inwertsetzung im Wege steht.

Die Haushaltsbefragung im Kötztlinger Einzugsbereich bestätigte die in anderen Untersuchungen gewonnene Erkenntnis, dass jüngere Konsumenten in ihrem Einkaufsverhalten i.d.R. sehr viel stärker auf weitere Einkaufsstädte neben dem „angestammten“ Zentrum orientiert sind als die Älteren. Neben der Angebotsvielfalt im Einzelhandel spielen dabei auch die Ladenöffnungszeiten sowie die Treffpunktmöglichkeiten der Gastronomie eine Rolle. Gerade am Samstag, der als besonderer Shopping-Ausflugstag gilt, fällt Bad Kötzing in diesen Punkten gegenüber den anderswo gebotenen Möglichkeiten stark ab.

Ohne eine gemeinschaftliche Anpassung ihrer Ladenöffnungszeiten werden

die Betriebe zunehmend gegenüber den Zentren/Agglomerationen ins Hintertreffen geraten, an denen der Kunde sicher sein kann, dass während seines Aufenthaltes alle Betriebe offen haben. Als erster Schritt sollte - auch nach Ansicht des lokalen Einzelhandelsverbandes - für den Samstag eine Verlängerung der vielfach auf 12.00h bzw. 13.00h begrenzten Öffnungszeiten zumindest bis 14.00h erfolgen. Die Mittagspausen sind soweit nur irgend möglich abzuschaffen. Schließlich sollten wenigstens am Do und Freitag alle innerstädtischen Betriebe bis 19.00h offen halten.

Zur Verbesserung des Außenauftritts reicht das Spektrum der Handlungsanweisungen vom simplen „Plakatreste entfernen“ über „Leuchten an hängende Kabel anschließen“, „Folienbeschriftungen entfernen bzw. erneuern“, „beschädigte Glasscheibe ersetzen“ bis hin zu den an manchen Immobilien dringend notwendigen Fassadensanierungen. Vielfach fehlt den Akteuren der Blick für die Bedeutung liebevoller Detailgestaltung sowie für die Notwendigkeit, abgestoßene Außenstellagen, zerschlissene Markisen u.ä.m. auszutauschen, bzw. in einem ersten Schritt schlicht zu entsorgen.

Zur Verbesserung und z.Tl. dringend notwendigen Modernisierung der Ladengestaltungen ist für eine Reihe von Betrieben die Inanspruchnahme entsprechender Beratungsangebote, so z.B. des LBE angezeigt. Neben dem Aufzeigen von eigentlichen Selbstverständlichkeiten, die mit keinen Investitionen verbunden sind - z.B. Nichtrauchen, Kartons aufräumen, keine Schlagermusik - gilt es in mehreren Betrieben, die Möblierung, die Bodenbeläge sowie die Beleuchtung und Sortimentspräsentation - incl. verbessertes Herausstellen der angebotenen Marken - auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität werden im Handlungsfeld Stadtgestaltung des „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Stadtumbau West“ eine Reihe von städtebaulichen Maßnahmen dargestellt. Neben der Modernisierung mangelhafter Gebäude - ggf. unter Einsatz eines Fassadenprogrammes - sind v.a. weitere Maßnahmen zur Aufwertung der

Gehwege (Gehringstraße, Ludwigstraße, Müller- und Jahnstraße) und damit der Fußgängerbeziehungen zwischen den Geschäftsbereichen sowie zwischen den Großparkplätzen und Einkaufsbereichen angezeigt. Im Gegensatz zur vergangenen Sanierung, bei der die gewählte Pflasterung der Bürgersteige und Straßen erhebliche Behinderungen des Fußgänger-, Kinderwagen-, Rollator- sowie Rollstuhl-Verkehrs nach sich gezogen hat, ist bei zukünftigen Maßnahmen ein verkehrsfreundlicheres Pflaster zu wählen. Die bestehenden Unebenheiten der damals sanierten Gehwege sind - soweit möglich - durch Instandhaltungsmaßnahmen zu beseitigen.

Zwei weitere wichtige Maßnahmenfelder zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sind - auch und v.a. unter Aspekten des „Kurstadt-Flairs“ - die Entsiegelung/Umwandlung der vielfach noch vorhandenen unattraktiven Teer- bzw. Asphaltflächen im öffentlichen und privaten Raum sowie die Schaffung attraktiver Bepflanzungen.

Ein großes Manko im Angebot der Stadtmitte ist die Tagess Gastronomie, v.a. in Bezug auf Außensitze und attraktive Blickbeziehungen. Das besondere Alleinstellungsmerkmal der Altstadt, die historische Silhouette vor einer hoch attraktiven landschaftlichen Kulisse ist nur unzureichend in Wert gesetzt. Der Gastronomiebetrieb im innerstädtischen Kaufhaus bietet zwar einen besonderen Panorama-Blick über die Stadt, jedoch in einem völlig aus der Zeit gekommenen Ambiente, welches dringend einer Änderung bedarf. Eine Möglichkeit zur Bereitstellung von Sitzmöglichkeiten im Freien mit schönen Landschaftsblicken besteht am Platz vor St. Veit - in Erweiterung der diesbezüglich eingeschränkten Terrassensitze.

#### Parken, Parkraum-Management

An erster Stelle der „störenden Dinge“ und der in Angriff zu nehmenden Maßnahmen steht nach Ansicht der Umlandbewohner sowie der befragten Betriebe das Themenfeld „Parken“.

In den Haupteinkaufsstraßen der Innenstadt ist kostenloses Parken für 1h möglich. Am Rande des Haupt-Geschäftsbe-

reichs stehen mehrere gebührenpflichtige Parkplätze für längere Parkzeiten zur Verfügung. Zwar fallen die Gebühren relativ moderat (z. B. Parkplatz „Jahnstraße“: 1,- EUR für 3h) aus, nachdem aber im Bewusstsein der Kunden das Prinzip „drinnen kostenlos, am Rande nicht“ verankert ist, führt diese Gebührenpolitik zwangsläufig zu vermehrten Parksuchfahrten in die Haupteinkaufsstraßen.

Ein Großteil der Kunden der Bad Kötztinger Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen sind Bewohner aus dem weiteren Einzugsbereich bzw. Touristen, die mit den lokalen verkehrlichen Gegebenheiten nicht so gut wie die Stammkundschaft vertraut ist.

Um die Pkw-Erreichbarkeit der Innenstadt - nicht nur - für Ortsunkundige zu verbessern, und gleichzeitig eine aus Gründen der Aufenthaltsqualität sinnvolle Lenkung der Pkw-Besucher zu den Parkplätzen am Rand des Einkaufsbereichs zu erreichen, sollten die Gebühren für die Rand-Parkplätze abgeschafft werden, womit auch der Aufwand ihrer Erhebung entfiel. Die zur Fernhaltung von Dauerparkern notwendige Zeitbegrenzung (empfohlen: 2 bis 3h) ist für Kunden (und Parkraumüberwacher) mit einer Parkscheibe sehr viel unkomplizierter zu bewerkstelligen als mit Parkscheinautomaten. Nach Angaben der Stadtverwaltung wird schon auf einem Teil des Großparkplatzes am Kurpark auf die Gebührenerhebung verzichtet - dies wird dem Kunden jedoch nicht entsprechend angezeigt.

Das Ziel einer Lenkung des Pkw-Parksuchverkehrs in die randlichen Parkplätze könnte auch mit einer Einführung von Parkgebühren in den Geschäftsstraßen erreicht werden, dies würde jedoch insgesamt eine Schwächung des Standortes Innenstadt vs. der Peripherie bzw. im System weiterer konkurrierender Zentren bedeuten. Im Gegensatz zu stark frequentierten Mittel- oder Oberzentren, die zudem noch gut mit dem ÖPNV erschlossen sind, ist der Pkw-Druck nicht so stark, dass eine Eindämmung per Gebühr angezeigt wäre.

Die derzeit auf 1h begrenzte Parkzeit in den Einkaufsbereichen der Innenstadt

sollte unter Aspekten eines entspannteren Einkaufens auf 2h angehoben werden - ggf. mit Ausnahme der Hauptgeschäftsstraßen Markt- und Herrenstraße. Dies ermöglicht auch Besuchern von Arztpraxen und anderen Dienstleistern ein größeres Zeitbudget. Zwar verringert sich mit einer solchen Maßnahme die „Umschlaghäufigkeit“ unmittelbar vor den Geschäften, mit der o.g. Gebührenfreiheit der Parkplätze werden jedoch Ausweichmöglichkeiten geschaffen.

Die beiden von der Dampfbachstraße im Osten anzufahrenden Parkplätze am Rand der Hauptgeschäftszone sind nur schwach ausgelastet. Mehrere Begehungen zeigten beim (gebührenpflichtigen) Parkplatz „Hauser Straße“ nördlich des Platzes vor St. Veit, dass seine fast 60 Stellplätze nur bis max. 15 % belegt waren - zeitgleich waren die Stellplätze in der Marktstraße rund um den St. Veit zu mehr als 90 % belegt.

Um die größeren Parkplätze besser auffindbar zu machen und den belastenden Parksuchverkehr innerhalb der Innenstadt zu reduzieren, sollte das derzeitige Wegweisersystem zu einem attraktiveren Parkleitsystem ausgebaut werden. In Ergänzung (bzw. statt) der sehr kleinen Parkplatzhinweise auf den innerörtlichen weißen Wegweisern sollten entlang des Umfahrungsringes (CHA 49, St 2132, St 2140, Dampfbachstr. bzw. zukünftige „Nordspange“) sowie an wichtigen Kreuzungen innerhalb der Altstadt Hinweisschilder auf die wichtigsten 7 Parkplätze angebracht werden.

Die Parkplätze sollten nicht wie jetzt mit Straßennamen bezeichnet werden, sondern vielmehr mit den Namen von einprägsamen und gleichzeitig Identität stiftenden Merkpunkten bzw. Straßen oder Plätze, z.B.:

- P7 „Marktstraße“ oder „Marktplatz“ oder „St-Veitsplatz“ (statt „Hauser Straße“)
- P6 „Torstraße1“ (statt „Kupferschmiedgasse“)
- P5 „KaufCenter Wanninger“
- P4 „Parkhaus Mitte“
- P3 „Untere Marktstraße“ oder „Am Weißen Regen“ (statt „Jahnstraße“)

- P2 „Am Rathaus“ oder „An der Kirchenburg“ oder „Spitalplatz“
- P1 „Am Kurpark“ oder „An der Kirchenburg“ o.ä. (statt „Ludwigstraße“)

Um der besonderen Topographie der Altstadt Rechnung zu tragen, könnten die Namen der Parkplätze noch mit einem Zusatz versehen werden, der ihre Höhenlage charakterisiert („Obere Altstadt“ vs. „Untere Altstadt“). Um die Erreichbarkeit der Unteren Altstadt von Osten her mit dem attraktiven Fußgängersteg über den Weißen Regen noch zu erhöhen, könnte ein Teil der Parkplätze am westlichen Spitalplatz, die derzeit für die Dauerparker eingerichtet sind, in Kurzparkplätze (2 bis 3h) für die Altstadtbesucher umgewandelt werden.

Besonders wichtig ist die attraktive Gestaltung der Fußgängerwege von diesen Parkplätzen in die Hauptgeschäftszone. Dazu ist die innerstädtische Tempo-30-Zone noch bis zu den Parkplätzen „Jahnstraße“ (Am Weißen Regen) und „Ludwigstraße“ (Am Kurpark) auszudehnen. Die Gehwege von den Parkplätzen zu den Geschäftsstraßen sind so weit wie möglich zu verbreitern. Auch ist an die Immobilienbesitzer und Geschäftsinhaber der das Entrée bestimmenden Ladenlokale zu appellieren, die Blickbeziehungen der Kunden auf ihrem Weg vom Parkplatz aus in die Geschäftsstraßen bei der Gestaltung besonders zu berücksichtigen.

Das Parkhaus Holzapfelstraße stellt sich in einem erheblich mangelhaften baulichen Zustand dar. Für das völlig marode Parkhaus Gebühren zu verlangen, produziert verständlicherweise Verärgerung beim Altstadtkunden. Bis zu einer Entscheidung über eine Sanierung bzw. einen Abbruch und Neuordnung des Grundstückes sollten keine Gebühren mehr verlangt werden. In der Erreichbarkeit der Altstadt stellt das Parkhaus durch seine Nähe zum St. Veitsplatz (Marktstraße) einen wichtigen Baustein dar, seine Anfahrt kann zudem ohne eine die Aufenthaltsqualität belastende Durchfahrt durch die Markt- bzw. Gehringstraße erfolgen. Bei zukünftigen Überplanungen des Grundstückes sind die Parkmöglichkeiten für den Einkaufsverkehr beizubehalten.

Ein Spezifikum der innerstädtischen Einbahnstraßenregelungen verursacht Verärgerungen des mit dem Pkw anreisenden Altstadtbesucher: Ein von Norden in die Altstadt einfahrender Pkw-Fahrer, der sich entschließt, vor dem Kaufhaus Wanninger nach links in die Metzstraße abzubiegen, um in dessen Umfeld einen Parkplatz zu suchen, wird unweigerlich über die Hauserstraße zum weit entfernten Umgehungsring (Dampfbachstraße) abgeleitet. Zur Verhinderung solcher Irrfahrten könnte die Einbahnstraßenregelung der Metzstraße umgedreht werden. So entsteht auch eine „Umkreisungsmöglichkeit“ um das Kaufhaus Wanninger.

#### Kooperatives Marketing

Neben den o.g. Aspekten „Angebot“ und „Parken“ spielt das Thema „Gemeinsame Aktionen“ sowohl für die Händlerschaft als auch für einen Großteil der befragten Haushalte eine entscheidende Rolle in der Attraktivitätssteigerung der Einkaufsstadt Bad Kötzting. Die dabei bestehenden Defizite in der Kooperation zwischen den Akteuren stellen sich als eine besondere Standortschwäche heraus. Schon in der vergangenen Gewerbebefragung zum Stadtentwicklungskonzept (DÜRSCH u.a. 2009) ist der Standortfaktor „Kooperation der Bad Kötztinger Gewerbetreibenden“ zusammen mit dem Faktor „Angebot der Hotellerie“ am schlechtesten von allen vorgelegten stadtbezogenen Standortfaktoren bewertet worden. Auch im Bereich „Veranstaltungen und verkaufsfördernde Events“ haben sich die Akteure selbst ein schlechtes Zeugnis ausgestellt.

Neben den wichtigen Brauchtums- sowie Marktveranstaltungen der Stadt (Pfungstritt, Bürgerfest, Oster-, Kirta-Markt u.a.m.) und dem Kneippfestival mit Gesundheitswoche existiert eine Reihe von saisonalen Aktionen und Veranstaltungen verschiedener Träger. Zur Weihnachtszeit z.B. veranstaltet die Stadt einen Christkindlmarkt, der - nach längerer Zeit des Brachliegens wieder reaktivierte - Stadtmarketing-Verein erstellt einen Krippenweg und die Werbegemeinschaft macht mit einer Sterntaleraktion und einem Wettbewerb zur fantasievollen Schaufenstergestaltung auf sich aufmerksam. So positiv das entsprechende Engagement jeweils zu bewerten ist, so

schwierig stellt sich die Zusammenarbeit der Organisationen dar, die vielfach zu Reibungsverlusten und zu Frustrationen mancher Akteure geführt hat, so dass sie sich nunmehr auf einzelbetriebliche Marketingmaßnahmen konzentrieren.

In der Arbeit der beiden Organisationen der Gewerbetreibenden (Werbegemeinschaft/LBE, Stadtmarketing) wird nicht ein kooperatives „Miteinander“, vielmehr ein „Nebeneinander“, nach Ansicht mancher Akteure sogar ein „Gegeneinander“ offensichtlich. Eine weitere Konfliktlinie innerhalb der Gewerbetreibenden ist zwischen dem über einen großen Werbe-Etat verfügenden Kaufhaus-Unternehmen und den übrigen Einzelhändlern auszumachen, die sich nur unzureichend auf gemeinsame Marketing-Anstrengungen verständigen können. Nicht zuletzt ist auch das Verhältnis zwischen der Stadtverwaltung und der Werbegemeinschaft von starken Kooperationsdefiziten gekennzeichnet.

Bis jetzt wurde noch kein Instrument gefunden, um die im Werbekreis engagierten Einzelhändler, weitere Gewerbetreibende aus Dienstleistung und Gastronomie, die Stadtverwaltung, das Stadtmarketing und schließlich die Akteure des dominierenden Familienunternehmens sowie die Eigentümer wichtiger Immobilien und Schlüsselgrundstücke so zusammen zu spannen, dass sie auch unter Wahrung ihrer teils divergierenden Interessen gemeinsam, konstruktiv und kontinuierlich an einer attraktiven Innenstadt arbeiten.

Diese Koordinationsaufgabe könnte eine von Stadt und Unternehmern gemeinsam getragene Stadtmarketing-Organisation übernehmen, welche die bereits bestehenden Aktivitäten bündelt und zielgerichtet weiter entwickelt. Im Rahmen von moderierten, themenspezifischen Arbeitsgruppen gilt es, die vielfältig vorhandenen Anregungen bez. zeitgemäßer Aktionen und Werbemaßnahmen (u.a. neue Ideen für das Bürgerfest, Kindertag, spezielle Aktionen je nach Jahreszeit, Gestaltungsoffensive, Konzertveranstaltungen, „Young Fashion Tage“ mit Modeschau, Lichtinszenierungen) in von allen Akteuren getragene Maßnahmen umzusetzen.

Eine weitere Aufgabe des Stadtmarke-

tings ist die verstärkte Vermarktung der Einkaufsstadt Bad Kötzting in den Printmedien des Einzugsbereichs, sowie im Rahmen des Tourismus-Marketings. V.a. in den umliegenden Tourismus-Destinationen sollte Bad Kötzting verstärkt als Ausflugs- und als Einkaufsziel dargestellt werden.

Der schon in der Kneipp-Gesundheitswoche deutlich werdende Ansatz, die Segmente Einzelhandel, Tourismus und Gesundheitskompetenz zu verbinden und die Angebote sowie Aktivitäten der beteiligten städtischen und privaten Anbieter aufeinander abzustimmen, zu vernetzen und kooperativ zu vermarkten, sollte weiter verfolgt und gestärkt werden (vgl. dazu auch die Ausführungen in DÜRSCH u.a. 2009).

Zur Minderung der negativen Wirkungen leerstehender Ladenlokale sind Zwischennutzungen ihrer Schaufenster durch andere Betriebe zu organisieren. In Kontakt mit den Immobilieneigentümern sind bei abzusehenden Betriebsschließungen frühzeitig potenzielle Nachfolgenutzungen und ggf. damit verbundene notwendige Gerwerberräumverbesserungen zu klären.

Eine wichtige Aufgabe ist die Akquise von Betrieben, um den bestehenden Branchenmix zu komplettieren, v.a. von auch in Mittelzentren operierenden Filialunternehmen mit zeitgemäßen, familienorientierten Angeboten aus dem Bekleidungsbereich und dem Bereich Wohnaccessoires. Dabei ist eine enge Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern angezeigt. Neben dem Verweis auf den 61.000 (Innenstadt) bis 93.000 (Außenstadt) Einwohner umfassenden Einzugsbereich ist auch das Potenzial durch das touristische Tagespublikum als Standortfaktor zu betonen.

#### Planungspolitischer Grundsatz: Sperrung der Außenstadt für zentrenrelevante Sortimente

Um die weitere Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht über Gebühr zu gefährden, sind außerhalb des Stadtzentrums keine - auch keine unter der Grenze der Großflächigkeit von 1.200 qm BGF liegenden - zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Ein Vorschlag zur parzellenscharfen räumlichen Abgrenzung des zen-

tralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ (vgl. §34 Abs. 3 BauGB; OVG NW, 7.Senat: Urteil vom 11.12.2006) wird im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (DÜRSCH u.a. 2009) vorgelegt. Er umfasst neben den bestehenden Geschäftsbereichen der Altstadt die Bahnhofstraße zwischen dem Bahnhof und der Kreuzung Bahnhofstraße / Holzapfel- / Marktstraße mit den o.g. derzeit ungenutzten Grundstücken an der genannten Kreuzung und am Bahnhofsweg in Nachbarschaft des Lebensmittelmarktes. Bewusst nicht dazu gezählt wird der Bereich westlich des Bahnhofs bis zur Spielbank, die hohe Distanz zur Marktstraße würde zu keinen positiven Kopplungseffekten neuer Ansiedlungen auf die Innenstadt führen.

Als Liste zentrenrelevanter Sortimente wird die der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des BStMWIVuT empfohlen. Sie enthält auch die Branche „Lebensmittel“. Damit und mit dem bewussten Verzicht auf eine - nach OVG NW durchaus mögliche - Ausweisung von Neben- oder Nahversorgungszentren wird die gesamte Außenstadt auch für zusätzliche Lebensmittelmärkte gesperrt. Dies erfolgt angesichts des gesamtstädtischen Sättigungsgrades der Branche, um die Modernisierung und den Erhalt des letzten innerstädtischen Lebensmittelmarktes - dem einzigen noch westlich des Weißen Regens verbliebenen Nahversorgers - nicht zu gefährden.

Im Gegensatz zu anderen Städten und Gemeinden wird hier keine eigene Sortimentsliste empfohlen, welche den Katalog der Landesplanung modifiziert und z.B. die Branchen Elektro und Sportwaren aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente herausnimmt. Solche Modifizierungen geschahen v.a. in Mittelzentren ohne attraktive Angebote dieser Branchen und ohne jegliche zentralen Flächenreserven, so dass eine Sperrung der Außenstadt unweigerlich zum gesamtstädtischen Komplettverlust in den jeweiligen Branchen geführt hätte. Für die Bad Kötztinger Einzelhandelsstruktur jedoch ist die landesplanerische Liste gut geeignet.

Um zu verhindern, dass bei einem zukünftigen Ausfall von heute handwerklichge-

werblichen Nutzungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten ein Grundstückseigner Ansprüche auf die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe geltend macht, sollten schon im Vorfeld alle Bebauungspläne entsprechend geprüft und ggf. angepasst werden.

Sollte es der Stadt gelingen, die Chancen des weiteren Stadtbbaus zu nutzen und im kooperativen Zusammenspiel aller Akteure die oben skizzierten Maßnahmen umzusetzen, hat Bad Kötzting auch im Spannungsfeld der konkurrierenden Zentren alle Chancen, seine Stellung als attraktive Einkaufsstadt zu halten.



### 4.1 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger beim Städtebaulichen Entwicklungskonzept beruht auf den Vorschriften des § 171 a BauGB, wonach bei Stadtumbaumaßnahmen, insbesondere bei der Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Bürger zu beteiligen sind (§ 171 b i.V. mit § 137 BauGB / Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen).

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bad Kötzing wurden erstmalig im Rahmen der Bürgerversammlung am 15. November 2007 umfassend über das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West, die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie den groben Ablauf des Stadtumbauprozesses informiert.

Am 16.12.2008 nahmen zahlreiche Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit wahr, sich im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates aktuell über den Arbeitsstand des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu informieren.

Den Kern der Bürgerbeteiligung bildete ein Bürgerworkshop am 18.06.2009, dessen Ergebnisse ausführlich dokumentiert wurden. Die Dokumentation ist im Anhang in vollem Umfang wiedergegeben. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden soweit möglich in das Städtebauliche Entwicklungskonzept eingearbeitet. Wichtige Ergebnisse des Bürgerworkshops waren:

Themenschwerpunkt „Innenstadt“  
zum Beispiel

- Anbindung Kurpark - Stadtmitte
- Aufwertung Gehringstraße
- Sanierung Parkhaus Holzapfelstraße
- Alten Friedhof als innerstädtische Grün- und Freifläche einbeziehen
- es fehlt gekennzeichnete Rundweg durch die Stadt
- mehr Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bessere Nutzbarkeit von Gehwegen (z.B. auch mit Kinderwagen)
- es fehlen einheitliche Öffnungszeiten
- mehr Einkaufsmöglichkeiten
- mehr Belebung der Innenstadt nach 18

Uhr

- mehr Lokale für Kurgäste, auch am Abend (z.B. auch Tanz)
- Beratung bei Farbgebung für Fassaden erforderlich
- Fußgängerweg von der Kaserne nach Zeltendorf
- bessere Anbindung Baugebiet „Schinderbuckel“ an die Innenstadt
- Hinweise auf mehrere leer stehende Gebäude und diesbezüglichen Handlungsbedarf
- mehr Spielplätze und Angebote für Kinder (Kinderfreundlichkeit)
- mehr Wohnen in der Innenstadt
- mehr Angebote für Jugendliche
- Energieeinsparung (z.B. bei Straßenbeleuchtung)
- geheiztes Cafe im Kurpark fehlt
- Öffentliches WC in der Innenstadt fehlt
- Bürgerfest im Kurpark

Themenschwerpunkt „Landschaft“  
zum Beispiel

- Bessere Förderung von Jugendlichen und deren Bedürfnissen
- Blaubacher See touristisch mit einbeziehen
- Mehr Häuser die in die Landschaft passen (kein „Toskana-Stil“)
- Bessere Spielmöglichkeiten im Kurpark
- Weitere Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Weißen Regen
- Wegenetz ausbauen und Lücken schließen
- Anbindung der Gebiete Weißer Regen und Kurpark

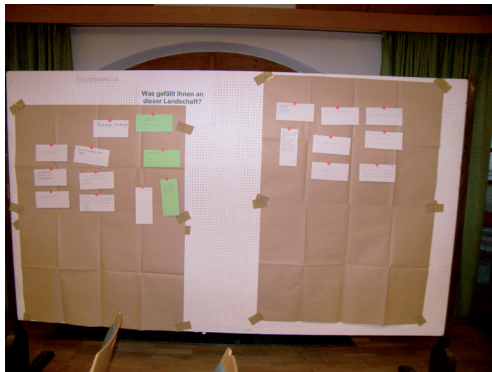
Darüber hinaus wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Auslegung des Entwurfes / Stand: 08.12.2009, im Zeitraum vom 25.01.2010 bis 01.03.2010, angekündigt am 23.01.2010 in den Kötztinger Zeitungen, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Ergebnisse sind in einer tabellarischen Übersicht auf Seite 149 zusammengefasst.

Die Presse berichtete fortlaufend über den Stadtumbauprozess. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger nutzen die Gelegenheit sich direkt an die Stadtverwaltung bzw. an die beauftragten Fachbüros zu wenden.



Abbildungen 31 - 34 oben: Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger wirken beim Bürgerworkshop am 16. Juni 2009 im Haus des Gastes; Fotos D I S

Abbildungen 35 - 38 unten: Die von den Bürgerinnen und Bürgern auf Karten notierten Hinweise und Vorschläge wurden auf Stellwänden nach Themengruppen gesammelt und dokumentiert; Fotos D I S



## 4.2 Lenkungsgruppe

Bereits zu Beginn der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde eine Lenkungsgruppe gebildet, um den Stadtumbauprozess in der Stadt Bad Kötzing von Anfang an zu steuern und entsprechend gestalten zu können.

Der Lenkungsgruppe gehören Vertreter der im Stadtrat vertretenen Fraktionen ebenso an, wie Vertreter der in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter der Stadt und Vertreter der wirtschaftlichen, kurbezogenen und touristischen Einrichtungen. Die Lenkungsgruppe verstand sich von Anfang an neben der Steuerungsfunktion auch als Teil einer intensiven Beteiligung wichtiger Akteure des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens. Dies war eine wichtige Grundvoraussetzung, um die umfassend zu nennenden Vorschläge frühzeitig abstimmen und in der Stadtentwicklungsdiskussion, im Vorfeld des Stadtrats, verankern zu können. Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fanden mehrere Besprechungen statt:

1. Lenkungsgruppe am 25.07.2007
2. Lenkungsgruppe am 01.10.2007
3. Lenkungsgruppe am 14.11.2007
4. Lenkungsgruppe am 11.12.2008
5. Lenkungsgruppe am 23.07.2009

Die Mitglieder der Lenkungsgruppe nutzten dabei die Gelegenheit der umfassenden Information aber auch der intensiven Diskussion über Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus.

## 4.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger beim Städtebaulichen Entwicklungskonzept beruht auf den Vorschriften des § 171 b BauGB, wonach bei Stadtumbaumaßnahmen, insbesondere bei der Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die öffentlichen Aufgabenträger zu beteiligen sind (§ 171 b i.V. mit § 139 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 25.01.2010 bis 01.03.2010.

Folgende öffentliche Aufgabenträger werden beteiligt:

- Regierung der Oberpfalz - Städtebau
- Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung der Oberpfalz - Brand- und Katastrophenschutz (keine Stellungnahme)
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Cham - Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Cham - Naturschutz (keine Stellungnahme)
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Vermessungsamt Cham
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg (keine Stellungnahme)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom - Netzproduktion GmbH
- E.ON Bayern AG
- Amt für Landwirtschaft und Forsten (keine Stellungnahme)
- Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Industrie- und Handelskammer (keine Stellungnahme)
- Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz
- Bund der Selbstständigen - Gewerbeverband Bayern e.V.
- Seniorenbeauftragte (keine Stellungnahme)
- DB Netze Regionalbereich Süd (keine Stellungnahme)
- Kreisheimatpfleger
- Gemeinde Blaubach
- Gemeinde Grafenwiesen
- Gemeinde Hohenwarth
- Gemeinde Chamerau (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Arndbruck (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Rimbach (keine Stellungnahme)



### 5.1 Gesamtstädtisches Konzept

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept gliedert sich in gesamtstädtische sowie gebietsbezogene Betrachtungen. Wie im Arbeitsblatt 6 Städtebauförderung in Bayern, Stadtumbau West - Hinweise zur Programmdurchführung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern dargelegt wird, ermittelt das gesamtstädtische Konzept die „wichtigsten Ausgangsdaten für die Kommune, zeigt deren Entwicklungsperspektiven im regionalen Kontext auf und bestimmt die Fördergebiete des Stadtumbaus, die vertieft zu betrachten sind. Der gebietsbezogene Teil des Entwicklungskonzeptes muss in ein Integriertes Handlungskonzept münden, das Ziele und Maßnahmen einschließlich Kosten und Finanzierung im Fördergebiet enthält“.

Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern Arbeitsblatt 6 Städtebauförderung in Bayern, Stadtumbau West - Hinweise zur Programmdurchführung

Aus den Ergebnissen der Analyse lassen sich die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung der Stadt Bad Kötzing ableiten. Für die weitere gesamtstädtische Entwicklung werden folgende übergeordnete Zielstellungen vorgeschlagen:

#### 5.1.1 Ziele

##### Allgemeine Ziele

- Nachhaltige Weiterentwicklung der Zentralität Bad Kötzing in der Region.
- Stärkung und Profilierung des Standortes Bad Kötzing hinsichtlich seiner gesundheitlichen und touristischen Funktion.
- Weiterentwicklung der touristischen Einrichtungen und Angebote in Bad Kötzing mit Blick auf die künftige Attraktivität.
- Stärkung des Wirtschafts- und Einzelhandelsstandortes Bad Kötzing.
- Verstärkte Herausarbeitung der städtebaulichen und landschaftlichen Potenziale Bad Kötzing.

##### Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele

- Weiterführung der städtebaulichen Aufwertung der Stadtmitte. In diesem Zusammenhang auch Stärkung des Einzelhandelsstandortes.
- Weiterentwicklung des Landschaftsraumes Weißer Regen als zentrales Freiraumpotenzial der Kurstadt - und Verzahnung mit der städtebaulichen Struktur.
- Vernetzung und Ausbau der bestehenden Grünstrukturen, um eine wirksame Durchgrünung des Hauptortes im Sinne einer Kurstadt zu erreichen.
- Die Stadtmitte soll als Wohnstandort für höherwertiges urbanes Wohnen gestärkt werden.
- Die Ortsteile sollen in ihrer überwiegend ländlich geprägten Struktur, mit hohem Grünanteil und hoher Freiflächenqualität, weiterentwickelt werden. Sie stellen zugleich wichtige Ausflugs- und Naherholungsziele für Bewohner Bad Kötzing sowie für Gäste.

##### Verkehrliche Ziele

- Nutzung der Potenziale zur Vernetzung regionaler und urbaner Verkehrsmittel, insbesondere bei Buslinien. Hierzu soll eine verbesserte Anbindung der Stadtmitte angestrebt werden.
- Im MIV kürzere und direktere Verbindungen ohne Umwege. Innerörtlich Verkehrsberuhigung durch Gestaltung der Straßen als öffentliche Räume.
- Aufgrund ausreichend vorhandener Parkplätze soll die Dominanz parkender Autos in der Stadtmitte zugunsten mehr Aufenthalts- und Verweilqualität etwas reduziert werden. Hierzu soll ein attraktives Parkleit-/Hinweisensystem eingerichtet werden.

##### Wirtschaftliche Ziele

- Stärkung und Erhalt der Rahmenbedingungen für das örtliche Gewerbe.
- Stärkung des Einzelhandelsstandortes

## „Bad Kötzing 2020“ - Leitbild für die Stadt

Die Stadt Bad Kötzing ist als Kneipp-Heilbad weit über ihre Grenzen hinaus bekannt. Die Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald macht Bad Kötzing darüber hinaus zu einem wichtigen Tourismusort in der Urlaubsregion Bayerischer Wald.

Die Bad Kötztlinger haben allen Grund stolz auf ihre Stadt zu sein. Da ist zunächst die historische Altstadt mit der eindrucksvollen Wehrkirche, die weit in das Tal des Weißen Regen blickt. Bad Kötzing hat aber nicht nur landschaftliche und bauliche Merkmale aufzuweisen.

Das Mittelzentrum beherbergt zahlreiche überregional bedeutsame Einrichtungen, die dem Ort eine hohe Ausstrahlungskraft verleihen. In diesem Zusammenhang sind zunächst mehrere medizinische Einrichtungen zu nennen, die der Stadt einen überregionalen Ruf als Zentrum der Vorsorge, kurbezogener Anwendungen sowie medizinischer Behandlungen eingebracht haben. Es sind zunächst der Kurbetrieb des Kneipp-Heilbades Bad Kötzing, gefolgt von dem Kreis Krankenhaus, der ersten Deutschen Klinik für Traditionelle Chinesische Medizin, dem mittelbayerischen Rehabilitationszentrum für Orthopädie und Neurologie sowie zahlreichen Arztpraxen und Apotheken, zu nennen, die allesamt den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt und ihren Gästen ein vielseitiges präventives und therapierendes Angebot unterbreiten.

Die Touristen, zu denen verstärkt Kurzurlauber und Tagesgästekunden zählen, können in Bad Kötzing innerhalb einer reichen Angebotspalette wählen. Das Aktivitätenband „Weißer Regen“ bietet vom Kurpark, der in abwechslungsreiche Themenbereiche gegliedert ist, über

vielfältige Sport- und Freizeitanlagen bis zur Badewelt AQACUR zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Im Bereich des Gästehauses der Stadt Bad Kötzing werden den Besuchern entsprechende Informationsmöglichkeiten sowie interessante Veranstaltungen geboten. Die historische und belebte Altstadt, zu der auch die reizvolle Spitalvorstadt gehört, bietet einen kurzweiligen Bummel, zu dem auch der Besuch attraktiver Einkaufshäuser zählt. Die Altstadt weist zahlreiche Cafés und Gaststätten / Hotels mit freundlichem Ambiente auf und lädt zum flanieren und verweilen in ansehnlichen Gassen und auf ansprechend gestalteten Plätzen ein. Ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zu dem auch traditionelle Brauchtümer gehören, rundet das attraktive Gesamtbild der Stadt ab.

Mit der Ausrichtung der Stadt auf medizinische und touristische Aufgabengebiete ist es gelungen, neben den Betrieben des produzierenden Gewerbes, dem Handwerk und dem Einzelhandel, ein weiteres wichtiges Standbein im Bereich der Dienstleistungen aufzubauen um den Wirtschaftsstandort zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern.

Besonders stolz sind die Bad Kötztlinger, denen es bereits vorher gelungen ist Kneipp-Heilbad zu werden, auf einige Maßnahmen im Bereich ihrer Innenstadt, die im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ in Verbindung mit maßgeblichen privaten Investitionen ermöglicht werden konnten:

- Mit der Sanierung der Spitalvorstadt, insbesondere mit den neu gestalteten Verkehrs- und Platzflächen, konnte ein wichtiger Beitrag zur Verknüpfung der auf dem Höhenrücken

gelegenen oberen Altstadt mit der unteren Stadt einschließlich der Badewelt AQACUR erreicht werden.

- Im Zuge der Realisierung des „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ gelang es, den Kurpark mit der Badewelt AQACUR zu vernetzen und damit eine großzügige Gesamtanlage für Kur, Erholung, Sport und Freizeit zu schaffen, die von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ebenso gerne angenommen wird wie von den Gästen.

- Lange wurde die Frage diskutiert, wie eine bessere Verbindung zwischen dem Kurpark und der historischen Altstadt erreicht werden könnte. Mit der Neuordnung des Quartiers an der Bahnhofstraße gelang diese wichtige Verknüpfung. Unter geschickter Einbeziehung des Höhenverlaufes wurde die bisherige Barriere Bahnlinie überwunden ohne die Bahnlinie selbst in ihrem Bestand zu gefährden. Die teilweise Neubebauung im Bereich der Bahnhofstraße trug zudem wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes gegenüber dem Kurpark bei.

- Das Straßennetz der Stadt bietet kurze Wege für alle Verkehrsarten. Gleichzeitig ist es eine attraktive, verkehrsberuhigte und städtebaulich gestaltete Raumfolge für Bürger und Gäste.

- Ebenfalls im Zuge des Programms „Stadtumbau West“ konnte eine Lösung für die ehemalige Hohenbogen-Kaserne gefunden werden. Nachdem zunächst der städtische Bauhof einen Teil des Kasernengeländes mit den großen Hallen gemietet hat, konnte mit finanzieller Unterstützung des Städtebauförderungsprogramms der Erwerb der gesamten Liegenschaft durch die Stadt Bad Kötzting erfolgen und anschließend der Rückbau der nicht mehr gebrauchsfä-

higen Gebäude eingeleitet werden. Die Fläche dient heute dem angrenzenden Wohngebiet als Naherholungs- und Spielfläche, der Stadt als Stätte mehrerer Gemeinbedarfseinrichtungen sowie dem städtischen Bauhof als Betriebsgelände.

Die Stadt Bad Kötzting ist weiterhin zurecht stolz auf ihren umsichtigen Umgang mit der demographischen Entwicklung. Rechtzeitig wurde insbesondere der sich abzeichnenden Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung Rechnung getragen, deren Bedeutung für die Stadtentwicklung noch höher einzuschätzen war als eine leicht rückläufige Entwicklung der Gesamtbevölkerung. Mit einem gezielten Ausbau der sozialen Infrastruktur und Bildungseinrichtungen wurde besonders den beiden relevanten Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen: für junge Menschen wurde gut erhaltene und gepflegte Einrichtungen der vorschulischen Betreuung und schulischen Bildung bereitgehalten, ebenso wie attraktive Treffs und Freizeitangebote, um die Förderung der jungen Menschen zu optimieren und zugleich eine qualitätsvolle Bindung an ihren Heimatort zu fördern. Der Ausbau attraktiver und servicestarker Einrichtungen für Senioren sowie eine insgesamt die Belange der Senioren berücksichtigende Stadtentwicklung fördert selbständige Lebensformen älterer Menschen ebenso, wie deren gegebenenfalls erforderliche Betreuung.

Bad Kötzting hat seine Chancen erkannt und genutzt und sich so die Zukunft gesichert.

Bad Kötzting, 2010

- Stärkung der touristischen Funktion.

#### Soziale und kulturelle Ziele

- Erhalt und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur.
- Ausbau des kulturellen Angebotes.
- Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Auf der vorangehenden Doppelseite findet sich die Ausformulierung eines Leitbildes, wie es entsprechend den zentralen Zielstellungen für die Gesamtstadt, im Sinne einer Vision für das Jahr 2020, entworfen wurde.

#### 5.1.2 Besondere Ziele für den Stadtbau

Aus dem oben aufgelisteten Zielkatalog sind zahlreiche Ziele in besonderer Weise für den Stadtbau relevant:

- Weiterführung der städtebaulichen Aufwertung der Stadtmitte. In diesem Zusammenhang auch Stärkung des Einzelhandelsstandortes.
- Weiterentwicklung des Landschaftsraumes Weißer Regen als zentrales Freiraumpotenzial der Kurstadt - und Verzahnung mit der städtebaulichen Struktur.
- Vernetzung und Ausbau der bestehenden Grünstrukturen, um eine wirksame Durchgrünung des Hauptortes im Sinne einer Kurstadt zu erreichen.
- Die Stadtmitte soll als Wohnstandort für höherwertiges urbanes Wohnen gestärkt werden.
- Die Ortsteile sollen in ihrer überwiegend ländlich geprägten Struktur, mit hohem Grünanteil und hoher Freiflächenqualität, weiterentwickelt werden. Sie stellen zugleich auch wichtige Ausflugs- und Naherholungsziele für Bewohner Bad Kötztings sowie für Gäste.
- Nutzung der Potenziale zur Vernetzung

regionaler und urbaner Verkehrsmittel, insbesondere bei Buslinien. Hierzu soll eine verbesserte Anbindung der Stadtmitte angestrebt werden.

- Verkehrsberuhigung durch städtebauliche Gestaltung der Straßen und Plätze als öffentliche Räume.
- Aufgrund ausreichend vorhandener Parkplätze soll die Dominanz parkender Autos in der Stadtmitte zugunsten mehr Aufenthalts- und Verweilqualität etwas reduziert werden. Hierzu soll ein attraktives Parkleit-/Hinweissystem eingerichtet werden.
- Stärkung und Erhalt der Rahmenbedingungen für das örtliche Gewerbe
- Stärkung des Einzelhandelsstandortes
- Stärkung der touristischen Funktion
- Erhalt und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur
- Ausbau des kulturellen Angebotes
- Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Dies bedeutet, dass in der Stadt Bad Kötzting ein gleichermaßen umfangreiches wie breit angelegtes Zielkonzept erforderlich ist, um die Auswirkungen des strukturellen Wandels zu überwinden und zu nachhaltigen Erfolgen der Stadtentwicklung zu gelangen.

#### 5.1.3 Handlungsfelder

Unmittelbar auf die Ziele aufbauend werden nachfolgend die zentralen Handlungsfelder für die weitere Stadtentwicklung formuliert. Die zentralen Handlungsfelder sind auf der nachfolgenden Doppelseite in einer Übersicht aufgelistet. Hierzu sollen nachfolgend ergänzende Erläuterungen gegeben werden.



### **a) Gesundheits- und Tourismusstandort**

Dieses Handlungsfeld stellt für Bad Kötzing ein übergeordnetes Handlungsfeld dar, zumal das Kneipp-Heilbad Bad Kötzing hier seine wesentlichen wirtschaftlichen und identitätsstiftenden Faktoren aufweist. Im Gesundheits- und Wellnessbereich bestehen am Standort Bad Kötzing schon jetzt besondere Kompetenzen, welche sich zum Schwerpunkt „Medical Wellness“ zusammenführen lassen. Aus dem breiten Spektrum sowohl von anspruchsvollen Wellnessangeboten für selbst zahlende Kurzurlauber bis hin zu speziellen Kurangeboten (u.a. Mutter-Kind-Kuren, Vor- und Nachsorge u.a. bei streßbedingten psychischen Krankheitsbildern) gilt es, ein attraktives Angebotspaket zu schnüren und zu vermarkten. Durch die vorhandene Kompetenz der TCM-Klinik bieten sich die verstärkte Einbeziehung fernöstlicher Entspannungs- und Therapiemethoden und die gemeinsame Vermarktung der beiden ganzheitlichen Gesundheits-Konzepte TCM und Kneipp ausdrücklich an.

Mit der Bildung einer Lenkungsgruppe und der Durchführung eines Workshops wurden erste Ansätze zur Installierung kooperativer Verfahren gemacht und ein bereits seit dem Jahre 2007 andauernder Stadtumbauprozess eingeleitet. In diesen sollen alle „kreativen Akteure“ eingebunden werden. Mit der griffigen Formel „Strategien statt Bauten“ brachte ein Teilnehmer bereits bei der 1. Lenkungsgruppe (Juli 2007) die Notwendigkeit auf den Punkt, zunächst zukünftige Zielgruppen des Stadtmarketings zu definieren sowie ein gemeinschaftlich getragenes Tourismus-Konzept zu erarbeiten. Die Lenkungsgruppe war sich einig, dass hier und im Bereich „Veranstaltungen“ noch erhebliche Defizite bestehen. Um eine adäquate Auslastung hinsichtlich des Veranstaltungsprogramms sicher zu stellen, sollte neben den Interessen der Kurgäste v.a. das sehr viel größere Potenzial einmal der in der Region wohnhaften Bevölkerung, als auch der in anderen Gemeinden urlaubenden Touristen angesprochen werden. Im Veranstaltungswesen als auch im Tourismusmarketing sind angesichts der lokal noch begrenzten Gästepotenziale auch landkreisübergreifende Kooperationen mit den

Gemeinden der Region einzugehen bzw. die vorhandenen Ansätze noch zu verstärken. So schlägt z.B. MAURER (2008) einen „Kultursommer beispielsweise mit der Marktgemeinde Lam mit wechselnden Veranstaltungsorten in der jeweiligen Kleindestination“ vor. Die Aufgabe am Anfang des Stadtumbauprozesses bestand in der Suche nach mehreren über das Thema „Kneipp“ hinausgehenden Alleinstellungsmerkmalen des Standortes Bad Kötzing und in der gemeinsamen Beantwortung der - zunächst nach innen gerichteten - Frage „Wo will Bad Kötzing hin?“.

Zwischenzeitlich ging der Stadtumbauprozess zügig voran und bekam von der medizinischen Seite bzw. den auf Gesundheitsprävention beruhenden Aktivitäten der TCM-Klinik sowie mehrerer Hochschulen maßgebliche Impulse. Im Mittelpunkt der gegenwärtigen Entwicklung steht das Projekt CAMPUS IGM (Individuelles Gesundheitsmanagement). Auf der wissenschaftlichen Seite stehen das Kompetenzzentrum für Komplementärmedizin und Naturheilkunde (KoKoNat) / Klinikum rechts der Isar / TU München, die Hochschule Deggendorf und die Universität Beijing. Der CAMPUS IGM umfasst in der Projekt- und Implementierungsphase die Kurorte Bad Kötzing, Bad Füssing und Bad Wörishofen. Bad Kötzing, 2005 als Kneippheilbad anerkannt, verfügt als relativ junger Kurort über ein attraktives Angebot im Bereich TCM, über eine Vernetzung in die nach westlicher Medizin geprägte lokale Ärzteschaft sowie in das betriebliche Gesundheitsmanagement der Unternehmen hinein. Das Projekt SEPP (Sino-European Prevention Program) ist auf die Verbindung von west- und östlicher Präventionsmedizin angelegt und daher ideal in Bad Kötzing platziert.

In enger Verzahnung städtebaulicher mit medizinischer bzw. gesundheitspräventiver Aspekte muss auch das stadträumliche und landschaftliche Angebot der Stadt weiterentwickelt werden. Ausgehend von dem bestehenden Kurpark Auwiesen und der AQACUR-Badewelt sieht das Städtebauliche Entwicklungskonzept insbesondere die attraktivere Verknüpfung der Altstadt mit dem Kurpark und der AQACUR-Badewelt, ferner eine attraktivere Verbindung zwischen dem Kur-

park und der AQACUR-Badewelt sowie die Schaffung eines „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ vor, in dem alle gesundheitlichen und touristischen Einrichtungen der körperlichen und sportlichen Betätigung konzentriert für Gäste und Bürger der Stadt gut erreichbar sein werden. In diesem Zusammenhang kommt dem neuen Zugang zum Kurpark in Verbindung mit dem geplanten Gebäudekomplex aus Eingang, Prophylaxe-Center und Kurverwaltung eine wichtige Rolle zu. Nur eine solche Verknüpfung und Erlebnisdichte sichert der Stadt den längerfristig erforderlichen Zustrom der Gäste, der notwendig ist, um auch in Zukunft das Kneipp-Heilbad wirtschaftlich gestalten zu können.

Positiv zu bewerten sind Überlegungen, sich nach dem einmal eingeschlagenen Weg in Richtung Gesundheits- und Kneipp-Standort auch um das Prädikatsiegel „Wellness im Kurort“ des Deutschen Heilbäderverbandes (DHV) zu bemühen, welches schon an so angesehene Kurorte wie Bad Wörishofen oder Bad Pyrmont vergeben worden ist. Die 10 Qualitätskriterien dieses DHV-Siegels bieten Leitlinien auch der zukünftigen tourismusbezogenen Stadtentwicklungsplanung:

- ganzheitliche medizinische und therapeutische Kompetenz
- staatlich anerkannte Qualitätsmerkmale; hier: Physiotherapie nach Sebastian Kneipp
- Bewährte Konzepte der Bäderkultur
- Hohe Dienstleistungs- und Servicequalität
- Infrastruktur der Kurorte als Gesundheitszentren des Tourismus
- Höchstmaß an persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Kulturelles Angebot in einem anspruchsvollen Kurambiente
- Reizvolle Landschaft und Umgebung
- Angebote für soziale Kontakte und Kommunikation
- Positives Leben und Erleben, Sinnlichkeit und Genuss, Lebensfreude und Lifestyle

Das Tourismus-Marketing, v.a. die Image-Prospekte und der Internet-Auftritt sollten in Teilbereichen modernisiert werden (zwischenzeitlich teilweise bereits geschehen). Hier ist an einer verstärkten

bildlich-attraktiven Herausstellung der Bad Kötztlinger Alleinstellungsmerkmale zu arbeiten (z.B. „1000 Rösser und zwei chinesische Löwen“, AQACUR: Blick aus der Schwimmer-Perspektive über Wasser und Wiesen zum Kirchengügel, Blick über Seerosenteich der Klinik in attraktive Hügellandschaft, attraktive Pflanzstreifen und Nutzer der Kneippanlagen im Freien). Zur Erhebung der attraktivsten Motive könnte in Bad Kötzing ein Foto-Wettbewerb einberufen werden. Auch sollten verstärkt regionale und überregionale Attraktionen (z.B. Wildgarten Furth, Bayerwald-Tierpark, Nationalpark Bayerischer Wald, Welterbe Regensburg) in die Image-Prospekte des „Kötztlinger Landes“ aufgenommen werden. Räumlich und auch in der zeitlichen Perspektive weit ausgreifend ist der Gedanke, bestehende Kontakte von Akteuren zu solchen aus der VR China zu vertiefen und eine Städte-Partnerschaft mit einer ausgewählten chinesischen Stadt einzugehen.

## **b) Wirtschaft und Einzelhandel**

Wie bereits in der Analyse aufgezeigt, ist die Arbeitsplatzstruktur in der Region und insbesondere in Bad Kötzing von einem sehr niedrigen Anteil von Arbeitsplätzen für Hochqualifizierte (Hochschul- oder Fachhochschulabschluss) gekennzeichnet. Er liegt lediglich bei einem Drittel des bayerischen Durchschnitts. Auch sind ein vergleichsweise niedriger Anteil von Angestellten sowie ein unterdurchschnittliches Gehaltsniveau zu verzeichnen.

Für den Einzelhandel spielt die Innenstadt eine maßgebliche Rolle - wie im Übrigen auch umgekehrt. Zur Innenstadttärkung sind in Ergänzung der schon erfolgten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen weitere, in der VU-Fortschreibung (MEYER, SCHNABEL 2006, S. 43-45; Karten 8.8 und 8.9) formulierten Maßnahmen zur Beseitigung noch bestehender erheblicher Mängel und Konflikte durchzuführen, insbesondere

- Fassadensanierungen
- Entsiegelungen
- Begrünungen
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger

Zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt fordert die VU sowohl die Verbesserung des Angebotes für einen gesunden aktiven, älteren Personenkreis als auch für Familien mit Kindern. „Hierbei ist die Bereitschaft von Eigentümern zu wecken, entsprechende Sanierungsmaßnahmen anzugehen. Dazu gehört neben geeigneten Grundrissen auch eine entsprechende Wohnumfeldverbesserung durch Verkehrsberuhigung und Freiflächen. Im engeren Altstadtumgriff sollten daher Leergrundstücke nach dem Abbruch von Nebengebäuden und / oder maroden Hauptgebäuden als mögliche Potentiale (z.B. in der Gehringstraße) genutzt werden. Schwerpunkte für derartige Planungsansätze könnten die zur Neuordnung anstehenden Randbereiche im Westen und Norden der Altstadt sein sowie die Spitalvorstadt“ (MEYER, SCHNABEL 2006, S. 49).

### **c) Innenstadt, Stadtgestaltung, öffentlicher Raum und Verkehr**

#### Städtebauliche Aspekte

Im Mittelpunkt des Handlungsfeldes Innenstadt, Stadtgestaltung, öffentlicher Raum und Verkehr stehen die bereits angesprochenen Maßnahmen zur besseren Verknüpfung von Altstadt, Kurpark und AQACUR-Badewelt Bad Kötzing. In diesem Zusammenhang steht an erster Stelle der vorgeschlagenen Maßnahmen ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb, der das Gebiet der südlichen Altstadt sowie des nördlichen Kurparks einschließt. Dazu gehören insbesondere folgende Bereiche mit Neuordnungsbedarf:

- Bereich zwischen Bahnhof und Neukauf-Einkaufsmarkt sowie nördlicher Kurpark (künftiger Zugang Kurpark)

Dieser Bereich stellt sich aus heutiger Sicht als Brache bzw. als mindergenutzte Fläche dar. Künftig geht es darum, die Anforderungen an einen neuen Zugang zum Kurpark, mit Überbrückung des Bahngleises, sowie Einordnung des geplanten Gebäudekomplexes (Eingang, Prophylaxe-Center, Kurverwaltung), zu verbinden mit der erforderlichen Erweiterung des Einkaufsmarktes und dessen Anforderungen an Anlieferung und Stellplätze.

- Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße wird ihrer Bedeutung als wichtige Stadtzufahrt nicht gerecht. Hier gilt es, nach Schließung mehrerer öffentlicher Einrichtungen in den vergangenen Jahren, die verlorene Funktionalität zurückzugewinnen und ein gestalterisches Konzept zu erarbeiten, welches den künftigen städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen gerecht wird.

- Bereich Holzapfelstraße / Gehringstraße mit Parkhaus

Die Gehringstraße stellt in ihrer heutigen Beschaffenheit einen städtebaulichen Mischstand dar. Die Defizite umfassen technische Mängel aber auch Schwächen der Gestaltung des Straßenraumes sowie die fehlende Einbindung der angrenzenden Privatgrundstücke. Damit wird die Straße ihrer Zentralität und funktionalen Bedeutung für die Innenstadt nicht gerecht.

Das zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße gelegene städtische Parkhaus weist erhebliche bautechnische Mängel auf. Vor einer Sanierung stellt sich die Frage nach der künftigen Nutzungskonzeption. Vorstellbar ist z.B. eine weitere Nutzung der unteren Geschosse für innerstädtisches Parken sowie eine neue Nutzung der oberen Geschosse für innerstädtisch adäquate Nutzungen (z.B. Wohnen, Dienstleistungen).

Im Bereich Bahnhofstraße / Holzapfelstraße befinden sich brach liegende bzw. minder genutzte Flächen an zentraler innerstädtischer Stelle. Der Bereich bedarf einer Neuordnung und Aufwertung.

- Bereich Spitalvorstadt und AQACUR-Badewelt Bad Kötzing (Verbindung Kurpark und Altstadt mit AQACUR)

Die öffentlichen Flächen im Bereich der Spitalvorstadt lassen die erforderliche gestalterische Qualität vermissen, welche zur Aufenthaltsqualität, hier der wichtigen Verbindung zwischen der Altstadt und der AQACUR-Badewelt Bad Kötzing, dringend erforderlich ist um eine ansprechende Verbindung und räumliche Zusammengehörigkeit herzustellen.

## Handlungsfeld

### Gesundheits- und Tourismusstandort

Die Funktion als Gesundheits- und Tourismusstandort gehört zu den zentralen Potenzialen der Stadt Bad Kötzing. Um diese Potenziale künftig besser ausschöpfen zu können, bedarf es eines übergreifenden Gesundheits- und Tourismuskonzeptes, gleich einer übergeordneten Marketingstrategie. Dabei wird sich die Stadt Bad Kötzing in die Reihe jener Orte einreihen, die ein umfassendes Angebot zur Gesundheitsprävention darbieten werden.

Im Mittelpunkt der gegenwärtigen Entwicklung steht das Projekt CAM-PUS IGM (Individuelles Gesundheitsmanagement). Auf der wissenschaftlichen Seite stehen das Kompetenzzentrum für Komplementärmedizin und Naturheilkunde (KoKoNat) / Klinikum rechts der Isar / TU München, die Hochschule Deggendorf und die Universität Beijing. Das Projekt SEPP (Sino-European Prevention Program) ist auf die Verbindung von west- und östlicher Präventionsmedizin angelegt und daher ideal in Bad Kötzing platziert.

Parallel muss auch das stadträumliche und landschaftliche Angebot der Stadt weiterentwickelt werden. Ausgehend von dem bestehenden Kurpark Auwiesen und der AQACUR Badewelt sieht das Städtebauliche Entwicklungskonzept die Schaffung eines „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ vor, in dem alle gesundheitlichen und touristischen Einrichtungen der körperlichen und sportlichen Betätigung konzentriert für Gäste und Bürger der Stadt gut erreichbar sein werden.

## Handlungsfeld

### Wirtschaft und Einzelhandel

- Bad Kötzing ist kein präferierter Standort für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben. Deshalb kommt der Erhaltung der bestehenden Betriebe zentrale Bedeutung zu. Dazu sind die Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung der Betriebe am Standort zu gewährleisten bzw. zu verbessern.
- Gleiches gilt sinngemäß für die Einzelhandelsbetriebe. Auch hier bildet die Weiterentwicklung der erforderlichen Rahmenbedingungen das zentrale Element des Handlungsfeldes.
- Um Grundlagen für geeignete Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bad Kötzing zu erhalten, wurde zunächst ein Einzelhandelsgutachten angefertigt.

Wichtige Empfehlungen aus dem Einzelhandelsgutachten sind z.B.

- Erreichbarkeit / Parken v.a. für Ortsunkundige
- Stadtbild - „Flair“ - Aufenthaltsqualität
- Tagesgastronomie als Kooperationspartner
- weitere Angebotsprofilierung u.a. der Magneten
- Gemeinschaftliches Marketing: zeitgemäße Aktionen und Werbemaßnahmen
- Planungspolitische Grundsatzentscheidungen

## **Handlungsfeld**

### **Innenstadt, Stadtgestaltung, öffentlicher Raum, Verkehr**

- Fortsetzung der Aufwertung der Stadtmitte mit dem Ziel, mehr Verweilqualität und Anziehungskraft zu erreichen. Dies schließt auch nicht investive Maßnahmen, z.B. Stadtmarketing und Initiativen zur Belebung der Innenstadt ein.
- Parallel zur Entwicklung des Gesundheits- und Tourismusstandortes muss auch das stadträumliche und landschaftliche Angebot der Stadt weiterentwickelt werden. Ausgehend vom bestehenden Kurpark Auwiesen und der AQACUR-Badewelt sieht das Städtebauliche Entwicklungskonzept z.B. eine attraktivere Verbindung von Altstadt und Kurpark sowie eine bessere Vernetzung von Kurpark und AQACUR-Badewelt vor.
- Aufwertung des Bereiches an der Bahnhofstraße, z.B. mit Beseitigung der Leerstände und baulichen Mängel. Verbesserung der Verbindung zwischen dem Bereich am Bahnhof mit der Stadtmitte. Hierzu zählt auch eine Optimierung der Bushaltestellen in der Altstadt.
- Aufwertung des Bereiches an der Gehringstraße mit Neugestaltung des Straßenraumes, Sanierung des Parkhauses und Aufwertung der privaten Grundstücke.
- Aufwertung der Spitalvorstadt am Weißen Regen, insbesondere Verbesserung der Freiflächengestaltung und Anbindung der AQACUR-Badewelt.

## **Handlungsfeld**

### **Wohnen und Leben in Bad Kötzting**

- Die Sicherung adäquater Wohn- und Lebensmöglichkeiten ist ein weiteres wichtiges Handlungsfeld des Stadtentwicklungskonzeptes.
- Mit Blick auf die demographische Entwicklung sind künftig zunehmend nachbarschaftsorientierte Wohnformen gefragt. Diese lassen sich am Besten in urbanen innerstädtischen Lagen realisieren. Aus diesem Grund wird der Entwicklung der Wohnfunktion in der Innenstadt ein hoher Stellenwert beigemessen.
- Zum Wohnen gehört ein adäquates Wohnumfeld von Freiflächen und verkehrsberuhigten Straßen und Plätzen. Hierzu sind die bestehenden Grünstrukturen zu vernetzen und aufzuwerten.

Neben den größeren investiven Maßnahmen sollten die innerstädtischen Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen auch unter dem Blickwinkel einer Steigerung der Aufenthaltsqualität für erholungssuchende Touristen und Kurgäste erfolgen:

- Ambiente: weitere Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.
- umfangreichere Begrünungen und Bepflanzungen.
- Außengastronomie mit Blickbeziehungen.  
So, wie im Umfeld des Stadtcafés durch die Entfernung von Gehölzen der Blick auf die Wallfahrtskirche hergestellt werden konnte, sollten an einer Reihe von städtischen Plätzen attraktive Sichtbeziehungen geschaffen und auch durch Außenbestuhlungen der Gastronomie in Wert gesetzt werden.
- Verkehrsberuhigung auch temporär, vor allem durch Gestaltung.

Zur Förderung von entspannenden, gleichzeitig auch reizvollen Spaziergängen sind für den Kurpark weitere Investitionen in standortspezifische Infrastrukturen - auch unter Einbezug lokaler ehrenamtlicher Tätigkeiten - denkbar, z.B.:

- Papageienvoliere (vgl. Hotel Amberger)
- Koi-Teich, Duft-Aromagarten, chinesisches Teehaus mit TCM-Informationen
- weitere Barfußwege, Hängebrücke
- Asia-Gesundheitslehrpfad
- Weg zur Schulung der Sinne / Motorik

#### Verkehrliche Aspekte

Es wurde bereits in Kapitel 2.4.3 auf die durch externe verkehrspolitische Randbedingungen verursachten wesentlichen Megatrends für Siedlung und Verkehr hingewiesen. Diese berühren auch die Entwicklung in Bad Kötzing. Diese Trends müssen von den Städten und Gemeinden auf dem Wege der politischen Rückkopplung, z.B. über regionale Delegierte, politische Parteien und kommunale Spitzenverbände, diskutiert werden. An dieser Stelle soll der Fokus auf die städtische Ebene gelenkt werden, auf der in begrenztem Umfang Impulse und Maß-

nahmen im Bereich Siedlung und Verkehr möglich sind, um die zukünftige Entwicklung positiv zu beeinflussen und negative Entwicklungen umzukehren, zu mildern, oder mindestens für die Zukunft reversibel zu halten. Im Folgenden soll auf Potenziale in drei Arbeitsgebieten hingewiesen werden.

- Weitere Aufwertung der Innenstadt

Die laufenden erfolgreichen Bemühungen der Stadt Bad Kötzing um die Innenstadt sollten konsequent weitergeführt werden. An erster Stelle steht die gestalterische Verbesserung der öffentlichen Räume, der Straßen und Plätze. Es empfiehlt sich eine städtebaulich orientierte Gestaltung zur Verkehrsberuhigung, mit angedeuteten engen Fahrgassen, hoher Nutzbarkeit für Fußgänger, und hohem Qualitätsanspruch. Der notwendige Autoverkehr sollte mit geringen Fahrgeschwindigkeiten überall möglich sein. Darüber hinaus sollte es möglichst nur geringe Beschränkungen durch Richtungs- bzw. Abbiegeverbote oder Zeitbeschränkungen („Fußgängerzone“) geben. Das Parken auf den Straßen der Innenstadt sollte streng beschränkt werden (zeitlich, ggf. Gebühren), sodass die innerstädtischen Freiraumfunktionen einschließlich der Andienungsverkehre mit Kurzparken nicht beeinträchtigt werden. Wichtigste Zielsetzung sollte dabei die Förderung des hochwertigen innerstädtischen Wohnens sein; dies ist nur mit konsequenter innerstädtischer Freiflächenplanung gegen die allfälligen Ansprüche des Autoverkehrs möglich.

- Flächenhafter Fuß- und Radverkehr

Auch bei starken Bemühungen um Urbanisierung sind flächenhaft verkehrliche Verbesserungen dauerhaft notwendig, da dispers besiedelte Stadtteile weiter bestehen werden – als Fortschreibung vorhandener Investitionen und als legitime Alternative für viele Funktionen, Lebensstile oder Lebensphasen auch bei steigenden Treibstoffpreisen. Hier kann die städtische Verkehrsplanung insbesondere den flächenhaften Fuß- und Radver-

kehr auch in den Ortsteilen fördern: Er verknüpft die Ortsteile ohne Beeinträchtigung mit der Innenstadt und mit den leistungsfähigen ÖPNV-Knoten „Bahnhof“ und „Ludwigstraße“. Maßnahmen dazu sind vor allem Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigte Bereiche mit gestalterischem Anspruch in allen Stadtbereichen; dazu gehören auch Netzschlüsse zur Wegeverkürzung bei einigen Sack- und Schleifenstraßensystemen in Ortsteilen und in die Landschaft, Querunginseln an Kreuzungen mit Hauptverkehrsstraßen, getrennte Geh- und Radwege entlang einiger weniger Hauptverkehrsstraßen sowie eine Menge winziger Details wie z.B. Gehwegabsenkungen u.a.

- Bahnhofsumfeld als Beitrag zum regionalen Städtenetz

Aktuellen Verbesserungsbedarf gibt es im Bereich der Fußgängerverknüpfung zwischen Innenstadt, Bahnhof und Kurpark / Spielbank. Hier ist eine sinnngemäße städtebauliche Gestaltung verkehrsberuhigter Bereiche angemessen und möglich. Die Lage des Bahnhaltelpunktes und Busbahnhofes erscheint sinnvoll und langfristig unveränderbar. Daher sollten die aktuellen Maßnahmen eingebunden werden in eine langfristige Planung, die im Umkreis von etwa 500 m auch nördlich, westlich und südlich des Bahnhofs eine echte urbane Verdichtung ermöglicht und anbietet. Nur wenn es gelingt, die Neubauvorhaben in der Stadt einschließlich Wohnen größtenteils auf diesen Bereich zu konzentrieren, kann die Stadt Bad Kötzing einen Beitrag zu einem hocheffizient und nachhaltig verknüpften regionalen Städtenetz leisten. Die Ansiedlung auch regional „zentraler“ Einrichtungen in peripheren Lagen der Stadt leistet das nicht.

#### **d) Wohnen und Leben in Bad Kötzing**

Bad Kötzing weist eine hohe Lebensqualität auf. Die Lage im Bayerischen Wald, der hohe Freizeitwert, die außerordentlich gute medizinische Versorgung am Ort, die schulische Versorgung und das reiche Vereinsleben der Gesellschaft sind Merkmale, die keinesfalls selbst-

verständlich sind und für die Stadt überdurchschnittliche Rahmenbedingungen für jenen Bereich schaffen, der sich mit Wohnen und Leben umschreiben lässt. Ruft man in Erinnerung, dass in demographischer wie wirtschaftlicher Hinsicht durchaus schwierige Zeiten zu meistern sein werden, erscheint es umso wichtiger, das vorhandene Potenzial zu pflegen und zu erhalten. In diesem Sinne ist auch das Handlungsfeld Wohnen und Leben in Bad Kötzing wesentlich von der Fragestellung geprägt, die guten Wohn- und Lebensbedingungen zu bewahren und mit Blick auf künftige Anforderungen behutsam weiter zu entwickeln. Künftige Anforderungen bilden dabei zum einen die generelle Anpassung der Wohn- und Sozialstruktur an den demographischen Wandel, z.B. durch Schaffung von Angeboten für ältere Bürger sowie zum Anderen die Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt, z.B. durch attraktive Standortentwicklungen.

#### **5.1.4 Rahmenplan mit Fördergebieten des Stadtumbaus**

Aufbauend auf den vorangestellten Ausführungen soll in diesem Abschnitt der Rahmenplan für die gesamtstädtische Entwicklung, entsprechend der inhaltlichen Elemente des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, dargestellt werden (vgl. Abbildung auf der Seite 98 / 99). Der Rahmenplan enthält die grundsätzlichen Zielaussagen zur künftigen städtebaulichen Nutzung, insbesondere zu den Bereichen bei welchen

- die bisherige Nutzung beibehalten wird
- die Stadtumbauaufgaben eine wesentliche funktionale Veränderung bzw. Aufwertung nach sich ziehen sollen (Stadtumbaugebiete).

Die vorgeschlagenen Stadtumbaugebiete sind im Rahmenplan schematisch eingezeichnet und werden im Kapitel 6. Ausblick und weiteres Verfahren noch genauer behandelt. Die Stadt Bad Kötzing hat bereits ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Altstadt“. Der Stadtumbauschwerpunkt südliche Altstadt und Kurpark liegt teilweise im bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt“ bzw. grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet an.

Zur vorgeschlagenen Verfahrensweise, insbesondere der Einbeziehung des Sanierungsgebietes in den Stadtumbauprozess, erfolgen weitere Ausführungen ebenfalls im Kapitel 6.

Der Rahmenplan berührt zentrale Aspekte und Handlungsfelder der Stadtentwicklung, die nachfolgend kurz herausgegriffen werden sollen.

### **Stärkung und Aufwertung der zentralen Altstadt von Bad Kötzing**

Mit einer entsprechenden Umrandung und Schraffur ist jener Bereich gekennzeichnet, der im Zuge der Aufwertung der Stadtmitte einer umfassenden Attraktivitätssteigerung zugeführt werden soll. Dieser Bereich ist identisch mit der Kernzone des Einzelhandels in der Innenstadt von Bad Kötzing (vgl. rote Schraffur gemäß Legende zum Rahmenplan). Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht über Gebühr zu gefährden, sind außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln (zur Liste zentrenrelevanter Sortimente vgl. die „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des BStMWIVuT).

### **Aufwertung der südlichen Altstadt von Bad Kötzing**

Darüber hinaus bedarf der Bereich der südlichen Altstadt einer umfassenden städtebaulichen Erneuerung, in die auch die Themen der verbesserten Anbindung des Kurparks an die Altstadt sowie einer Aufwertung der Spitalvorstadt mit verbesserter Anbindung der AQACUR-Badewelt an die Altstadt eingebunden sind.

### **Nachnutzung der Hohenbogen-Kaserne**

Mit dem Erwerb des Areals der Hohenbogen-Kaserne durch die Stadt Bad Kötzing wurden die Voraussetzungen für eine geordnete Nachnutzung des ehemals militärisch genutzten Standortes geschaffen. Der Rahmenplan zeigt die Ausrichtung der Nachnutzung auf Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Grün- und Freiflächen.

### **Öffentliche Straßen und Plätze, Verkehr**

Für die künftige Entwicklung werden folgende Aspekte zur Straßengestaltung und Verkehrsberuhigung besonders herausgestellt:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich Bahnhofstraße und Bahnhofsweg
- Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich Holzapfelstraße
- Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich Gehringstraße
- Schaffung einer attraktiven Verbindung zwischen der Schirnstraße und dem Parkplatz an der Jahnstraße, über die Ziegelgasse
- Anpassung der Erschließungsanlagen im Bereich der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne
- Realisierung der Nordspange durch den Landkreis Cham

### **Grün- und Freiräume**

Der Rahmenplan kennzeichnet die künftig von Bebauung freizuhaltenden Grün- und Freiräume. Dies betrifft einmal die großen Grün- und Freiräume im Tal des Weißen Regen, der auch den Kurpark Auwiesen einschließt. Darüber hinaus zeigt der Rahmenplan bestehende und zu ergänzende bzw. neu zu schaffende Grünverbindungen, die für eine entsprechende Vernetzung der Grünstrukturen erforderlich sind.

### **Sport- und Freizeitflächen**

Der Rahmenplan schlägt künftig eine Konzentration der Sport- und Freiflächen im Bereich des geplanten „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ vor. Diese Anlagen sollen mit dem Kurpark korrespondieren und insgesamt zu einem möglichst breitenwirksamen Angebot für Erholungs- und Freizeitzwecke ausgebaut werden.

### **Wohnen**

Bad Kötzing verfügt noch über Baulandreserven für Ein- und Zweifamilienhäuser (z.B. Am Schinderbuckel). Über die bestehenden attraktiven Wohnlagen insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser



hinaus soll die Innenstadt wieder vermehrt in den Blickpunkt des Interesses als zentraler Wohnstandort gerückt werden. Hierzu sollen entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung störender Brachen, zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur Optimierung der Verkehrssituation eingeleitet werden. Die Wohnfunktion soll neben dem Einzelhandel, den Dienstleistungen, den öffentlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung der Altstadt beitragen.

### Gewerbe

Bad Kötzing verfügt über eine geordnete Gewerbeflächenentwicklung sowie noch vorhandene Flächenpotenziale in den ausgewiesenen Gewerbegebieten. Im Rahmenplan sind die bestehenden Gewerbegebietsflächen eingezeichnet.

### Soziale Infrastruktur

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur konzentrieren sich schwerpunktmäßig

auf die Innenstadt von Bad Kötzing. Ein neuer Schwerpunkt für Gemeinbedarfs-einrichtungen wird die ehem. Hohenbogen-Kaserne sein.

### Infrastruktur für Kurzwecke und medizinische Einrichtungen

Die Infrastruktur für Kurzwecke und medizinische Einrichtungen nimmt in der Stadt Bad Kötzing einen besonderen Stellenwert ein. Hier ist besonders die beabsichtigte Entwicklung zwischen dem Bahnhof und der TCM-Klinik mit geplantem Zugang zum Kurpark und Prohylaxe-Center hervorzuheben. Von Bedeutung ist hier auch das in Bad Kötzing befindliche Krankenhaus des Landkreises Cham.

### Stadtumbauschwerpunkte

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst als zentrale Bereiche des Stadtumbaus die Konversion der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne sowie die Aufwertung der südlichen Altstadt.



Abbildung 39:

Sanierungsgebiet „Altstadt“  
der Stadt Bad Kötzing

D | S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 20. Juni 2009

bestehendes Sanierungsgebiet  
nach § 142 BauGB

## Rahmenplan der Stadt Bad Kötzing

aufgestellt von:

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 07. Dezember 2009

Stadtumbaugebiet  
Ehemalige Hohenbogen-  
Kaserne



Abbildung 40: Rahmenplan, Quelle D I S



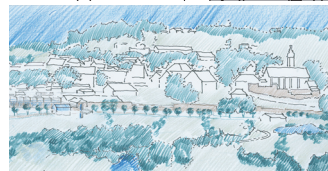
**Neugestaltetes Haus der Begegnung**



**Neuer Kindergarten im ehemaligen Verwaltungsgebäude**



**Neuer Eingangsbereich zum Kurpark mit Kurverwaltung und Prophylaxe-Center**



**Neuordnung südliche Altstadt mit neuem Eingangsbereich zum Kurpark**

### Stadtumbaugebiet - Altstadt

Das Stadtumbaugebiet betrifft den Bereich v.a. der südlichen Altstadt. Hierzu gehören insbesondere die Bereiche Bahnhofstraße, Spitalvorstadt und der südöstlich an den historischen Stadtkern angrenzende Innenstadtbereich (Ziegelgasse, Jahnstraße). In diesem Stadtumbaugebiet sollen brachliegende Flächen genutzt, Leerstände beseitigt, der öffentliche Raum aufgewertet und die analysierten funktionalen Schwächen beseitigt werden. Zum Stadtumbauschwerpunkt gehören aber auch die bereits im bestehenden Sanierungsgebiet liegenden Bereiche Holzapfelstraße und Gehringstraße, einschließlich der vorhandenen Brachen und des städtischen Parkhauses. Die Darstellung im Rahmenplan zeigt noch den Ist-Zustand der Nutzung. Bezüglich der künftig vorgeschlagenen Nutzungen wird auf das nachfolgende Integrierte Handlungskonzept verwiesen. Mit Blick auf die voraussichtlich erfolgende Städtebauförderung aus möglichst einem Programm und die später vorgeschlagene Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ um den

Bereich der südlichen Altstadt wird das gegenständliche Stadtumbaugebiet mit „Altstadt“ bezeichnet.

### Stadtumbaugebiet - ehemalige Hohenbogen-Kaserne

Das zweite Stadtumbaugebiet bildet die ehemalige Hohenbogen-Kaserne. Die Liegenschaft der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne konnte von der Stadt Bad Kötzting im Jahre 2008 erworben werden. In diesem Stadtumbaugebiet geht es vor allem darum, die nicht mehr benötigten bzw. nicht mehr verwendbaren ehemals militärisch genutzten Gebäude und Flächen zurückzubauen und die für Gemeinbedarfsflächen und -gebäude vorgesehenen Bereiche entsprechend der künftig vorgesehenen Nutzung anzupassen. Die Darstellung im Rahmenplan zeigt im südlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes hervorgehoben die durch den städtischen Bauhof bereits genutzten Hallen. Bezüglich der künftig vorgeschlagenen Nutzung wird auf das nachfolgende Integrierte Handlungskonzept verwiesen.

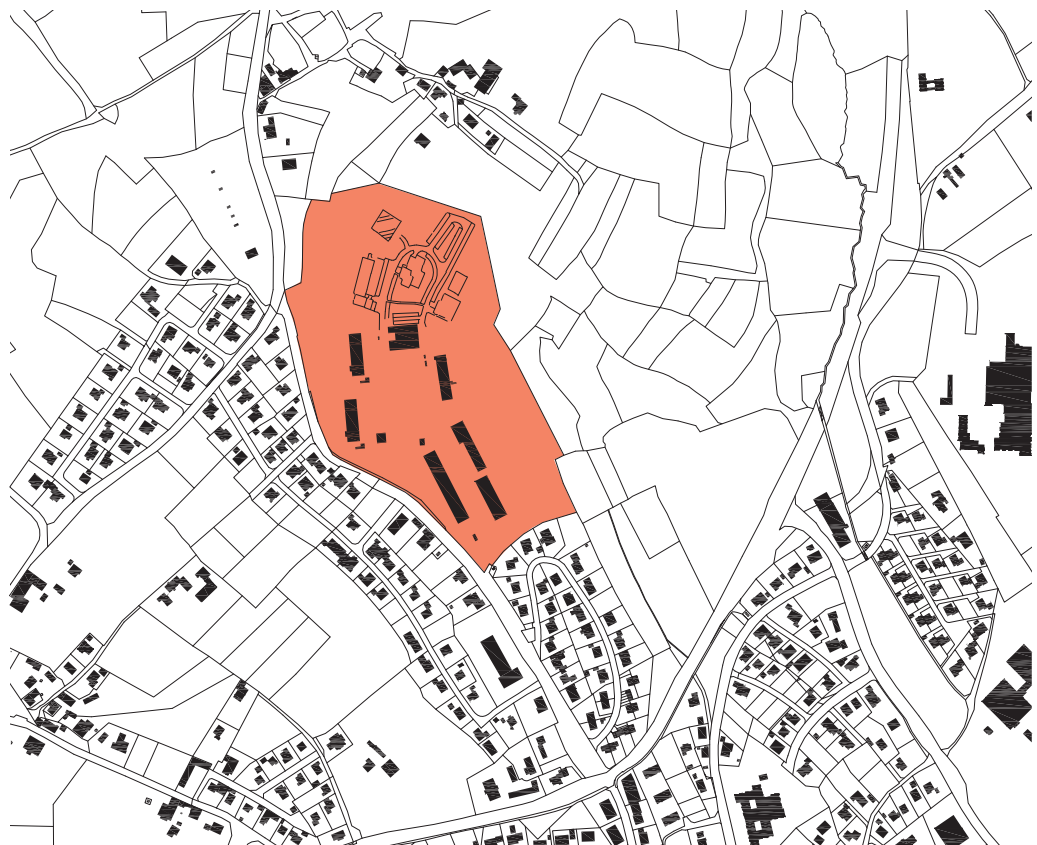


Abbildung 41:

**Sanierungsgebiet und  
Stadtumbaugebiet der  
Stadt Bad Kötzting**

aufgestellt von:  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 20. Juni 2009

Stadtumbaugebiet  
nach § 171 b Abs. 1 Bau GB

## 5.2 Teilräumliches Konzept mit Integriertem Handlungskonzept

### 5.2.1 Gebiete des Stadtumbaus

Der nachfolgenden vertieften Betrachtung der Stadtumbaugebiete sei vorangestellt, dass in der Innenstadt von Bad Kötzing bereits seit dem Jahr 1990 ein gem. § 142 BauGB förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Altstadt“ besteht (vgl. Abbildung 39 Seite 97).

Die im nachfolgend dargestellten Integrierten Handlungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen, die für ein Gelingen des Stadtumbauprozesses maßgeblich sein werden, liegen teilweise im bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt“, teilweise in dem zu erweiternden Sanierungsgebiet „Altstadt“ sowie in einem weiterhin zu beschließenden Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB im Bereich der ehem. Hohenbogen-Kaserne. Zusammenfassend konzentrieren sich die künftigen Maßnahmen des Stadtumbauprozesses somit auf drei teilräumliche Gebiete

- Bestehendes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB „Altstadt“
- Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB „Südliche Altstadt und Kurpark“, hier werden im Anschluss vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB eingeleitet, um das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“ entsprechend zu erweitern
- Stadtumbaugebiet gem. § 171 BauGB „Ehemalige Hohenbogen-Kaserne“

### 5.2.2 Integriertes Handlungskonzept

Das Integrierte Handlungskonzept bezieht sich vor allem auf die im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus (vgl. gebietsbezogenes Konzept). Darüber hinaus gibt es aber auch Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, die sich nicht den Teilräumen zuordnen lassen. Hierzu gehören z.B. konzeptionelle Empfehlungen oder

Marketingvorschläge (vgl. gesamtörtliches Konzept).

Das Maßnahmenspektrum des Integrierten Handlungskonzeptes folgt der inhaltlichen Breite der Ziele und Handlungsfelder. Neben „klassischen“ Maßnahmen des Stadtumbaus wie z.B. Rückbau finden sich auch erhebliche strukturelle Aufwertungsmaßnahmen, wie z.B. die Verbindung zwischen Bahnhofstraße / Altstadt und Kurpark.

Aufgrund der Bedeutung der ganzheitlichen Herangehenweise, die nur gebiets- und inhaltsübergreifend funktionieren kann, sind die Maßnahmenvorschläge inhaltlich geordnet. Der teilräumliche Gebietsbezug wird in den jeweiligen Erläuterungen dargestellt. Die Maßnahmenvorschläge sind deshalb in folgenden themenbezogenen Gruppen zusammengefasst:

- Gesundheits- und Tourismusstandort
- Wirtschaft und Einzelhandel
- Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum
- Wohnen und Leben in Bad Kötzing
- Konversion ehemalige Hohenbogen-Kaserne

Folgende Zeiträume werden vorgeschlagen:

- Kurzfristig = 1 - 2 Jahre (bis 2012)
- Mittelfristig = 3 - 5 Jahre (2013/15)
- Langfristig = 6 und mehr Jahre (2016 und später)

Redaktionsschluss für das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept ist das Jahr 2010. Teilweise wurde mit Maßnahmen bereits begonnen. Diese Maßnahmen sind auf den folgenden Seiten ebenfalls den kurzfristigen Maßnahmen zugeordnet.

Auf den Seite 104 / 105 ist der Maßnahmenplan zum Integrierten Handlungskonzept, mit allen räumlich relevanten Maßnahmenvorschlägen dargestellt. Zu den kurz- und mittelfristigen Maßnahmen sind grobe Kostenschätzungen angegeben. Diese sind im Zuge der weiteren Planungsschritte zu konkretisieren (z.B. Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept).

## Ausgangssituation - Stadtumbau

1. Konversion der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne

> Gefahr der dauerhaften Brache oder einer unerwünschten Nutzung

2. Erhebliche funktionale, strukturelle und gestalterische Mängel in sensiblen Bereichen der Stadt:

> Barriere zwischen Altstadt und Kurpark

> Brache zwischen Bahnhof und Altstadt - unattraktive Verbindung

> Unzureichende Verbindung zwischen AQACUR / Spitalvorstadt und Altstadt

> Brachen und erhebliche gestalterische Mängel in der Gehringstraße / Holzapfelstraße, einschließlich Parkhaus



Abbildung 42: Ausgangssituation Stadtumbau; Quelle: D I S

## Strategie - Stadtumbau

### 1. Konversion der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne

> Durch erfolgten Grunderwerb wurde die Gefahr der dauerhaften Brache oder einer unerwünschten Folgenutzung abgewendet; die gemeinbedarfsorientierte Nachnutzung (z.B. Sport) wirkt sich positiv auf das angrenzende Wohngebiet aus.

### 2. Erhebliche funktionale, strukturelle und gestalterische Mängel in sensiblen Bereichen der Stadt:

> Durch Überbrückung erfolgt Abbau der Barriere zwischen Altstadt und Kurpark - der Kurstadtcharakter wird erheblich gesteigert.

> Durch Neuordnung des Areals und Errichtung des neuen Prophylaxe-Centers wird die Brache zwischen Bahnhof und Altstadt beseitigt, einschließlich Integration der Erweiterung und Modernisierung des Einkaufsmarktes und der Einbeziehung der Überbrückung in den Kurpark. Aus der Brache wird das „Zentrum“ des Kurbetriebs.

> Durch Aufwertung der Spitalvorstadt wird die Verbindung zwischen dem AQACUR / Spitalvorstadt und Altstadt deutlich attraktiver und verbessert.

> Durch Erneuerung der Gehringstraße wird die historische Altstadt von ihrem Problem befreit und der neu geordnete Bereich strahlt positiv auf die Altstadt aus.

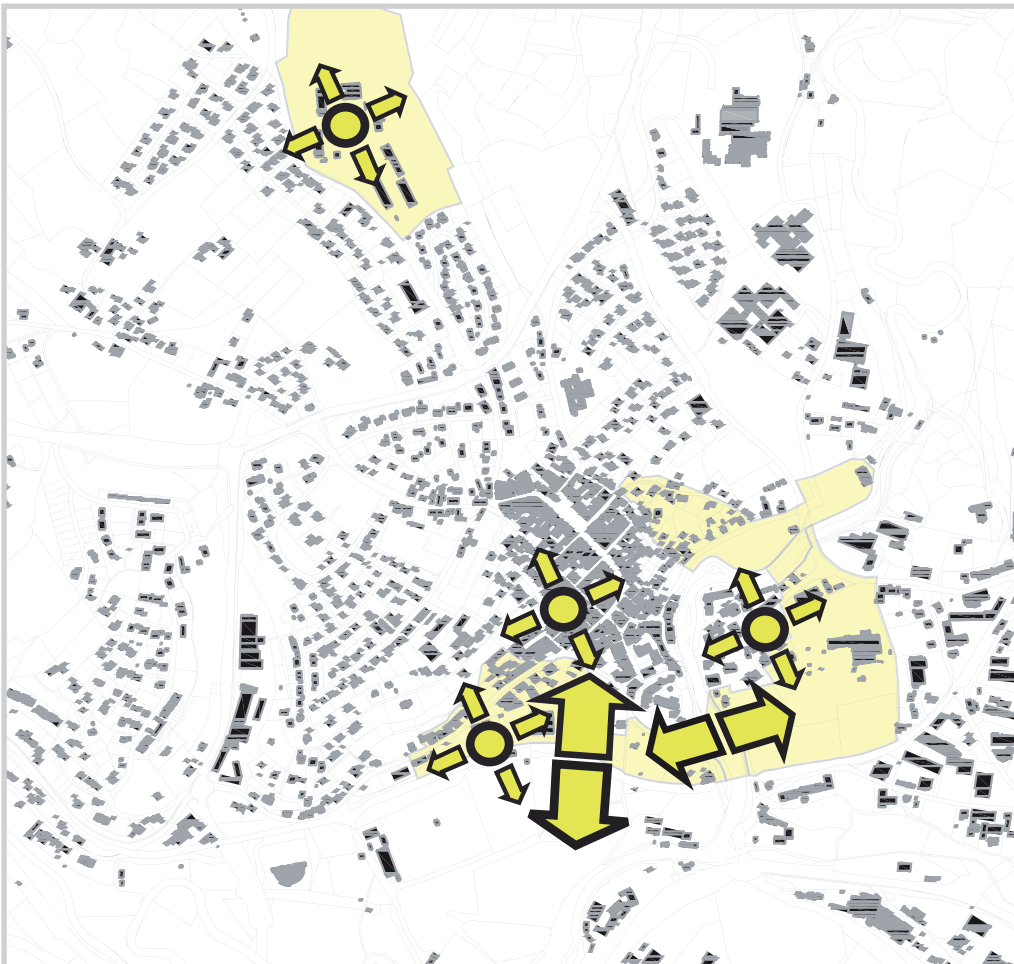


Abbildung 43: Strategie Stadtumbau; Quelle: D I S

Abbildung 44:

## Maßnahmenplan

Stadt Bad Kötzing  
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm  
Stadtumbau West

aufgestellt von:  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 03. Februar 2009







# 1. Gesundheits- und Tourismusstandort

	<b>Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Gesundheits- und Tourismusstandort</b>	<b>Verant- wortliche Stelle / Einrichtung</b>	<b>Kurz- fristig in T€ *</b>	<b>Mittel- fristig</b>	<b>Lang- fristig</b>	<b>Gebiet</b>
1.	Übergreifendes Gesundheits- und Tourismuskonzept im Sinne einer übergeordneten Marketingstrategie - Beauftragung eines Konzeptes	Stadt	100 (119)			O
2.	Weiterentwicklung der Einrichtungen Kurpark Auwiesen und AQACUR-Badewelt zum Erlebnisband Weißer Regen - baul./landschaftsbaul. Maßn.	Stadt mit weiteren Trägern			250 (298)	Südl. Altstadt
3.	Ausbau des Kneipp-Heilbadbetriebes zum Gesundheitspräventionsortes, mit enger Verknüpfung zu den örtlichen Gesundheitsbetrieben bzw. Gesundheitskliniken (z. B. TCM-Klinik). Verbesserung des gastronomischen Angebotes, insbesondere durch gemeinsames Marketing und eine verbesserte Abstimmung zwischen den einzelnen Betrieben. - Strategische Maßnahme	Stadt mit weiteren Trägern		Strategische Maßnahme (Kosten teilw. in anderen Maßn. enthalten)		O  mit bes. Konz.  Südl. Altstadt
4.	Verbesserung der Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten, insbesondere durch die Einrichtung eines Kinos und weiterer Freizeitangebote für Jugendliche bzw. Junggebliebener - Förderung von Träger-Maßn.	Stadt mit weiteren Trägern			100 (119) z.B. Zuschuss an Träger	Ehem. Kaserne  Südl. Altstadt
5.	Verbesserung der Übernachtskapazitäten durch bessere Vermarktung und vielseitiger Abstimmung der bestehenden Hoteleriebetriebe sowie Schaffung von Voraussetzungen für weitere Bettenbetriebe. - private Invest.	Hotel- und Gaststättenbetriebe			private Maßn. / Investitionen	O
6.	Optimierung des Dienstleistungsangebotes für Kurgäste. Hier ist die besondere Vernetzung der bereits bestehenden Kurinformation der Stadt mit allen weiteren Anbietern von Angeboten im Bereich des Kneipp-Heilbadbetriebes und des Erholungsurlaubes zu nennen. - Strategische Maßnahme	Stadt mit Dienstleistern	Strategische Maßnahme			O  mit bes. Konz.  Südl. Altstadt
7.	Zentrales Kultur- und Veranstaltungsprogramm bekannt gemacht über die örtlichen bzw. zugänglichen Medien - Strategische Maßnahme	Stadt	Strategische Maßn.			O
8.	Verbesserung des Fußwege- und Radnetzes auch im Hauptort Bad Kötztings - baul./landschaftsbaul. Maßn.	Stadt			150 (179)	Sangeb. Altstadt  und  Südl. Altstadt
9.	Einrichtung eines Standortes für Wohnmobile im Bereich des Parkplatzes an der Ludwigstraße					

\* alle Kosten nur grob geschätzt und auf eintausend EURO gerundet (in Klammern mit 19% gesetzliche Mehrwertsteuer, Beträge ebenfalls auf eintausend EURO gerundet)

## Erläuterungen zum Handlungsfeld Gesundheits- und Tourismusangebot

Die Funktion als Gesundheits- und Tourismusstandort gehört zu den zentralen Potenzialen der Stadt Bad Kötzing. Um diese Potenziale künftig besser ausschöpfen zu können, bedarf es eines übergreifenden Gesundheits- und Tourismuskonzeptes, gleich einer übergeordneten Marketingstrategie. Deshalb kommt der Erarbeitung und Umsetzung dieser Strategie beim 1. Maßnahmenvorschlag eine Schlüsselrolle zu.

Parallel und in Abstimmung zu den eigentlichen medizinischen Leistungen und Angeboten muss auch das stadträumliche und landschaftliche Angebot der Stadt weiterentwickelt werden. Ausgehend von dem bestehenden Kurpark Auwiesen und der AQACUR Badewelt sieht das Städtebauliche Entwicklungskonzept die Schaffung eines „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ vor, in dem alle gesundheitlichen und touristischen Einrichtungen der körperlichen und sportlichen Betätigung konzentriert für Gäste und Bürger der Stadt gut erreichbar sein werden. Dieser Gedanke kommt im 2. Maßnahmenvorschlag zum Ausdruck.

Der Ausbau des Kneipp-Heilbadbetriebes zum Gesundheitspräventionsort, mit enger Verknüpfung zu den örtlichen Gesundheitsbetrieben bzw. Gesundheitskliniken (z.B. TCM-Klinik) ist die zentrale Neuerung der nächsten Jahre und bedeutet auch städtebaulich eine große Herausforderung, die räumlich v.a. im Gebiet der südlichen Altstadt zum Tragen kommen soll. Der Maßnahmenvorschlag 3 betrifft zunächst noch die konzeptionelle Komponente, zu der auch die Vernetzung mit anderen relevanten Angeboten, z.B. der Gastronomie gehört.

Die Verbesserung der Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten (vgl. Maßnahme Nr. 4) soll eine ausreichende Erlebnisdichte sichern. Nur damit kann der längerfristig erforderliche Zustrom der Gäste, der notwendig ist, um auch in Zukunft den Betrieb des Kneipp-Heilbades wirtschaftlich führen zu können, gewährleistet werden.

Die dargestellten medizinischen Aspekte

sind dabei räumlich besonders mit dem Gebiet der südlichen Altstadt verbunden. Dort befinden sich bereits die TCM-Klinik und der an die Bahnlinie angrenzende Kurpark. Städtebaulich bedarf das Gebiet der südlichen Altstadt einer umfassenden Verbesserung, um künftig den Zielsetzungen der Stadtentwicklung entsprechen zu können. Der bisher unattraktive Bereich südlich der Bahnhofstraße muss aufgewertet und die vorhandene Barriere zwischen der Altstadt und dem Kurpark (Bahnlinie) durch attraktive Übergänge abgebaut werden, um ein ganzheitliches funktionales und räumliches Stadtgefüge zu schaffen. Eine verbesserte Verknüpfung des Kurparks Auwiesen bzw. des künftigen „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ mit der historischen Altstadt ist darüber hinaus eine unabdingbare Voraussetzung, um ein ganzheitliches Kneipp-Heilbaderlebnis zu gewährleisten. Ferner sind die möglichen Vernetzungen zur Spitalvorstadt ebenso einzubeziehen wie die möglichen Verbindungen zur AQACUR-Badewelt.

Die Maßnahmenvorschläge 5 - 8 berühren wichtige Bereiche im Zusammenhang mit einem optimierten Angebot für Gäste und damit für eine Grundvoraussetzung zur Umsetzung des Handlungsfeldes überhaupt.



Abbildung 45 (oben): Haus des Gastes, rechts Hotel zur Post  
Quelle: D I S

Abbildung 46 (unten): Kneipp-Anlage im Bereich des Haus des Gastes  
Quelle: D I S

## 2. Wirtschaft und Einzelhandel

	<b>Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Wirtschaft und Einzelhandel</b>	<b>Verantwort- liche Stelle / Einrichtung</b>	<b>Kurz- fristig in T€ *</b>	<b>Mittel- fristig</b>	<b>Lang- fristig</b>	<b>Gebiet</b>
1.	Übergreifendes Gesundheits- und Tourismuskonzept im Sinne einer übergeordneten Marketingstrategie, einschließlich der übergeordneten Belange von Wirtschaft und Einzelhandel - Beauftragung eines Konzeptes vgl. 1.1	Stadt	100 (119) vgl. 1.1			
2.	Einzelhandelskonzept bzw. -gutachten - Beauftragung bereits erfolgt	Stadt		25 (30)		
3.	Erhaltung und Unterstützung der bestehenden Betriebe in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung - strategische Maßnahme	Stadt	Strategische Maßnahme			
4.	Unterstützung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe vor allem innerhalb der historischen Altstadt Bad Kötztings - strategische Maßnahme	Stadt+ Citymanage- ment	Strategische Maßnahme			
5.	Flankierende Maßnahmen zur Aufwertung der historischen Altstadt ( siehe Handlungsfeld Innenstadt, Stadtgestaltung und öffentlicher Raum) - hier: strategische Maßnahme	Stadt	hier: strategische Maßn. (Kosten s. 3.ff.)			
6.	Einbindung des Einzelhandels in das Freizeit- und Kulturprogramm der Stadt (z.B. Abstimmung von Verkaufsaaktionen und kulturellen Ereignissen) - strategische Maßnahme	Citymanage- ment	Strategische Maßnahme			
7.	Errichtung eines kooperativen Stadtmarketings - Beauftragung von Fachleuten z.B. Citymanagement	Stadtmarke- ting, Stadt und Gewerbetrei- bende		100 (119)		

\* alle Kosten nur grob geschätzt und auf eintausend EURO gerundet (in Klammern mit 19% gesetzliche Mehrwertsteuer, Beträge ebenfalls auf eintausend EURO gerundet)

Die aus den vier Perspektiven der Fachwissenschaft, der Schlüsselakteure vor Ort, der Gewerbetreibenden und schließlich der Übernachtungsgäste erarbeiteten Stärken, Schwächen und Handlungsfelder am Wirtschaftsstandort Bad Kötzing sind neben der wirtschaftsgeographischen Analyse eine wesentliche Grundlage für die Maßnahmenvorschläge.

Unternehmer und ihrer Organisationen zu bündeln.

Das unter Punkt 2. genannte Einzelhandelskonzept wurde bereits durch Herrn Dr. Ralf Popien, POPIEN & PARTNER, Wirtschaftsgeographie, München, erstellt.

Das als 1. Maßnahme genannte „Übergreifende Gesundheits- und Tourismuskonzept im Sinne einer übergeordneten Marketingstrategie, einschließlich der übergeordneten Belange von Wirtschaft und Einzelhandel“ sollte möglichst rasch erarbeitet werden, da zahlreiche weitere Maßnahmenvorschläge entweder auf dieses Konzept aufbauen sollen oder zumindest in enger Abstimmung mit diesem Konzept weiter verfolgt werden sollten. Ebenso sollte die Errichtung eines kooperativen Stadtmarketings erfolgen, um die Marketing-Aktivitäten der Stadt sowie der



Abbildung 47 (links): Marktstraße, Richtung Nordosten, rechts Einmündung Herrenstraße; Quelle: D I S



Abbildung 48 (oben): Marktstraße, Richtung Nordwesten  
Quelle: D I S

Abbildung 49 (unten): Marktstraße / Schirnstraße, Eingang zum Kaufhaus Wanninger  
Quelle: D I S

### 3. Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum

	<b>Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum</b>	<b>Verantwort- liche Stelle / Einrichtung</b>	<b>Kurz- fristig in T€ *</b>	<b>Mittel- fristig</b>	<b>Lang- fristig</b>	<b>Ge- biet</b>
1.	Bereich südliche Altstadt und Kurpark					
	1.1 Städtebauliche Neuordnung des Bereiches südliche Altstadt und Kurpark - Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Bad Kötzting - südliche Altstadt und Kurpark“	Stadt mit Eigentümern	120			
	1.2 Aufwertung der Gehringstraße - Planung und Ausführung	Stadt		750 (893)		
	1.3 Aufwertung des Bereiches Holzapfelstraße und Parkhaus - Planung und Ausführung	Stadt		1.500 (1.785)		
	1.4 Aufwertung der Bahnhofstraße / Ludwigstraße - Planung und Ausführung	Stadt		400 (476)		
	1.5 Neugestaltung und Neuordnung im Bereich entlang der Bahnlinie und Übergang zwischen der Innenstadt und dem Kurpark Auwiesen mit Errichtung eines Gebäudekomplexes (Eingang, Kurverwaltung, Prophylaxe-Center) Kosten abhängig von Wettbewerb - Planung und Ausführung	Stadt mit Eigentümern		noch nicht bezifferbar		
	1.6 Sanierung und Aufwertung der Spitalvorstadt, insbesondere der öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplätze) - Planung und Ausführung	Stadt mit Eigentümern		500 (595)		
2.	Aktivitätenband Weißer Regen					
	2.1 Herstellung einer Verbindung zwischen Kurpark Auwiesen und der AQACUR-Badewelt jeweils mit Verlängerung nach Norden Richtung Ortsteil Sperlhammer und nach Westen Richtung Riedenstein - Planung und Ausführung	Stadt		300 (357)		
	2.2 In das Aktivitätenband einzubeziehen sind die bereits bestehenden Sportanlagen im Bereich des Roten Stegens (z.B. Fußballfeld 1. FC Bad Kötzting, Sommerstockbahnen, usw.) - Strateg. Maßn., ggf. Anpassungen	Stadt mit Vereinen		Strategische Maßn. ggf. Anpassungskosten 100 (119)		
3.	Verkehr					
	3.1 Erstellung und Umsetzung eines Konzeptes Parkleitsystem mit Parkraumbewirtschaftung - Planung und Ausführung	Stadt	100 (119)			
	3.2 Verbesserung des Fußgänger- u. Radverkehrs mit Beschilderung - Planung und Ausführung	Stadt		200 (238)		
	3.3 Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Dampfbachstraße - Planung und Ausführung	Stadt	100 (119)			

\* alle Kosten nur grob geschätzt und auf eintausend EURO gerundet (in Klammern mit 19% gesetzliche Mehrwertsteuer, Beträge ebenfalls auf eintausend EURO gerundet)

## Zu 1. Südliche Altstadt und Kurpark

Im Bereich der historischen Altstadt wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu darf auf die bereits durchgeführten Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung in der Marktstraße, Rathausgasse und Herrenstraße Bezug genommen werden, um nur einige Beispiele zu nennen. Was sich derzeit als weitere städtebauliche Schwachpunkte im Bereich der Innenstadt darstellt, sind jene Bereiche in der südlichen Altstadt, welche im Zuge der bisherigen Sanierungsmaßnahmen noch nicht erneuert bzw. aufgewertet werden konnten.

### 1.1 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Grundlage für die weiteren Planungen wird das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Südliche Altstadt und Kurpark“ sein. Im Rahmen dieses Wettbewerbes (vgl. Maßnahme 1.1) werden die zentralen Fragestellungen und Bereiche im städtebaulichen Gesamtzusammenhang betrachtet, z.B. die Aufwertung der Gehringstraße und der Bahnhofstraße, der künftige Hauptzugang von der Altstadt zum Kurpark, mit Übergang von der

Altstadt über die Bahnlinie zum Kurpark sowie die bessere Vernetzung der einzelnen Bereiche untereinander (z.B. Altstadt - AQACUR-Badewelt). [S. 115]

### 1.2 Aufwertung der Gehringstraße

Die Gehringstraße stellt in gestalterischer, funktionaler und struktureller Hinsicht einen städtebaulichen Missstand dar. Mit der Maßnahme 1.2 sollen zunächst die Fahrbahn und Gehbereiche erneuert, die Straßenbeleuchtung der Altstadtbeleuchtung angepasst sowie die Anschlüsse an die privaten Grundstücke neu geordnet werden. Zur Aufwertung der Gehringstraße gehört auch die baufachliche Beratung und ggf. förderrechtliche Unterstützung der Eigentümer, um hier auch mangelhafte Gebäude und Freiflächen einer Aufwertung zuzuführen. Neben der umfassenden Erneuerung und insbesondere im Zeitraum bis zur Durchführung der umfassenden Erneuerung der Gehringstraße sollen, wie im Zuge der Bürgerbeteiligung vorgeschlagen, weitere z.B. auch kleinere Maßnahmen zur Aufwertung und Verschönerung des Straßenraumes (z.B. Begrünung, Hausfassaden / Spaliere, weitere Gestaltungsmaßnahmen) angestrebt werden.



1  
Abbildung 50: Lage Gehringstraße

2  
Abbildung 51: Gehringstraße, Richtung Nordwesten, links Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße

3  
Abbildung 52: Gehringstraße, Richtung Südosten, rechts Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße

4  
Abbildung 53: Pfeffergraben, richtung Nordosten

5  
Abbildung 54: leerstehende Gebäude Ecke Holzapfelstraße, Bahnhofstraße

Quelle: D I S



## 3. Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum



1  
Abbildung 55: Lage Holzapfelstraße

2  
Abbildung 56: Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße, Blick auf das Oberdeck

3  
Abbildung 57: Gebäude an der Holzapfelstraße

4  
Abbildung 58: Einfahrt Parkhaus P1 von der Holzapfelstraße

5  
Abbildung 59: Blick in das Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße

Quelle: D I S



2



3



4

### 1.3 Aufwertung des Bereiches Holzapfelstraße und Parkhaus Holzapfelstraße

Das Parkhaus Holzapfelstraße gehört zum Maßnahmenvorschlag 1.3 und stellt sich in einem erheblich mangelhaften baulichen Zustand dar. Hier wird vorgeschlagen, auf der Grundlage des Ergebnisses des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes (vgl. Maßnahme 1.1), im Zuge einer Machbarkeitsstudie zu untersuchen, welche der folgenden Varianten i.S. des Wettbewerbsergebnisses wirtschaftlich und funktional besser umsetzbar sind: z.B. Sanierung des Parkhauses, ggf. mit baulicher Ergänzung (z.B. Wohnen, Dienstleistungen) oder Abbruch und Neuordnung des Grundstücks i.S. einer Neubebauung mit Parken, Wohnen, Dienstleistungen. Das Grundstück hat eine zentrale Lage zur Marktstraße und nimmt in der Gehringstraße eine Schlüsselrolle ein: nur in einem attraktiven Zustand kann eine positive Schlüsselrolle zum Tragen kommen. Bei Wohnen wird z.B. auch an barrierefreie Wohnungen gedacht, die hier in zentraler Lage für ältere Mitbürger oder Personen mit Mobilitätseinschränkungen vorstellbar sind. Bei Dienstleistungen wird auf Einrichtungen orientiert, die nicht auf Frequenzen angewiesen sind wie der Einzelhandel, jedoch gut in räumlicher Nähe zum Einzelhandel sein könnten (z.B. medizinische und beratende Dienstleistungen).

Zum Maßnahmenvorschlag 1.3 gehört auch der Bereich der Holzapfelstraße

und hier insbesondere der leer stehende Komplex im Einmündungsbereich der Holzapfelstraße in die Bahnhofstraße / Ludwigstraße. Auch dieses Grundstück liegt zentral und könnte insbesondere von einer Aufwertung des Parkhauses Holzapfelstraße profitieren. Sofern das derzeit leer stehende Eckgebäude bei der Neuordnung zur Disposition gestellt würde, sollte eine Neuordnung des Kreuzungsbereiches, z.B. mit einer platzartigen Aufwertung im Einmündungsbereich der Holzapfelstraße in die Bahnhofstraße geprüft werden. Auch gilt, dass das Ergebnis des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes den weiteren Planungsschritten zugrunde gelegt werden soll.



5



## 1.4 Aufwertung der Bahnhofstraße / Ludwigstraße

Die Bahnhofstraße, als eine der wichtigsten Stadtzugänge vermag noch nicht ihrer städtebaulichen Funktion gerecht zu werden. Zwar sind an dieser Stelle die bereits realisierten Neubauten positiv hervorzuheben, jedoch bedarf es hier einer noch verstärkten Aufwertung um die Verbindung mit der Altstadt zu intensivieren. Zur Bahnhofstraße wird an dieser Stelle auch der Bahnhofsweg gerechnet, der parallel zur Straße verläuft und in einem völlig unbefriedigendem Zustand ist. Ziel ist es, die Bahnhofstraße als „Stadteingang“ aufzuwerten und hierzu mit den später erläuterten Maßnahmen zur Schaffung eines neuen zentralen Zuganges zum Kurpark konzeptionell zu verknüpfen.

Das Ergebnis des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Südliche Altstadt und Kurpark“ wird Grundlage für die Aufwertung der Bahnhofstraße / Ludwigstraße bzw. für die weiteren Planungsschritte sein.



1  
Abbildung 60: Lage Ludwigstraße / Bahnhofstraße

2  
Abbildung 61: Bahnhofstraße mit Einmündung der Holzzapfelstraße (links) und der Marktstraße (mitte), rechts die beginnende Ludwigstraße

3  
Abbildung 62: Bahnhofstraße, Richtung Nordosten

4  
Abbildung 63: Bahnhofstraße, Richtung Norden

Quelle: D I S



### 3. Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum

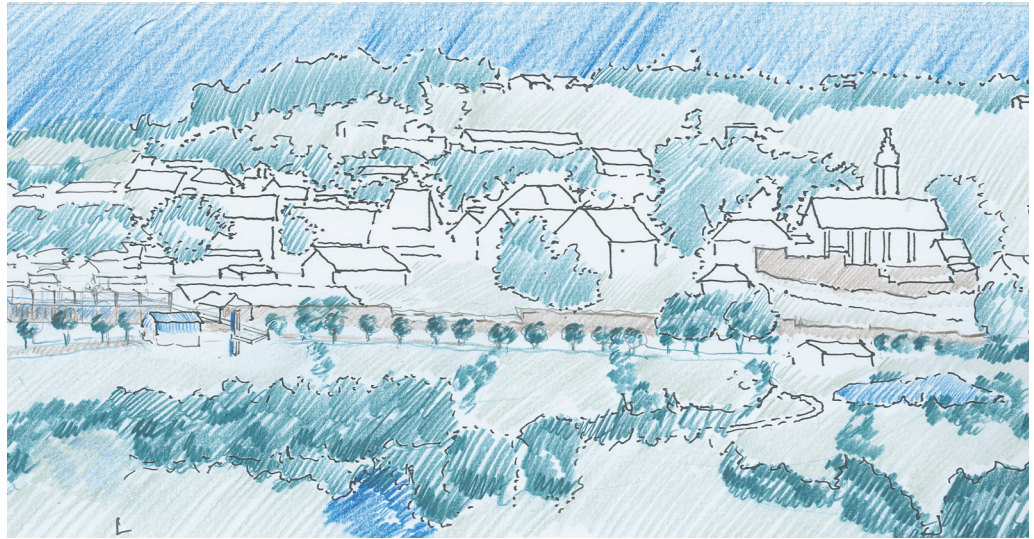


Abbildung 64: Schematische Gesamtansicht von Süden: rechts die markante alte Wehrkirche mit ihren hohen Mauern, in der Mitte die hier als weiter führende Mauer dargestellte Einfassung der Bahnlinie, links der Bereich des Bahnhofes mit neuem Zugang zum Kurpark  
Quelle: D I S

Abbildung 65: Schematischer Schnitt durch die mögliche neue Konzeption: von der Bahnhofstraße kommend, schneidet als Brücke gedachte neue Fuß- und Radwegeverbindung das neue Eingangsbauwerk (Dachterrasse), überquert die Bahnlinie und führt am alten Lokschuppen (Gastronomie) vorbei in den Kurpark. Dort könnte die Bereiche auf einen Aussichtsturm treffen, mit Treppe (ggf. auch Aufzug) oder die Abtreppung erfolgt durch landschaftliche Elemente; Quelle: D I S

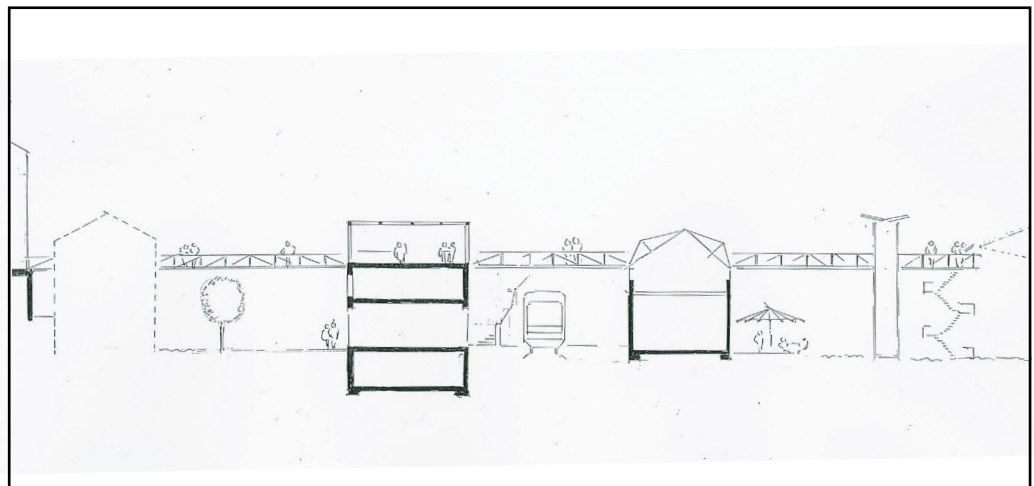


Abbildung 66: Perspektive Gesamtansicht der möglichen neuen Konzeption, rechts der neu zu gestaltende Eingangsbereich des Kurparks, Quelle: D I S

Der Städtebauliche Realisierungswettbewerb „Bad Kötzting - südliche Altstadt und Kurpark“ wird nach der RPW 2008 durchgeführt. Die Auslobung und Durchführung des Wettbewerbs ist noch im Jahr 2010 vorgesehen. Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe sind folgende Aspekte:

- Überwindung der bestehenden Barriere zwischen der historischen Altstadt und dem Kurpark durch Schaffung eines neuen Hauptzuganges, ohne die wichtige Bahnlinie in Frage zu stellen.
- Bessere Verbindung zwischen dem Bahnhofsbereich und der historischen

Altstadt, unter Einbeziehung der anstehenden Modernisierung und Erweiterung des Einkaufsmarktes

- Einordnung des künftigen Komplexes aus Eingang, Kurverwaltung und Prophylaxe-Centers zum neuen Hauptzugang des Kurparks

Das Ergebnis des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Bad Kötzting - südliche Altstadt und Kurpark“ soll Grundlage für die weitere Realisierung sein.



Abbildung 67 (oben): Bereich Bahnhofstraße und Bahnhofsumfeld



Abbildung 68 (unten): Blick vom Bahnhof nach Osten, im Vordergrund eine Brachfläche, im Hintergrund Neukauf-Einkaufsmarkt, rechts im Bild der alte Loksuppen, Quelle: D I S

### 3. Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum

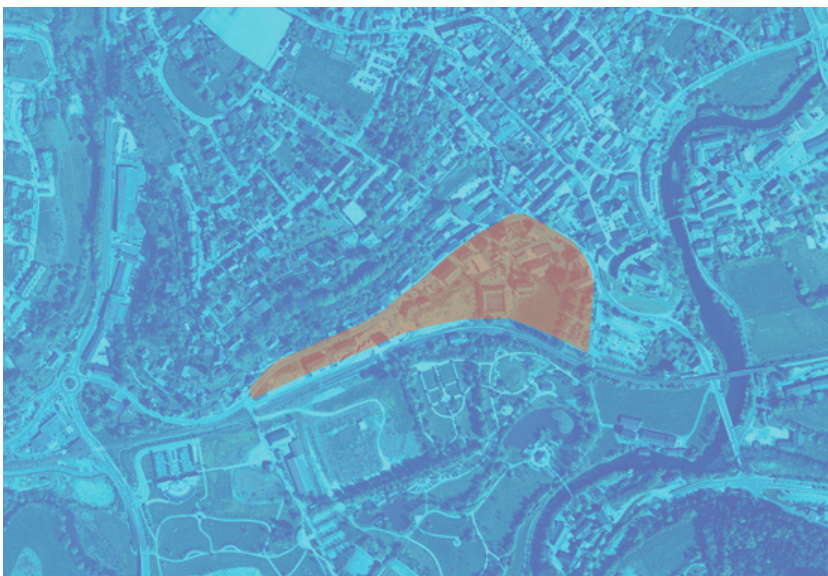
#### 1.5 Neugestaltung und Neuordnung im Bereich entlang der Bahnlinie und Übergang zwischen der Innenstadt und dem Kurpark Auwiesen mit Errichtung eines Gebäudekomplexes (Eingang, Kurverwaltung, Prophylaxe-Center)

Städtebaulich bedarf das Gebiet der südlichen Altstadt einer umfassenden Verbesserung, um künftig den Zielsetzungen der Stadtentwicklung entsprechen zu können. Der bisher unattraktive Bereich südlich der Bahnhofstraße muss aufgewertet und die vorhandene Barriere zwischen der Altstadt und dem Kurpark (Bahnlinie) durch attraktive Übergänge abgebaut werden, um ein ganzheitliches funktionales und räumliches Stadtgefüge zu schaffen. Eine verbesserte Verknüpfung des Kurparks Auwiesen bzw. des künftigen „Aktivitätenbandes Weißer Regen“ mit der historischen Altstadt ist dabei ebenso eine unabdingbare Voraussetzung um ein ganzheitliches Kneipp-Heilbaderlebnis zu gewährleisten wie die Vernetzungen mit der Spitalvorstadt und der AQACUR-Badewelt. Besonders herauszustellen ist auch die enge funktionale Verbindung zwischen der TCM-Klinik und dem künftigen Prophylaxe-Center: letzteres wird vom klinischen Fachpersonal der TCM-Klinik betreut, was wiederum in der Praxis kurze Wegeverbindungen erfordert.

> Durch Überbrückung erfolgt Abbau der Barriere zwischen Altstadt und Kurpark. Der Kurstadtcharakter wird erheblich gesteigert.

Für den Bereich des nördlichen Kurparks soll ein neuer Hauptzugang geschaffen werden. Das Eingangsgebäude (offen oder geschlossen möglich) soll später die Verteilung auf die Geschosse der nachfolgend vorgesehenen Gebäude der Kurverwaltung und des Prophylaxe-Centers wahrnehmen und somit die Haupttreppe sowie eine Aufzugsanlage erhalten. Über diese Erschließungselemente wird zugleich die Brücke für Fußgänger und Radfahrer mit der Ebene des Bahnhofes bzw. der Bahnsteige und des Parkplatzes verbunden. Das Gebäude soll einen repräsentativen und informativen Eingangsbereich verkörpern, über Sanitäreinrichtungen verfügen und von Balkon / Terrasse / Dach aus einen attraktiven Blick in den Kurpark und zur Wallfahrtskirche Weißenregen ermöglichen (Ausichtsfunktion).

Abbildung 69: Bereich Bahnhofstraße und Bahnhofsumfeld  
Quelle: D I S



## 1.6 Sanierung und Aufwertung der Spitalvorstadt, insbesondere der öffentlichen Verkehrsflächen (Parken)

Die Sanierung und Aufwertung der Spitalvorstadt, insbesondere der öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplätze) steht in engem Zusammenhang mit der Neuordnung des Bereiches Bahnhofstraße / Bahnhofsumfeld. Auch hier soll die Verbindung der Spitalvorstadt und des AQACUR zur historischen Altstadt gestärkt werden. Praktisch bedeutet dies eine Neuordnung durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, einschließlich der Parkplätze. Zunächst wäre auch hier eine vertiefende Planung mit Klärung der entsprechenden Detailfragen erforderlich. Für diesen Teilbereich werden Empfehlungen aus dem Städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Bad Kötzting - südliche Altstadt und Kurpark“ erwartet.



1  
Abbildung 70: Lage Spitalvorstadt

2  
Abbildung 71: Spitalvorstadt - hier P8, Lamerstraße, Richtung Westen

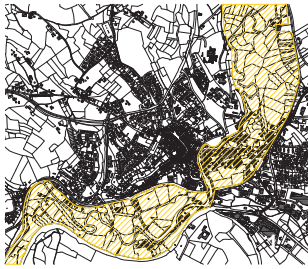
3  
Abbildung 72: Spitalvorstadt - Spitalplatz, Richtung Westen

4  
Abbildung 73: Blick von der alten Wehrkirche zur Spitalvorstadt nach Osten

5  
Abbildung 74: Blick von der alten Wehrkirche zur Spitalvorstadt nach Osten

Quelle: D I S

# 3. Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum



1  
Abbildung 75: Bereich Tal des Weißen Regen

2  
Abbildung 76: Tal des Weißen Regen, Bereich mit Fußgängerbrücke nach Norden

3  
Abbildung 77: Lage Dampfbachstraße

4  
Abbildung 78: Tal des Weißen Regen: rechts im Bild Eisenbahnbrücke über den Weißen Regen, links im Bild Eisenbahnbrücke über der Ludwigstraße

5  
Abbildung 79: Ludwigstraße nach Südosten: im Hintergrund Eisenbahnbrücke

6  
Abbildung 80: Ludwigstraße mit Eisenbahnbrücke

7  
Abbildung 81: parkplatz an der Ludwigstraße, im Hintergrund Wallfahrtskirche Weißen Regen

Quelle: D I S

## 2. Aktivitätenband Weißer Regen

### 2.1 Herstellung einer Verbindung zwischen Kurpark Auwiesen und der AQACUR-Badewelt jeweils mit Verlängerung nach Norden Richtung Ortsteil Sperlhammer und nach Westen Richtung Ortsteil Riedenstein

Auch diese Maßnahmen sind eng mit den vorangegangenen Maßnahmen verbunden. Die Frage nach einer künftigen verbesserten Verbindung zwischen dem Kurpark und der AQACUR-Badewelt ist Bestandteil des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes (vgl. Maßnahme 1.1). Dabei geht es um die mittel- bis längerfristige Verknüpfung des Kurparks Auwiesen mit dem Areal des AQACUR, zu der z.B. auch eine weitere Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Weißen Regen gehört, ebenso wie um die Verlängerung des Kur- und Naherholungsraumes in Richtung Nordosten (z.B. Anbindung an die Jahnhalle) und nach Südwesten (z.B. Spielbank, Weißenregen).

### 2.2 In das Aktivitätenband einzubeziehen sind die bereits bestehenden Sportanlagen im Bereich des Roten Stegens (z.B. Fußballfeld 1. FC Bad Kötzing, Sommerstockbahnen, usw.)

Einzubeziehen sind die bereits bestehenden Kur-, Freizeit- und Sportanlagen, welche durch weitere Angebote ergänzt werden sollten.

## Zu 3. Verkehr

### 3.1 Erstellung und Umsetzung eines Konzeptes Parkleitsystem mit Parkraumbewirtschaftung

Die Innenstadt von Bad Kötzing ist mit öffentlichen Parkplätzen gut versorgt, welche ringförmig um die zentralen Straßen und Plätze gruppiert sind. Für die künftige Entwicklung ist zu bedenken, dass die topographischen Gegebenheiten eine Höhendifferenz von bis zu knapp 10 Metern im Bereich der Innenstadt ergeben, und deshalb topographisch von einer oberen (z.B. Marktstraße) und einer unteren Innenstadt (Spitalvorstadt / AQACUR) gesprochen werden kann. Die Wahl des richtigen Parkplatzstandortes ist deshalb z.B. für ältere Menschen oder Personen mit Mobilitätseinschränkungen von großer Wichtigkeit. Aus diesem Grund und mit Blick auf die künftigen Gäste der Stadt wird die Erstellung und Umsetzung eines Konzeptes Parkleitsystem mit Parkraumbewirtschaftung empfohlen, das diesen Belangen gerecht wird und dabei auch zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt beiträgt (vgl. Maßnahme 2.1 und Fazit des Einzelhandelsgutachtens). Die Darstellung auf Seite 120 zeigt die gegenwärtige Verteilung der Parkplätze im Bereich der Innenstadt.

Dabei wird deutlich, dass grundsätzlich bereits von einer hohen Kapazität und Ausstattung ausgegangen werden kann. Allerdings wird hierbei nicht deutlich welche



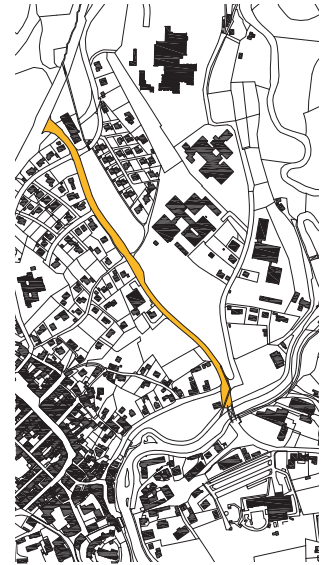
unterschiedlichen spezifischen Merkmale die Parkplätze aufweisen, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage und Topographie. Darauf aufbauend zeigt die Darstellung auf Seite 121 einen ersten Vorschlag zur Strukturierung des Parkplatzangebotes im Sinne des vorgeschlagenen Konzeptes Parkleitsystem mit Parkraumbewirtschaftung. In diesem Konzept sind auch die weiterführenden Fragen z.B. hinsichtlich Gebühren und Parkzeitdauer usw. zu vertiefen.

### 3.2 Verbesserung des Fußgänger- und Radverkehrs mit Beschilderung

Für die Mobilität der Bewohner und Gäste sowie für die Entwicklung urbaner Qualität ist ein funktionsfähiger Fußgänger- und Radverkehr von entscheidender Bedeutung. Dabei geht es hier nicht vordergründig etwa um den Bau von „Radwegen“ sondern um Angebote für Radfahrer. Im ausgewiesenen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Innenstadt sind separate Radwege ohnehin nicht das Thema. Wichtig ist deshalb vielmehr ein ganzheitliches Konzept von funktionierenden und sicheren Wegeverbindungen, die entsprechend beschildert und ausgewiesen sind. Dies ist auch mit Blick auf die junge Stadtbevölkerung (Schüler, Auszubildende) und auch mit Blick auf noch ortsunkundige Gäste der Stadt unverzichtbar.

### 3.3 Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Dampfbachstraße

Die Situation in der Dampfbachstraße ist geprägt von den dort befindlichen Schulen und der Einmündung in die CHA 49. Insbesondere zu Zeiten des Schulbeginns sowie zum Schulschluss erhöht sich das Verkehrsaufkommen und es kommt zu Engpässen, die sich auch im Bereich der Einmündung in die CHA 49 widerspiegeln. Die vorgeschlagene Maßnahme 3.3 Neuordnung des Verkehrs im Bereich der Dampfbachstraße zielt darauf ab, mit einem Bündel von Maßnahmen den „Knoten“ zu lösen. Dies beginnt mit einem verbesserten Angebot für Schüler, das Schulzentrum auch mit dem Fahrrad und zu Fuß zu erreichen, und setzt sich fort in zu untersuchenden Maßnahmen der Beschilderung und Ausweisung von Haltebereichen für elterliche Autofahrer und beinhaltet u.U. auch bauliche Maßnahmen (z.B. befestigter Seitenstreifen).



### 3. Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum



Abbildung 82:

**Übersicht öffentliche Parkplätze  
der Stadt Bad Kötzting**

aufgestellt von:

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 5. Dezember 2008

■ öffentliche Parkplätze



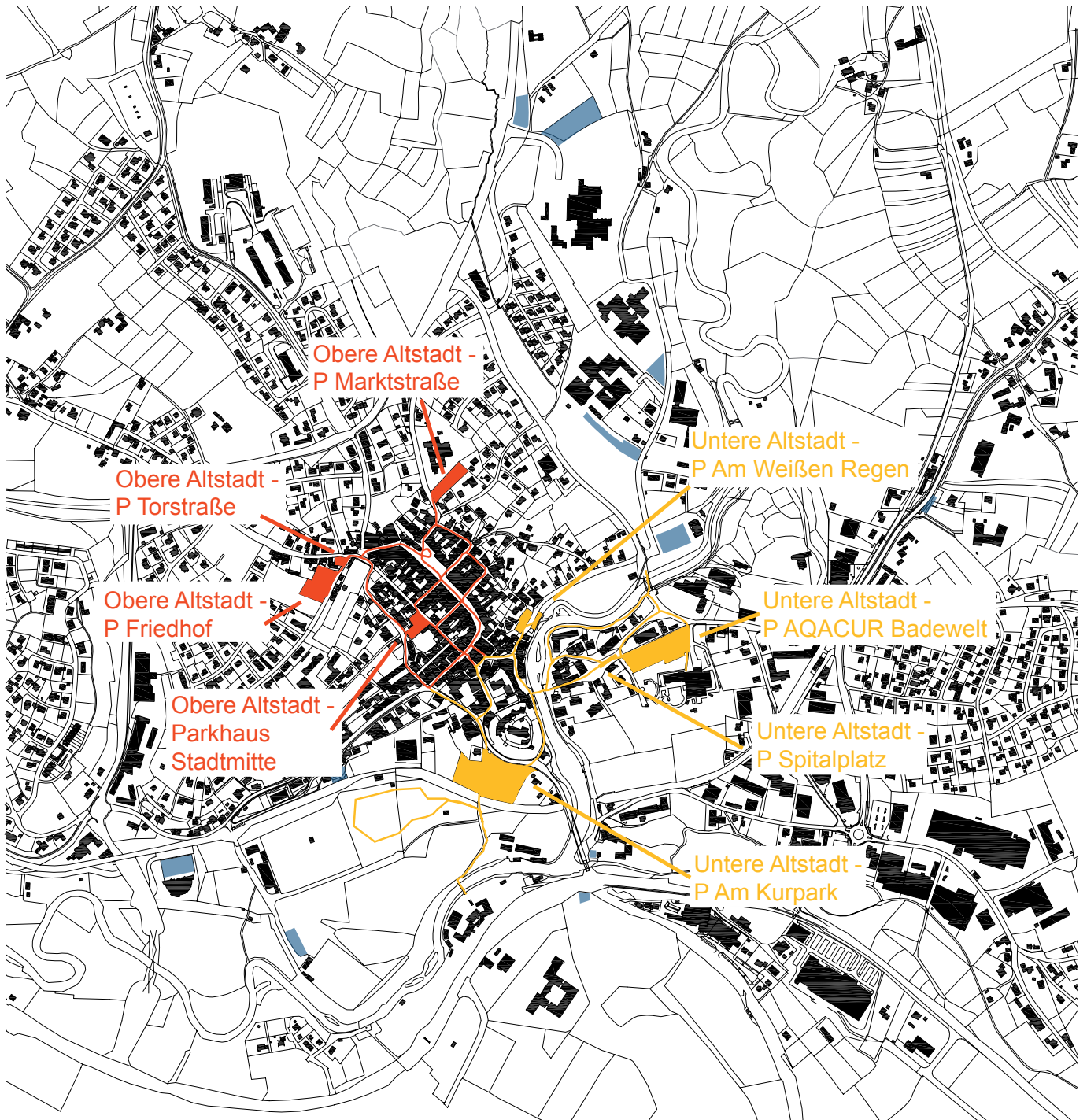


Abbildung 83:

**Grundidee - Parkleitsystem  
der Stadt Bad Kötzting**

aufgestellt von:

D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

am 5. Dezember 2008

- Parkplätze  
Obere Altstadt
- Parkplätze  
Untere Altstadt
- sonstige Parkplätze

## 4. Wohnen und Leben in Bad Kötzting

	<b>Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Wohnen und Leben in Bad Kötzting</b>	<b>Verantwortliche Stelle / Einrichtung</b>	<b>Kurz- fristig in T€ *</b>	<b>Mittel- fristig</b>	<b>Lang- fristig</b>
1.	Verbesserung des Angebotes für Jugendliche	Stadt mit Trägern			
	1.1 Verbesserung der Jugenddienstleistungen - Konzept und Umsetzung	Stadt mit Trägern	100 (119)		
	1.2 Schaffung geeigneter Treffs und Freiräume - Planung und Ausführung	Stadt mit Trägern		50 (60)	
2.	Unterhaltung von Freizeitmöglichkeiten				
	2.1 Verbesserung des Freizeitangebotes - Konzept und Umsetzung	Stadt mit Trägern		50 (60)	
	2.2 Kino	Träger, ggf. mit städt. Unterstützung		ggf. Förderung 50 (60)	
	2.3 Tanz	Träger, Gastronomie		Strategische Maßn	
	2.4 Gastronomie	Private		Strategische Maßn	
3.	Kultur- und Veranstaltungsprogramm - strategische Maßnahme	Stadt	Strategische Maßn		
4.	Neues Konzept für das Jugendzentrum - Beauftragung Konzept	Stadt	50 (60)		
5.	Stärkung junger Familien - strategische Maßnahme	Stadt mit Trägern		Strategische Maßn.	
6.	Verbesserung des Bildungs- und Fortbildungsangebotes - strategische Maßnahme	Stadt mit Trägern		Strategische Maßn.	
7.	Einrichtungen für Senioren	Stadt mit Trägern		Strategische Maßn. teilw. Zuschuss 50 (60)	
8.	Förderung des Vereinslebens	Stadt mit Vereinen		Strategische Maßn. teilw. Zuschuss 50 (60)	

\* alle Kosten nur grob geschätzt und auf eintausend EURO gerundet (in Klammern mit 19% gesetzliche Mehrwertsteuer, Beträge ebenfalls auf eintausend EURO gerundet)

## **Zu 1. Verbesserung des Angebotes für Jugendliche**

### **1.1 Verbesserung der Jugenddienstleistungen**

### **1.2 Schaffung geeigneter Treffs und Freiräume**

Die weitere Verbesserung der Angebote für Jugendliche stellt ein wichtiges Handlungsfeld dar. Aufbauend auf dem Schulzentrum an der Dampfbachstraße und den Kindertagesstätten geht es hier um mehr Angebote außerhalb der institutionellen Einrichtungen. Im Zuge der weiteren Entwicklung von Bereichen soll verstärkt auch die Schaffung von geeigneten Treffs und Freiräumen für Jugendliche im Blick behalten werden.

## **2. Unterhaltung von Freizeitmöglichkeiten**

### **2.1 Verbesserung des Freizeitangebotes**

### **2.2 Kino / 2.3 Tanz / 2.4 Gastronomie**

Der Wunsch nach einem erweiterten Angebot an Freizeitmöglichkeiten resultiert zunächst aus den Äußerungen und Anregungen der Befragungen und Beteiligung. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird dieser Wunsch aufgegriffen und mit der Konzeption der Entwicklung des Kneipp-Heilbades Bad Kötzting verknüpft. Dies ergibt Synergieeffekte sowohl in organisatorischer als auch in finanzieller bzw. wirtschaftlicher Hinsicht. Im Zuge einer Konkretisierung, die auch mit der Marketingstrategie eng abgestimmt sein muss, werden sich weitergehende Maßnahmen ableiten lassen.

## **3. Kultur- / Veranstaltungsprogramm**

Diese Maßnahme folgt dem Wunsch nach einem übersichtlichen und umfassenden Programm aller maßgeblichen Veranstaltungen. Für diesen Punkt gilt sinngemäß gleiches wie für den vorausgegangenen Abschnitt. Auch das Kultur- und Veranstaltungsprogramm soll und kann (wirtschaftlich) nur als ein ganzheitliches Angebot sowohl für die Bad Kötztinger Bürgerinnen und Bürger als auch für die Gäste sein. Das schließt selbstverständlich ein, dass bestimmte Angebote mehr die ortsansäs-

sige Bevölkerung ansprechen und andere Angebote deutlich die Orientierung auf die Gäste erkennen lassen. Aber: Konzerte von Künstlern, Vorführungen von Filmen und Vorträge bilden attraktive Veranstaltungen für ein breites Publikum. Auch das künftige Kultur- und Veranstaltungsprogramm muss mit dem Marketingkonzept verzahnt sein.

## **4. Neues Konzept für das Jugendzentrum**

Hierzu soll zunächst ein Konzept mit den Betreuern als auch mit den Jugendlichen erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die Jahnhalle nicht vermehrt auch für Veranstaltungen im jugendlichen Publikumsbereich ausgebaut werden könnte (z.B. kleinere Konzerte, usw.).

## **5. Stärkung junger Familien**

Auch dieser Maßnahmenvorschlag bedarf noch der Konkretisierung. Gedacht ist z.B. an die Unterstützung junger Familien bei der Realisierung ihrer Wohnbedürfnisse sowie bei der Betreuung der Kinder.

## **6. Verbesserung des Bildungs- und Fortbildungsangebotes /**

## **7. Einrichtungen für Senioren**

Gleiches gilt für die Verbesserung des Bildungs- und Fortbildungsangebotes sowie für Einrichtungen für Senioren. Hier trifft der Gedanke von anzustrebenden Synergien in den Angeboten für die einheimische Bevölkerung und die Gäste der Stadt zu. Bei allen bevorstehenden baulichen Maßnahmen ist ungeachtet dessen bereits auf weitestgehende Barrierefreiheit zu achten.

## **8. Förderung des Vereinslebens**

Auch diese Maßnahme bedarf zunächst einer entsprechenden konzeptionellen Vertiefung in Abstimmung mit den örtlichen Vereinen.

## 5. Konversion ehem. Hohenbogen-Kaserne

	<b>Maßnahmenvorschläge Handlungsfeld Konversion ehemalige Hohenbogen-Kaserne</b>	<b>Verantwortliche Stelle / Einrichtung</b>	<b>Kurz- fristig in T€ *</b>	<b>Mittel- fristig</b>	<b>Lang- fristig</b>
1.	Erwerb der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne durch die Stadt Bad Kötzing	Stadt bereits erledigt	1.369		
2.	Dauerhafter Verbleib und Ausbau des städtischen Bauhofs im Bereich der großen Garagen und Hallengebäude im Südtteil der ehemaligen Kaserne	Stadt		500	
3.	Herrichtung des bestehenden Sportplatzes im Südtteil der ehemaligen Kaserne für die Allgemeinnutzung	Stadt	10		
4.	Erhaltung des Gebäudes Nr. 15 Offiziersheim (Casino) für Vereinsnutzung (z.B. Traditionsverein)	Stadt	25		
5.	Erhalt und Umnutzung des Gebäudes Nr. 13 Ausbildungshalle für Vereine und die Stadt (z.B. Turnhallennutzung)	Stadt	250		
6.	Nutzung des Gebäudes Nr. 18 Werkstattgebäude für Vereinsnutzung (z.B. Traditionsverein)	Stadt	12		
7.	Erhalt und Umnutzung des Gebäudes Nr. 4 (ehemalige Kantine) als Kinderhort (250m <sup>2</sup> ) und Begegnungsstätte (90m <sup>2</sup> )		620		
8.	Erhalt und Weiternutzung des Gebäudes Nr. 5 Sondergebäude für die Beheizung der Gemeinbedarfseinrichtungen	Stadt	500		
9.	Rückbau aller übrigen noch bestehenden keiner Nachnutzung zuführbaren Unterkunfts- und Mannschaftsgebäude und landschaftsgärtnerische Anlage dieser Flächen bis auf Weiteres	Stadt	1.200		
10.	Erhalt des bestehenden Hauptschließungsringes zur Erschließung der verbleibenden Gemeinbedarfseinrichtungen	Stadt		35	

\* alle Kosten nur grob geschätzt und auf eintausend EURO gerundet incl. 19% Mehrwertsteuer.

Hinweise:

zu 1.

Der Erwerb der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne in Bad Kötzing wurde mit Städtebauförderungsmittel gefördert. Von den Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.369 T € und davon zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von ca. 1.119 T € wurde eine Zuweisung in Höhe von ca. 671 T € beantragt.

zu 5. und 7.

Zu den Baumaßnahmen gehört eine energetische Sanierung mit förderfähigen Kosten in Höhe von ca. 823 T €. Hierzu wurde mit Bescheid vom 18.09.2009 durch die Regierung der Oberpfalz eine Bewilligung in Höhe von ca. 740 T € als Zuschuss im Rahmen des Konjunkturpaketes II (Energetische Modernisierung der Infrastruktur in Kommunen) erteilt (Eigenanteil des Zuwendungsempfängers ca. 82 T €).

Zu Maßnahme Nr. 7 gehört auch eine Förderung der Schaffung von 24 Krippenplätze durch Umbau im Rahmen der Förderung von Investitionen im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung“. Mit Bescheid vom 07.05.2010 bewilligte die Regierung der Oberpfalz zu den Gesamtkosten in Höhe von ca. 623 T € eine Gesamtzuweisung in Höhe von ca. 468 T €.

Zu 9.

Zu den Rückbaumaßnahmen betreffend die Kompaniegebäude II und III erteilte die Regierung der Oberpfalz mit Bescheid vom 09.04.2009 aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III Stadtumbau West eine Bewilligung im Rahmen einer 1. Rate in Höhe von ca. 498 T €. Die Höhe der förderfähigen Gesamtkosten für die Rückbaumaßnahmen liegt bei ca. 1.033 T €.

Im Jahre 2004 gab die Bundeswehr die militärische Nutzung der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne auf. Die Verwaltung der Liegenschaft ging an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die Konversion der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne war Anlass für die erfolgreiche Bewerbung der Stadt Bad Kötzing um Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und einen eigenen Flächenbedarf der Stadt Bad Kötzing zu decken, zeigte die Stadt Bad Kötzing Interesse an einem Erwerb der bundeseigenen Liegenschaft. Zugleich nutzte sie den Zeitraum bis zum Erwerb und mietete die vorhandenen Hallen für den städtischen Bauhof an. Am 12. Februar 2008 konnten die Stadt Bad Kötzing und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, nach entsprechenden Verhandlungen, einen Kaufvertrag abschließen. Dabei erwarb die Stadt Bad Kötzing folgende zur ehem. Hohenbogen-Kaserne gehörenden Grundstücke:

- Fl.-Nr. 343 Zeltendorder Weg 24 Gebäude- und Freifläche mit 8,4901 ha
- Fl.-Nr. 327/17 Carl-von-Paur-Straße 20, Gebäude und Freifläche mit 0,1065 ha.

Die vereinbarte Nutzung des Areals ergibt sich aus dem Lageplan „Nutzung des ehem. Bundeswehrgeländes in Kötzing – Vorschlag 3a“, der als Bestandteil des Kaufvertrages folgende Nutzungsanteile aufweist (vgl. hierzu Übersichtsplan vom 28.11.2007 auf der folgenden Seite):

Grünfläche	57.978,64 m <sup>2</sup>
(im Lageplan grün markierter Bereich)	
Bauhof	11.449,10 m <sup>2</sup>



5

(im Lageplan braun markierter Bereich)	
Erschließungsflächen	4.498,31 m <sup>2</sup>
(im Lageplan grau markierter Bereich)	
Heizhaus	342,29 m <sup>2</sup>
(im Lageplan blau markierter Bereich)	
Gemeinbedarf	3.128,36 m <sup>2</sup>
(im Lageplan gelb markierter Bereich)	
Sportplatz	6.765,21 m <sup>2</sup>
(im Lageplan lila markierter Bereich)	
Privatgrundstück	1.062,77 m <sup>2</sup>
(im Lageplan rot markierter Bereich)	
Summe	85.224,68 m <sup>2</sup>

Hierzu wurde im Kaufvertrag vereinbart:

- Der braun markierte Bereich (11.449,10 m<sup>2</sup>) dient der Unterbringung des städtischen Bauhofes.
- Der lila markierte Bereich ( 6.765,21 m<sup>2</sup>) wird als Sportanlage genutzt.
- Die ehem. Turnhalle (Mehrzweckhalle), das ehem. Casino, das ehem. Wirtschaftsgebäude und das ehem. Werkstattgebäude werden durch Vereine, insbesondere durch den Traditionsverein genutzt. Diese Nutzungen sind nicht auf Gewinn ausgerichtet (gelb und blau markierter Bereich).
- Die verbleibenden Flächen werden als Grünfläche oder Verkehrsfläche genutzt und bleiben für die Dauer von 15 Jahren unverändert (grau und grün markierter Bereich).

Die Stadt hat sich als Käuferin verpflichtet, eine Nachzahlung zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis dann zu leisten, wenn innerhalb von 15 Jahren nach Vertragsabschluss für das Grundstück Fl.Nr. 343 eine nach Art und / oder Maß höherwertige Nutzungsmöglichkeit als oben beschrieben zulässig wird.



6



1



2



3



4

1  
Abbildung 84: Kompaniegebäude - Rückbau

2  
Abbildung 85: Kompaniegebäude - Rückbau

3  
Abbildung 86: Kompaniegebäude - Rückbau

4  
Abbildung 87: Kompaniegebäude - Rückbau

5  
Abbildung 88: große Hallen der ehem. Hohenbogen-Kaserne mit Erweiterung des Hallentraktes durch den städtischen Bauhof

6  
Abbildung 89: große Hallen der ehem. Hohenbogen-Kaserne - für städtischen Bauhof angemietet

Quelle: D I S

# 5. Konversion ehem. Hohenbogen-Kaserne

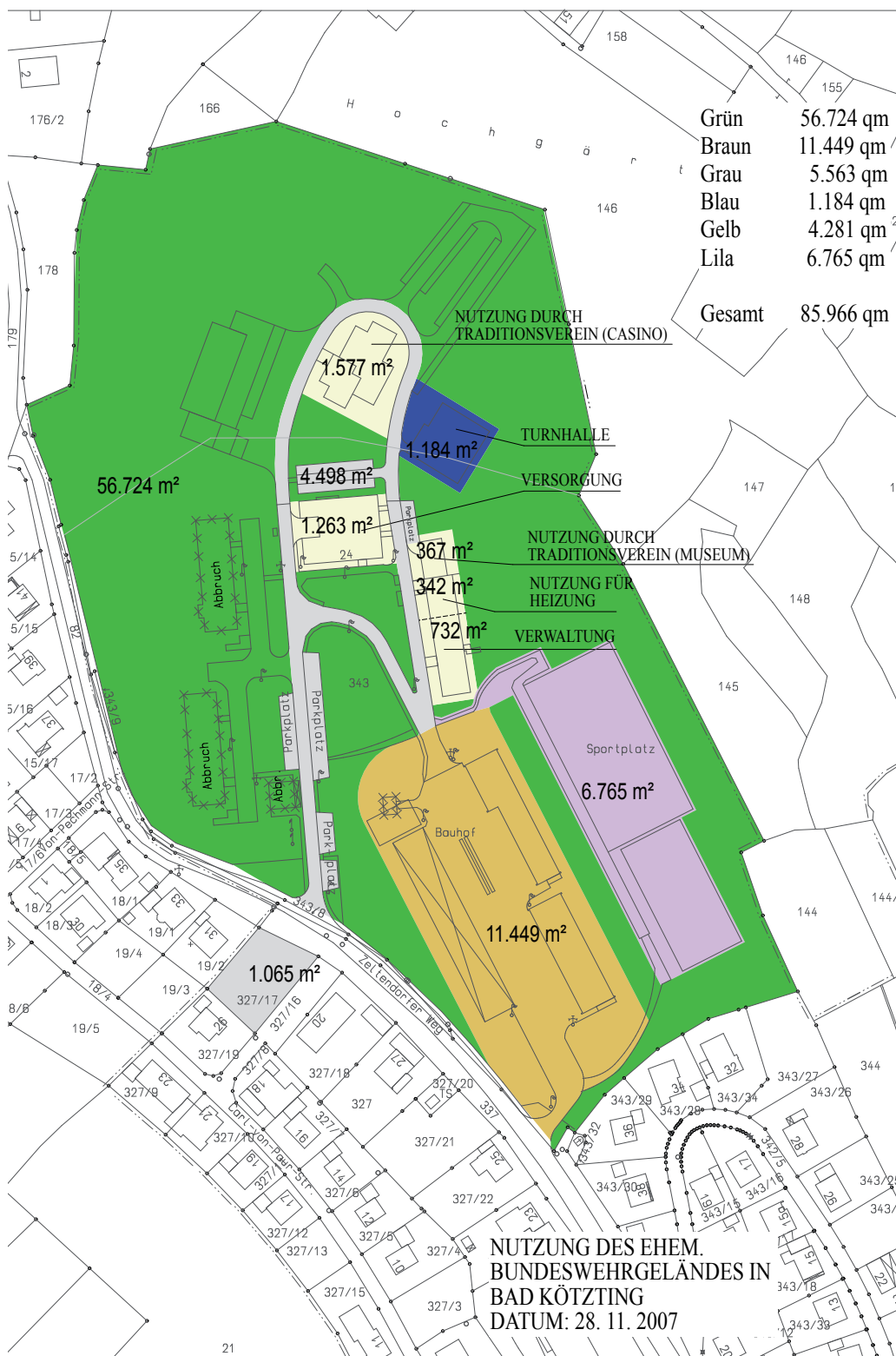


Abbildung 90: Lageplan mit künftiger Flächennutzung, entsprechend der zum Kaufvertrag vom 12.02.2008 zwischen der Stadt Bad Kötzing und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gehörenden Nutzungsvereinbarung. Dabei bedeuten:

- Der braun markierte Bereich dient der Unterbringung des städtischen Bauhofes.
- Der lila markierte Bereich wird als Sportanlage genutzt.
- Die ehem. Turnhalle, das ehem. Casino, das ehem. Wirtschaftsgebäude und das ehem. Werkstattgebäude werden durch die Vereine, insbes. durch den Traditionsverein genutzt. Diese Nutzungen sind nicht auf Gewinn ausgerichtet (gelb und blau markierter Bereich).
- Die verbleibenden Flächen werden als Grünfläche oder Verkehrsfläche genutzt und bleiben für die Dauer von 15 Jahren unverändert (grau und grün markierter Bereich).

Quelle: Stadt Bad Kötzing

Die nebenstehenden Bilder (rechte Seite) zeigen von oben nach unten folgende Gebäude:

Abbildung 91 (oben): ehem. Casino

Abbildung 92 (mitte): ehem. Wirtschaftsgebäude

Abbildung 93 (unten): ehem. Mehrzweckhalle

Quelle: D I S



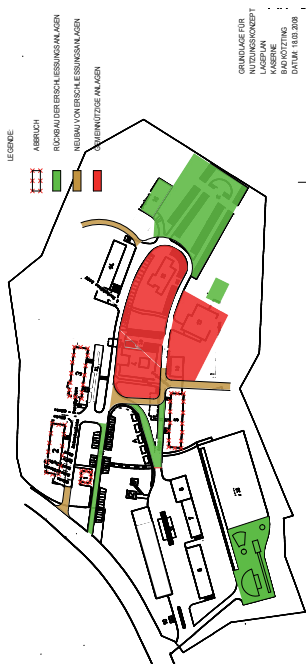


Abbildung 94: Lageplan der Hohenbogen-Kaserne mit Nutzungskonzept  
Quelle: Stadt Bad Kötzing

Weiterhin hat sich die Stadt als Käuferin verpflichtet, Erträge aus etwaigen auf Gewinn gerichteten Nutzungen der Gebäude oder anteiligen Erlöse aus dem Verkauf der Gebäudegrundstücke, die innerhalb des grün und gelb markierten Bereiches liegen, für die Dauer von 15 Jahren an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abzuführen.

Der Erwerb der ehem. Hohenbogen-Kaserne wurde mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau West ermöglicht. Mit Unterstützung aus dem Programm Stadtumbau West sollen auch die noch erforderlichen Maßnahmen nach Möglichkeit unterstützt werden:

3. Herrichtung des bestehenden Sportplatzes im Südteil der ehemaligen Kaserne für die Allgemeinnutzung.
4. Erhaltung des Gebäudes Nr. 15 Offiziersheim (Casino) für Vereinsnutzung (z. B. Traditionsverein).
5. Nutzung des Gebäudes Nr. 18 Werkstattgebäude für Vereinsnutzung (z. B. Traditionsverein).
6. Erhalt und Umnutzung des Nr. 13 Ausbildungshalle für Vereine (z. B. Turnhallennutzung für den Traditionsverein und die Stadt).
7. Erhalt und Weiternutzung des Gebäudes Nr. 5 Sondergebäude für die Beheizung der Gemeinbedarfseinrichtungen.
8. Rückbau aller übrigen noch bestehenden keiner Nachnutzung zuführenden Unterkunfts- und Mannschaftsgebäude und landschaftsgärtnerische Anlage dieser Flächen bis auf Weiteres. Hierzu wird auf den unten abgebildeten Lageplan bezug genommen, der folgende Aspekte verdeutlicht:

- Rückbau der Unterkunfts- und Kompaniegebäude (vgl. oberer Teil des Lageplanes.
- Rückbau nicht mehr benötigter Straßen und Stellplätze (vgl. grün dargestellte Flächen im Lageplan).

- Konzentration der Gemeinbedarfsorientierten Nutzung auf den im Lageplan rot markierten Bereich (mit ehem. Casino, ehem. Mehrzweckhalle, ehem. Wirtschaftsgebäude, usw.).

- Anpassung der Erschließung (vgl. braun dargestellte Flächen im Lageplan). Die Konzeption wird zu gegenüber Zeit fortgeschrieben.

9. Erhalt des bestehenden Haupterschließungsringes zur Erschließung der verbleibenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

### Nutzungskonzept und Einrichtungen des neuen Mehrgenerationenhaus

- Städtisches Kinder- und Jugendzentrum KIZ&JUZ zur Pflege der Kinder- und Jugendarbeit, als Treffpunkt für Bildung und Beratung, für die Freizeitgestaltung und Kinder- und Jugendkultur.
- Erziehungs-, Jugend- und Familienberatungsstelle des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen.
- Bildungsstätte: ein großer und ein kleiner Vortragsraum (z.B. für VHS-Kurse etc.).
- Mehrzweckräume (z.B. für Ferienbetreuung oder Kinderferienprogramme).

### Projektziele

1. Bekämpfung und Eindämmung drängender sozialer Probleme
2. Schaffung optimaler Entwicklungsbedingungen für Kinder und Jugendliche
3. Schaffung intergenerativer sozialer Interaktionsorte mit Schwerpunkt der Sinnstiftung und Selbsterfahrungsmöglichkeit
4. Wirksame Gestaltung einer lokalen Engagementpolitik
5. Stärkung der Wirtschaft im ländlichen Raum



Die Schließung der Hohenbogen-Kaserne war Anlass für die Aufnahme der Stadt Bad Kötzing in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West und damit für die Erstellung des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Bei der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes konnten in Folge des Erwerbs der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft durch die Stadt Bad Kötzing und den im Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben getroffenen Vereinbarungen zur mittelfristigen Nachnutzung entsprechende Aussagen zur Nutzung des Areals der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne in das Städtebauliche Entwicklungskonzept eingearbeitet werden. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Bereitstellung der Flächen für Gemeinbedarf bzw. als Sport- und Freizeitanlagen für die Allgemeinheit. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept stellt die weitere Entwicklung der Innenstadt und deren Verbindung mit dem Kurpark als ein weiteres wichtiges Handlungsfeld heraus, das für die künftige Entwicklung der Stadt Bad Kötzing ebenfalls von besonderer Bedeutung ist. Dieser Bereich betrifft den Altstadt kern um die Marktstraße mit der alten Wehrkirche, die östlich des Weißen Regen angrenzende Spitalvorstadt bis zur Jahnhalle und den Anschluss zum Kurpark Auwiesen.

Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird durch die Stadt Bad Kötzing das Erfordernis von Stadtumbaumaßnahmen nach den Vorschriften des § 171 a Baugesetzbuch, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, nachgewiesen. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass die Stadt Bad Kötzing bereits über ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Altstadt“ verfügt. Dieses Sanierungsgebiet erstreckt sich etwa vom Alten Friedhof im Westen bis zur Spitalvorstadt im Osten sowie von der Hauser Straße im Norden bis zur Alten Wehrkirche im Süden. Es gibt eine Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB.

Grundsätzlich kommen folgende, nachfolgend kurz skizzierte Instrumente des besonderen Städtebaurechtes zur Fest-

legung von Fördergebieten in Verbindung mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Stadtumbau West“ in Betracht:

### Stadtumbaugebiet gem. § 171b Abs. 1 BauGB.

Nach dieser Vorschrift wird das Stadtumbaugebiet durch Beschluss des Stadtrates als Stadtumbaugebiet festgelegt. Grundlage des Beschlusses ist das vorliegende, auf Veranlassung der Stadt Bad Kötzing erstellte Städtebauliche Entwicklungskonzept. Die §§ 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) BauGB sind zu beachten und wurden im Verfahren berücksichtigt. Weitergehende Außenwirkungen hat das so beschlossene Stadtumbaugebiet nicht. Es beinhaltet insbesondere keine weitergehenden planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten. Die §§ 164 und 164b BauGB über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln finden im so beschlossenen Stadtumbaugebiet Anwendung.

### Satzung für ein festgelegtes Stadtumbaugebiet gem. § 171 d BauGB

Nach dieser Vorschrift kann die Stadt durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet umfasst. Hier bedürfen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung. Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung wie oben beschrieben gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden. Die §§ 138 (Auskunftsspflicht), 173 (Genehmigung, Übernahmeanspruch) sowie 174 (Ausnahmen) sind entsprechend anzuwenden.

### Satzung gem. § 142 BauG Sanierungssatzung

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet

festlegen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB (umfassendes Verfahren) auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren). In diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden. Die Frage, ob durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vorgesehenen Stadtumbaugebiet Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, die im Sinne der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB relevant wären, kann aus der bisherigen Untersuchung und Beurteilung heraus mit relativer Wahrscheinlichkeit verneint werden. Zum einen sind die meisten Bereiche mehr oder weniger bereits baulich vorgeprägt und grundsätzlich erschlossen und dürften deshalb voraussichtlich keine in dem hier maßgeblichen Umfang eintretenden Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Darüber hinaus sind in den Sanierungsmaßnahmen bzw. Stadtumbaumaßnahmen direkt betroffenen Gebieten den zu erwartenden Bodenwertsteigerungen durch die städtebauliche Planungstätigkeit der Stadt diejenigen Aufwendungen entgegenzuhalten, welche voraussetzend erforderlich sind, um überhaupt die Planungsziele erreichen zu können: zum Beispiel Rückbau, Umbau der Infrastruktur, ggf. Altlastenbeseitigung, usw.

Bei der Frage der Auswahl des planungsrechtlichen Instrumentes sind folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Konversion Hohenbogen-Kaserne

Zur Konversion der Hohenbogen-Kaserne bzw. zur Realisierung der Nachnutzung werden grundsätzlich entsprechende Bauleitplanverfahren vorgeschlagen. Diese beinhalten z.B. die erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie die aufzustellenden Bebauungspläne in den jeweiligen städtebaulichen Be-

reichen. Damit wird die künftige Nutzung des Areals voraussichtlich vollständig überplant. Damit ist der Stadt auch die entsprechende planerische Steuerungsmöglichkeit, z.B. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, gegeben. Dies umso mehr, als die Stadt nach Erwerb der ehemals militärisch genutzten Fläche Eigentümerin des früheren Kasernenareals geworden ist. Aufgrund dieser Sachlage wird ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB, auf der Grundlage des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, vorgeschlagen.

- Aufwertung der südlichen Altstadt von Bad Kötzting

Dieser Bereich ist bereits weitgehend bebaut und entsprechend genutzt. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen konzentrieren sich insbesondere auf den Bereich südlich der Bahnhofstraße (einschließlich Neukauf-Einkaufsmarkt) und die zu verbessernde Anbindung des Kurparks Auwiesen an die Stadtmitte. Ferner konzentrieren sich die erforderlichen Maßnahmen auf den Bereich der Spitalvorstadt und die zu verbessernde Verbindung zwischen dem Gelände des AQACUR und der Festhalle mit der Stadtmitte. Hierzu gehört auch die dringend erforderliche Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich der Spitalvorstadt. Die hier angesprochenen Bereiche liegen teilweise im bereits bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Bad Kötzting (z.B. Teile der Spitalvorstadt), teilweise müssen die außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Teilbereiche durch eine Erweiterung des Sanierungsgebietes einbezogen werden (z.B. Bereich zwischen Bahnhof und Neukauf-Einkaufsmarkt). Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse und Bedeutung privater Investitionen wird hier das sanierungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung des Stadtumbauprozesses empfohlen.

Die vorgeschlagene Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt beruht auf dem bestehenden, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“

Abbildung 95:  
**bestehendes Sanierungsgebiete  
der Stadt Bad Kötzing**  
aufgestellt von:  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 20. Juni 2009



Abbildung 96:  
**Erweiterungsvorschlag des  
Sanierungsgebietes der  
Stadt Bad Kötzing**  
aufgestellt von:  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 20. Juni 2009



(Satzung vom 3. Juli 1990). Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde im sogenannten vereinfachten Verfahren festgelegt, d.h. unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Es gelten aber die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB. Für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ um den Bereich der südlichen Altstadt wird das gleiche Sanierungsverfahren vorgeschlagen. Dabei sollen als Grundlage der Erweiterung des Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt werden. Die vor einigen Jahren bereits erfolgte Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen durch die Arbeitsgemeinschaft Altstadtsanierung Stadt Bad Kötzing / Rudolf Meyer und Schnabel & Partner umfasst nicht ganz das erforderliche Untersuchungsgebiet (z.B. fehlt der Bereich AQACUR) und enthält nicht die aktualisierten Ziele der Stadterneuerung im Gebiet der südlichen Altstadt. Hierzu sind die vorbereiteten Untersuchungen entsprechend

zu ergänzen (Einleitungsbeschluss) und die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger durchzuführen.

Um die Stadtumbauabsicht im Bereich der südlichen Altstadt zeitnah und öffentlich zu bekunden wird vorgeschlagen, auf der Grundlage der Billigung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Integriertem Einzelhandelskonzept, für das vorgesehene Erweiterungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ einen Beschluss nach § 171 b BauGB zu treffen und dieses Gebiet als Stadtumbaugebiet „Altstadt“ festzulegen (wg. bleibender Bezeichnung des Stadtumbaugebietes). Dieses Stadtumbaugebiet wird später verfahrensrechtlich Teil des erweiterten Sanierungsgebietes „Altstadt“ werden. Städtebauförderungsprogramm für das „Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB - Hohenbogen-Kaserne“ sowie für das erweiterte Sanierungsgebiet „Altstadt“ (Stadtumbaugebiet Altstadt) wird voraussichtlich bis auf Weiteres das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ sein.

Abbildung 97:

**Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet der Stadt Bad Kötzing**

aufgestellt von:  
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung  
am 20. Juni 2009

- Sanierungsgebiete nach § 142 Bau GB
- Stadtumbaugebiet nach § 171 b Abs. 1 Bau GB



### 7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schwarzplan der Stadt Bad Kötzing	2
Abbildung 2:	Raumstruktur der Region Regensburg	9
Abbildung 3:	Urkataster mit Erstbesiedelung um die Kirchenburg	15
Abbildung 4:	Urkataster mit Erstbesiedelung um die Kirchenburg und neuer Marktansiedelung	15
Abbildung 5:	Urkataster mit den vereinten Siedlungen	15
Abbildung 6:	Marktstraße	16
Abbildung 7:	Kurpark in Bad Kötzing	16
Abbildung 8:	Hohenbogen-Kaserne in Kötzing	17
Abbildung 9:	Einsatzstellung am Schwarzriegel (Hohenbogen)	17
Abbildung 10:	Kirche mit Befestigungsanlage	18
Abbildung 11:	Höhenlinien im Bereich des historischen Ortes Bad Kötzing	18
Abbildung 12:	Denkmäler im Hauptort der Stadt Bad Kötzing - die Denkmäler sind mit roter Farbe hinterlegt.	19
Abbildung 13:	Gebäudestruktur im Hauptort der Stadt Bad Kötzing - der historische Bereiche ist farbig unterlegt.	19
Abbildung 14:	Bereiche mit erhöhtem baulichen Sanierungsbedarf.	20
Abbildung 15:	Bereiche mit erhöhtem Sanierungsbedarf (gelb) und Bereiche die bereits saniert sind (rot)	20
Abbildung 16:	Trennwirkung der Bahnlinie	21
Abbildung 17:	Kaserne im Hauptort Bad Kötzing	22
Abbildung 18:	Kaserne	22
Abbildung 19:	Kaserne im Hauptort Bad Kötzing	23
Abbildung 20:	Bauflächen der Stadt Bad Kötzing	25
Abbildung 21:	Verkehrsnetz	27
Abbildung 22:	Verkehrsnetz der Stadt Bad Kötzing	28
Abbildung 23:	Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Bad Kötzing	30
Abbildung 24:	mäanderförmige Tallandschaft	31
Abbildung 25:	Wichtige Grünstrukturen und Freiflächen	32
Abbildung 26:	Industriestandortkarte 2005 Oberpfalz/Kelheim (Ausschnitt)	39
Abbildung 27:	Entwicklung der Arbeitslosenquoten seit 1985 für ausgewählte Landkreise	40
Abbildung 28:	Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort im Städtevergleich	42
Abbildung 29:	Beschäftigtenentwicklung in Bad Kötzing nach Wirtschaftszweig	44
Abbildung 30:	Einzelhandelseinrichtungen (ohne Kfz, Brennstoffe, Baustoffe) und ausgewählte Dienstleistungsbetriebe	46
Abbildung 31:	Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger wirken beim Bürgerworkshop am 16. Juni 2009 im Haus des Gastes	82
Abbildung 32:	Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger wirken beim Bürgerworkshop am 16. Juni 2009 im Haus des Gastes	82
Abbildung 33:	Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger wirken beim Bürgerworkshop am 16. Juni 2009 im Haus des Gastes	82
Abbildung 34:	Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger wirken beim Bürgerworkshop am 16. Juni 2009 im Haus des Gastes	82
Abbildung 35:	Die von den Bürgerinnen und Bürgern auf Karten notierten Hinweise und Vorschläge wurden auf Stellwänden nach Themengruppen gesammelt und dokumentiert	82
Abbildung 36:	Die von den Bürgerinnen und Bürgern auf Karten notierten Hinweise und Vorschläge wurden auf Stellwänden nach Themengruppen gesammelt und dokumentiert	82
Abbildung 37:	Die von den Bürgerinnen und Bürgern auf Karten notierten Hinweise und Vorschläge wurden auf Stellwänden nach Themengruppen gesammelt und dokumentiert	82

Abbildung 38:	Die von den Bürgerinnen und Bürgern auf Karten notierten Hinweise und Vorschläge wurden auf Stellwänden nach Themen- gruppen gesammelt und dokumentiert	82
Abbildung 39:	bestehendes Sanierungsgebiet der Stadt Bad Kötzting	97
Abbildung 40:	Rahmenplan	98
Abbildung 41:	Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet der Stadt Bad Kötzting	100
Abbildung 42:	Ausgangssituation Stadtumbau	102
Abbildung 43:	Strategie Stadtumbau	103
Abbildung 44:	Maßnahmenplan	104
Abbildung 45:	Haus des Gastes, rechts Hotel zur Post	107
Abbildung 46:	Kneipp-Anlage im Bereich des Haus des Gastes	107
Abbildung 47:	Marktstraße, Richtung Nordosten, rechts Einmündung Herrenstraße	109
Abbildung 48:	Marktstraße, Richtung Nordwesten	109
Abbildung 49:	Marktstraße / Schirnstraße, Eingang zum Kaufhaus Wanninger	109
Abbildung 50:	Lage Gehringstraße	111
Abbildung 51:	Gehringstraße, Richtung Nordwesten, links Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße	111
Abbildung 52:	Gehringstraße, Richtung Südosten, rechts Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße	111
Abbildung 53:	Pfeffergraben, richtung Nordosten	111
Abbildung 54:	leerstehende Gebäude Ecke Holzapfelstraße, Bahnhofstraße	
Abbildung 55:	Lage Holzapfelstraße	112
Abbildung 56:	Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße, Blick auf das Oberdeck	112
Abbildung 57:	Gebäude an der Holzapfelstraße	112
Abbildung 58:	Einfahrt Parkhaus P1 von der Holzapfelstraße	112
Abbildung 59:	Blick in das Parkhaus P1 zwischen Holzapfelstraße und Gehringstraße	112
Abbildung 60:	Lage Ludwigstraße / Bahnhofstraße	113
Abbildung 61:	Bahnhofstraße mit Einmündung der Holzapfelstraße (links) und der Marktstraße (mitte), rechts die beginnende Ludwigstraße	113
Abbildung 62:	Bahnhofstraße, Richtung Nordosten	113
Abbildung 63:	Bahnhofstraße, Richtung Norden	113
Abbildung 64:	Schematische Gesamtansicht von Süden: rechts die markante alte Wehrkirche mit ihren hohen Mauern, in der Mitte die hier als weiter führende Mauer dargestellte Einfassung der Bahnlinie, links der Bereich des Bahnhofes mit neuem Zugang zum Kurpark	114
Abbildung 65:	Schematischer Schnitt durch die mögliche neue Konzeption: von der Bahnhofstraße kommend, schneidet als Brücke gedachte neue Fuß- und Radwegeverbindung das neue Eingangsbauwerk (Dachterrasse), überquert die Bahnlinie und führt am alten Lokschuppen (Gastronomie) vorbei in den Kur- park. Dort könnte die Bereiche auf einen Aussichtturm treffen, mit Treppe (ggf. auch Aufzug) oder die Abtreppung erfolgt durch landschaftliche Elemente	114
Abbildung 66:	Perspektive Gesamtansicht der möglichen neuen Konzeption, rechts der neu zu gestaltende Eingangsbereich des Kurparks	114
Abbildung 67:	Bereich Bahnhofstraße und Bahnhofsumfeld	115
Abbildung 68:	Blick vom Bahnhof nach Osten, im Vordergrund eine Brach- fläche, im Hintergrund Neukauf-Einkaufsmarkt, rechts im Bild der alte Lokschuppen	115
Abbildung 69:	Bereich Bahnhofstraße und Bahnhofsumfeld	116
Abbildung 70:	Lage Spitalvorstadt	117
Abbildung 71:	Spitalvorstadt - hier P8, Lamer straße, Richtung Westen	117

Abbildung 72:	Spitalvorstadt - Spitalplatz, Richtung Westen	117
Abbildung 73:	Blick von der alten Wehrkirche zur Spitalvorstadt nach Osten	117
Abbildung 74:	Blick von der alten Wehrkirche zur Spitalvorstadt nach Osten	117
Abbildung 75:	Bereich Tal des Weißen Regen	118
Abbildung 76:	Tal des Weißen Regen, Bereich mit Fußgängerbrücke nach Norden	118
Abbildung 77:	Lage Dampfbachstraße	119
Abbildung 78:	Tal des Weißen Regen: rechts im Bild Eisenbahnbrücke über den Weißen Regen, links im Bild Eisenbahnbrücke über der Ludwigstraße	119
Abbildung 79:	Ludwigstraße nach Südosten: im Hintergrund Eisenbahnbrücke	119
Abbildung 80:	Ludwigstraße mit Eisenbahnbrücke	119
Abbildung 81:	Parkplatz an der Ludwigstraße, im Hintergrund Wallfahrtskirche Weißen Regen	119
Abbildung 82:	Übersicht öffentliche Parkplätze der Stadt Bad Kötzing	120
Abbildung 83:	Grundidee - Parkleitsystem der Stadt Bad Kötzing	121
Abbildung 84:	Kompaniegebäude - Rückbau	125
Abbildung 85:	Kompaniegebäude - Rückbau	125
Abbildung 86:	Kompaniegebäude - Rückbau	125
Abbildung 87:	Kompaniegebäude - Rückbau	125
Abbildung 88:	große Hallen der ehem. Hohenbogen-Kaserne mit Erweiterung des Hallentraktes durch den städtischen Bauhof	125
Abbildung 89:	große Hallen der ehem. Hohenbogen-Kaserne - für städtischen Bauhof angemietet	125
Abbildung 90:	Lageplan mit künftiger Flächennutzung, entsprechend der zum Kaufvertrag vom 12.02.2008 zwischen der Stadt Bad Kötzing und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gehörenden Nutzungsvereinbarung.	126
Abbildung 91:	ehem. Casino	127
Abbildung 92:	ehem. Wirtschaftsgebäude	127
Abbildung 93:	ehem. Mehrzweckhalle	127
Abbildung 94:	Lageplan der Hohenbogen-Kaserne mit Nutzungskonzept	128
Abbildung 95:	bestehendes Sanierungsgebiet der Stadt Bad Kötzing	131
Abbildung 96:	Erweiterungsvorschlag des Sanierungsgebietes der Stadt Bad Kötzing	131
Abbildung 97:	Sanierungsgebiet und Stadtumbaugebiet der Stadt Bad Kötzing	132

## 7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung Bad Kötztings im Landkreisvergleich	12
Tabelle 2:	Indikatorendaten im Politikfeld „Demographie“ für ausgewählte Kommunen	13
Tabelle 3:	Heime der Altenhilfe (lt. Gemeindedaten 2003) im Städtevergleich	14
Tabelle 4:	Arbeitslosenquoten ausgewählter Kreise/Regionen/Städte im Vergleich	39
Tabelle 5:	Indikatorendaten im Politikfeld „Wirtschaft und Arbeit“ für ausgewählte Städte	41
Tabelle 6:	Verarbeitendes Gewerbe 2003: Gehalt pro Angestellter im Durchschnitt p.a.	42
Tabelle 7:	Gewerbsteuer- und Einkommenssteueraufkommen (2003) in (Tsd) EUR	43
Tabelle 8:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweig 2003 und 2005 im Städte- und Regionsvergleich	43

Tabelle 9:	Einkaufsorte der Bewohner Arrachs (Lamer Winkel) nach Sortimenten in %	45
Tabelle 10:	Regionales Einkaufsverhalten: Konkurrenzstädte Chams in %	45
Tabelle 11:	Beschäftigten- und Umsatzentwicklung der Bad Kötztinger Betriebe, Angaben in %	50
Tabelle 12:	Gewerbebefragung: Betriebsgröße der befragten Unternehmen	51
Tabelle 13:	Absatzmärkte / Einzugsgebiete ausgewählter Betriebe, Angaben in %	51
Tabelle 14:	Sitz der stärksten Mitbewerber nach Betriebskategorie, Angaben in %	52
Tabelle 15:	Absatzmärkte / Einzugsgebiete nach Betriebskategorie, Angaben in %	52
Tabelle 16:	Antworten auf die Frage „Hat Ihr Betrieb spezifische Probleme, die mit dem Betriebsstandort zusammenhängen: ja, und zwar:“ (in Klammern: Anteil der Betriebe mit Antwort „ja“ in %)	54
Tabelle 17:	Bedeutung der Standortfaktoren für eigenen Betrieb	55
Tabelle 18:	Benotung der Standortfaktoren durch die Bad Kötztinger Unternehmerschaft	56
Tabelle 19:	Übernachtungsdauer ausgewählter bayerischer Tourismusgebiete (Jan bis Aug 2006)	57
Tabelle 20:	Tourismus-Kenziffern im Gemeindevergleich	61
Tabelle 21:	Destinationsbefragung Bad Kötzing: Grundgesamtheit	63
Tabelle 22:	Besucherbefragung: Beurteilung von Aussagen im Hinblick auf Bad Kötzing (alle 346 Befragten)	63
Tabelle 23:	Besuchte/fest geplante Einrichtungen in Umgebung (112 Übernachtungsgäste)	64
Tabelle 24:	Besuchte / fest eingeplante Einrichtungen in Bad Kötzing (112 Übernachtungsgäste)	65
Tabelle 25:	Wichtigkeit und Bewertung ausgewählter Angebote für/durch Bad Kötztinger Übernachtungsgäste, sortiert nach Anzahl „wichtig“	66
Tabelle 26:	Gewerbebefragung: Defizite im Dienstleistungsangebot	69
Tabelle 27:	Gewerbebefragung: Attraktivitätssteigernde Maßnahmen, Anregungen an Unternehmen und Verbände	70
Tabelle 28:	Gewerbebefragung: Anregungen an Stadtverwaltung und Kommunalpolitik	71
Tabelle 29:	Gewerbebefragung: Nutzungsvorstellungen Kasernengelände	72
Tabelle 30:	Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Bad Kötzing	75



- Bayerisches Staatsministerium des Innern - Oberste Baubehörde (2007): Arbeitsblatt 6 - Städtebauförderung in Bayern - Stadtumbau West - Hinweise zur Programmdurchführung. München
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München
- BHBV o.J. = Bayerischer Heilbäderverband: diverse Pressemitteilungen
- BIRKE, E. (2005): Wohlbefinden aus eigener Tasche. Der Hotelier Nr. 03.
- BBR (2005): Raumordnungsbericht 2005.
- BLStDV (2006): Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in Bayern 1991 bis 2004.
- BLStDV (2007): diverse Gemeindedaten aus GENESIS-Online-Informationssystem
- Bertelsmann Stiftung (2007): Demographiebericht Kommune „Bad Kötzing.Stadt“.
- CENTOURIS (2006): Tourismusbarometer LK Cham. Tabellenband für die Gästebefragung Sommer 2005. Universität Passau.
- DHV = Deutscher Heilbäderverband (2005): Die Kur in Deutschland.
- DHV = Deutscher Heilbäderverband (2008): Gäste- und Übernachtungszahlen in den deutschen Heilbädern und Kurorten 1999 bis 2006
- DIFU = Deutsches Institut für Urbanistik (1995): Weiche Standortfaktoren. Stuttgart, Berlin, Köln (= Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik 89).
- HEINRITZ / SALM (2001): Einzelhandelskonzept für die Stadt Cham. Gutachterliche Stellungnahme um Ansiedlungsvorhaben an der Janahofer Straße (Scheurer Gelände). Auftraggeber: Stadt Cham.
- IHK Regensburg: Industriestandortkarte 2005 Oberpfalz - Kelheim.
- Kurverwaltung Bad Kötzing (2007): Übersicht über die Gästeankünfte und -übernachtungen.
- Landkreis Cham (2007): Beste Aussichten für das Jahr 2020. Landkreis Cham - Region der Zukunft. Fakten, Chancen und Visionen einer modernen Wirtschaftsregion.
- MAURER (2008): Kneippheilbäder als touristische Destination. Beispiel Bad Kötzing. Diplomarbeit an der Philosophischen Fakultät III der Universität Regensburg, Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie.
- MEYER, R. / SCHNABEL & PARTNER (2006): Stadt Bad Kötzing: Fortschreibung Vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmenkonzept für das Sanierungsgebiet „Altstadtbereich Kötzing“. Abschlussbericht.
- Prognos (2007): Zukunftsatlas 2007 - Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb.
- Regionaler Planungsverband Regensburg (2003): Regionalplan Region Regensburg. In: <http://www.region-regensburg.de/regplan.htm>
- Stadt Bad Kötzing (Hrsg.) (1985): Kötzing 1085 - 1985. Regensburg

Stadt Kötzing (Hrsg.) (2003): 50 Jahre Stadt Kötzing „Stadt bin ich genannt, freu mich Rechts und der Ehr“. Furth am Wald

Stadt Kötzing (2003): Stadt Kötzing Kneippkurort ... erholen, entspannen und genießen! - Weka info. 3. Auflage

[www.koetzing.de](http://www.koetzing.de)

[www.region-regensburg.de/reg\\_plan/regpl11/r11raums.htm](http://www.region-regensburg.de/reg_plan/regpl11/r11raums.htm)

**9.1 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 171 b Abs. 3 i.V.m. § 139 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Behörde / Amt	Stellungnahmen – teilweise nur auszugsweise bzw. gekürzt oder in Stichpunkten dargestellt – auf die in schriftlicher Form vollständig vorliegenden Stellungnahmen wird verwiesen	Abwägung
01.	<p><b>Regierung der Oberpfalz - Städtebau</b></p> <p>Emmeramsplatz 8 93047 Regensburg</p> <p>Schreiben vom 17.03.2010</p>	<p>„Beide Untersuchungen sind sehr umfangreich und stellen die Stärken und Schwächen der Stadt Bad Kötzing sehr plausibel dar. Sie bieten eine sehr gute Grundlage für die künftige Sanierung der Stadt. Bei der Durchsicht der Unterlagen sind uns allerdings Sachverhalte aufgefallen, die u. M. nach optimiert werden könnten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Äußerst unglücklich sehen wir die Beurteilung des Einzelhandels einmal in einem eigenständigen Einzelhandelsgutachten und einmal im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. So werden in dem Konzept Sachverhalte angesprochen die wiederum im Gutachten nicht auftreten und umgekehrt. Der Charme eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegt doch gerade darin, einzelne Fachthemen zusammenzufassen um nicht auf separate Untersuchungen zu verweisen. Wir empfehlen daher das bestehende Einzelhandelsgutachten durch den städtebaulichen Aspekt zu ergänzen und dann insgesamt in das ISEK zu integrieren. Gleichzeitig könnte auch eine Abstimmung der Empfehlungen zum ruhenden Verkehr im Einzelhandelsgutachten erfolgen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz / Städtebau vom 17.03.2010 wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur übersichtlicheren Verknüpfung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit dem Einzelhandelsgutachten wird dadurch aufgegriffen, dass im Kapitel 3. Analyse der wirtschaftlichen Struktur, nach Abschnitt 3.7 (vgl. Entwurf / Stand 08.12.2009) neu der Abschnitt 3.8 Exkurs Einzelhandelsgutachten eingefügt wird. Der Exkurs enthält die Zusammenfassung (Fazit) des Einzelhandelsgutachtens. Im Übrigen erfolgt ein Verweis auf das gesonderte Einzelhandelsgutachten. Der bisherige Abschnitt 3.8 Zwischenfazit usw. wird neuer Abschnitt 3.9 und erhält zusätzlich Aspekte des Einzelhandelsgutachtens zu Stärken und Schwächen.</p> <p>Ein Abstimmung zu den Empfehlungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs liegt bereits vor. Im „Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien, Gutachten im Auftrag der Stadt Bad Kötzing, München im November 2009, wird z.B. im Fazit S. 61 f. ausdrücklich auf die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept enthaltenen Empfehlungen Bezug genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktives Parkleitsystem vgl. Maßnahme 4.1 Einrichtung eines Parkleitsystems, S. 108 f. Entwurf / Stand 08.12.2009</li> <li>• Parkplätze mit einprägsamen Namen vgl. S. 114 / 115 Entwurf / Stand 08.12.2009</li> <li>• Kenntlichmachung der Lage der Parkplätze, z.B. Obere Altstadt, Untere Altstadt vgl. S. 114 / 115 Entwurf / Stand 08.12.2009</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird Bezug genommen auf die „Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen und Maßnahmenkonzept“ von der AG Altstadtsanierung Stadt Bad Kötzing – Rudolf Meyer sowie Schnabel und Partner – vom März 2006 und die hierin enthaltene Kartierung der Leerstände und Brachflächen. Da diese Grundlagen für das ISEK aber einen wichtigen Teil der Bestandsaufnahme darstellen, würden wir vorschlagen, die hierfür notwendigen Textbausteine und Kartengrundlagen in das Städtebauliche Entwicklungskonzept zu übernehmen. So hat man ein Kompendium in dem alle wichtigen Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen in der Stadt Bad Kötzing zusammengefasst sind.</li> <li>• Aus redaktioneller Sicht sollten die im Textteil angegebenen Bildnummern mit der tatsächlichen Nummerierung der Abbildungen übereinstimmen. Dies ist im Entwurf bisher zum überwiegenden Teil nicht korrekt. In diesem Zusammenhang sollte auch der eine Satz auf Seite 92 rechte Spalte Zitat: „Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht über Gebühr zu gefährden, sind außerhalb des zentralen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln.“ überarbeitet werden.</li> </ul> <p>Um das städtebauliche Entwicklungskonzept fertig stellen zu können, hat noch die Auflistung der einzelnen Maßnahmen in einer zusammenfassenden Prioritätenliste zu erfolgen die wiederum in einen Zeit- und Finanzierungsplan einzupassen ist. Dies ist auch deswegen notwendig, damit der Stadtrat diese Auflistung – die Maßnahme die Kosten und den Zeitplan – als mittelfristiges Sanierungsprogramm beschließen kann.</p>	<p>Weitergehende bzw. detaillierte Empfehlungen zur Ausgestaltung des Parkraummanagements, z.B. hinsichtlich einzelner Parkzeiten und Gebühren, bleiben dem zu erstellenden Konzept für ein Parkleitsystem mit Parkraummanagement – so die künftige sprachliche Präzisierung der Einzelmaßnahme Nr. 4.1 – vorbehalten. Dem Gutachter des Einzelhandelsgutachtens bleibt es unbenommen hier aus seiner Sicht bereits weitergehende Empfehlungen abzugeben.</p> <p>Der Hinweis zur Übernahme der Kartierung der Leerstände und Brachflächen aus der Dokumentation „Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen und Maßnahmenkonzept“ (AG Altstadtsanierung Stadt Bad Kötzing – Rudolf Meyer sowie Schnabel und Partner, März 2006) wird aufgegriffen. Die Karte wird in den Anhang des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgenommen. Im Abschnitt 3.3. / Seite 45 des Entwurfes / Stand 08.12.2009 zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird in der Randspalte folgender Hinweis eingefügt:</p> <p><i>Die bereits im Zuge der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen erstellte Kartierung der Leerstände und Brachflächen aus der Dokumentation „Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen und Maßnahmenkonzept“ (AG Altstadtsanierung Stadt Bad Kötzing – Rudolf Meyer sowie Schnabel und Partner, März 2006) ist im Anhang enthalten (vgl. Hinweis der Regierung der Oberpfalz / Städtebau im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b Abs. 3 i.V.m. § 139 Abs. 2 BauGB).</i></p> <p>Der Hinweis zu den Bildnummern wird berücksichtigt, die Nummerierung wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis zur Korrektur auf Seite 92 Entwurf / Stand 08.12.2009 wird ebenfalls aufgegriffen. Der Druckfehler (fehlende Zeile) wird wie folgt berichtigt:  „Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht über Gebühr zu gefährden, sind außerhalb des zentralen <b>Versorgungsbereiches keine</b> Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln ... „</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Maßnahmenkonzept besteht bereits (Handlungsfelder, Maßnahmenvorschläge, Zeiträume) – vgl. hierzu Kapitel 5, Abschnitt 5.2, Entwurf / Stand 08.12.2009). Eine Schätzung der voraussichtlichen Kosten zu den kurz- und mittelfristig vorgesehenen Maßnahmen wird nachgetragen.</p>
--	--	---	---

		Wir hoffen, mit dieser Empfehlung behilflich zu sein, um das Integrierte Städtebaulichen Entwicklungskonzept zu einem positiven Abschluss zu bringen. Für evtl. Rückfragen oder auch einem gemeinsamen Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.“	
<b>02. A</b>	<b>Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde</b>  Emmeramsplatz 8 93047 Regensburg  Schreiben vom 25.02.2010	„Aus Sicht der Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde sind gegen das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (mit eingearbeiteten Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens) – Stand 08.12.2009 – keine Einwendungen veranlasst.  Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass auf S. 92, Spalte 2, Absatz 2 offensichtlich ein Druckfehler unterlaufen ist. Aus hiesiger Sicht muss es „(...) sind außerhalb des zentralen <b>Versorgungskerns keine</b> Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln (...)“ lauten.  Eine Bewertung des ebenfalls in das Internet gestellten Einzelhandelsgutachten ist mit dieser Stellungnahme nicht verbunden.“	Die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz / Höhere Landesplanungsbehörde wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Regierung der Oberpfalz als Höhere Landesplanungsbehörde gegen das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (mit eingearbeiteten Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens) Stand 08.12.2009 keine Einwendungen veranlasst sind.  Der Hinweis zur Korrektur auf Seite 92 (Entwurf / Stand 08.12.2009) wird ebenfalls aufgegriffen. Der Druckfehler (fehlende Zeile) wird wie folgt berichtigt: „Um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht über Gebühr zu gefährden, sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln ... „
<b>02. B</b>	<b>Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde</b>  Emmeramsplatz 8 93047 Regensburg  Schreiben vom 03. 03. 2010	„ ... gegen das vorliegende Einzelhandelsgutachten der Stadt Bad Kötzing – Stand November 2009 – werden aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwendungen erhoben.  Eine Beurteilung aus städtebaulicher Sicht der Regierung ist damit nicht verbunden.“	Die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz / Höhere Landesplanungsbehörde wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwendungen gegen das vorliegende Einzelhandelsgutachten erhoben werden.
<b>03.</b>	<b>Regierung der Oberpfalz - Brand- und Katastrophenschutz</b>	Es liegt keine Stellungnahme vor.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
<b>04.</b>	<b>Regionaler Planungsverband Regensburg</b>  Altmühlstr. 2 93059 Regensburg  Schreiben vom 01.03.2010	„In den Entwurf zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bad Kötzing sind die Ziele des Regionalplans in sachgerechter Weise eingeflossen. Vor dem Hintergrund der aktuell stabilen Bevölkerungsentwicklung der Stadt als Mittelzentrum können vergleichsweise günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung und Weiterentwicklung gesehen werden. Es werden zudem Konsequenzen aus dem demographischen Wandel abgeleitet und auch zukunftsorientiert planerisch umgesetzt.  Der multifunktionale Entwicklungsansatz für das Konversionsgelände der ehemaligen Hohen-Bogen-Kaserne wird durch die Auf-	Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Regensburg die Ziele des Regionalplans in sachgerechter Weise eingeflossen sind. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass der multifunktionale Entwicklungsansatz für das Konversionsgelände der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne durch die in Aufstellung befindliche Neufassung von Zielen des Regionalplans zur Stärkung des Mittelzentrums Bad Kötzing mitgetragen wird.

		stellung befindliche Neufassung von Zielen des Regionalplans zur Stärkung des Mittelzentrums Bad Kötzing mitgetragen.	
05. A	Landratsamt Cham - Bauleitplanung -	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
05. B	Landratsamt Cham - Naturschutz -	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
06.	<b>Staatliches Bauamt Regensburg</b>  Bajuwarenstraße 2d 93053 Regensburg  Schreiben vom 15.02.2010	<p>„Schwerpunkte des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau West sind die Konversion der Hohenbogen-Kaserne sowie die Weiterentwicklung der historischen Altstadt und der angrenzenden Stadtteile. Weitere zum Stadtgebiet Bad Kötzing gehörende Ortsteile, die über Staatsstraßen erschlossen werden, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Insofern kommt den Belangen des überörtlichen Verkehrs hierbei nur eine vergleichsweise untergeordnete Rolle zu.</p> <p>Unter Verweis auf den Regionalplan wird die Verlegung der Staatsstraße 2140 zwischen Bad Kötzing und Grafenwiesen als besonders vordringliche Baumaßnahme erwähnt.</p> <p>Unter Kapitel 2.5 wird die Anbindung von Bad Kötzing an das überörtliche Straßennetz als gut bezeichnet, wenn gleich die Gewerbetreibenden die überregionale Anbindung aufgrund der Autobahnferne eher kritisch bewerten (Kapitel 3.5.4). Erstaunlich ist, dass sich im Verkehrssektor daraus „keine Notwendigkeit für Erweiterungen ableiten“ (Seite 28). Aus unserer Sicht steht diese Aussage im Widerspruch zur geplanten städtischen Nordspange, da diese Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur im Raum Bad Kötzing beiträgt. In diesem Zusammenhang erlauben wir uns den Hinweis, dass an mehreren Stellen des Gutachtens der Landkreis Cham als Straßenbaulastträger der Nordspange genannt wird (Seiten 29, 93).</p>	<p>Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Regensburg wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Abschnitt 2.4.3 (Seite 28, Entwurf / Stand 08.12.2009) wird unter der Überschrift „Übergeordnete Zusammenhänge“ festgestellt, dass Bad Kötzing bei der überregionalen Einbindung zunehmend durchschnittlich ist, was bedeutet, dass gegenüber der früheren Randlage (vor der Zeit der Wende und der Grenzöffnungen) eine schrittweise Normalisierung der Anbindung an überregionale bzw. länderübergreifende Verkehrsnetze erfolgt. Wenn es hier heißt, dass sich „aus den noch erkennbaren Disparitäten ... im Verkehrssektor keine Notwendigkeiten für Erweiterungen ableiten lassen“ bezieht dies bereits die realisierten, eingeleiteten und geplanten Maßnahmen der Straßenbauverwaltung mit ein. Als Beispiele seien genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 85 Verlegung bei Hörwalting (Ausbau Chamerau – Miltach BA III)</li> <li>• B 85 Bereich Roding – Cham, zweibahniger Ausbau der B 85 bei Wetterfeld</li> <li>• B 85 Verlegung nördlich Chameregg</li> <li>• St 2132 Ortsumgehung Lederdorn</li> </ul> <p>Die Verbesserungen im Bereich der B 85 und B 20 tragen bereits wesentlich zur verbesserten Anbindung der Region an die Autobahnen A 3, A 6, A 92 und A 93 bei. Die Betrachtung weitergehender überregionaler Verkehrsmaßnahmen, hier insbesondere zwischen Bayern und Tschechien (amtl.</p>

		<p>Im Hinblick auf das innerstädtische Verkehrsaufkommen merken wir an, dass das Gutachten für die Dampfbachstraße scheinbar widersprüchliche Aussagen enthält. Zum einen wird auf Seite 29 ausgeführt, dass ein Wachstum von 150% auf dem bestehenden Straßennetz ohne Komfortverluste abgewickelt werden kann. Zum anderen wird die Dampfbachstraße aufgrund der Konzentration öffentlicher Einrichtungen als Schwachpunkt mit zum Teil erheblichen Belastungen erwähnt (Seite 36) und erforderliche Verbesserungen werden vorgeschlagen (Seite 110).</p> <p>Die im Rahmenplan dargestellten Grünzüge orientieren sich zum Teil an der Staatsstraße 2132. Grundsätzlich besteht damit Einverständnis, jedoch bitten wir um Beteili-</p>	<p>Tschechische Republik) würde den Rahmen des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes übersteigen. Um aber Missverständnisse zu vermeiden, wird folgende Ergänzung auf Seite 28 des Entwurfes / Stand 08.12.2009, 1. Absatz, neuer letzter Satz, vorgenommen:</p> <p>„Die bereits realisierten, eingeleiteten bzw. in die Planung aufgenommenen Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung sind dabei bereits berücksichtigt (s. nebenstehenden Hinweis)“.</p> <p>Ferner wird ein Hinweis in die Randspalte auf Seite 28 eingefügt:</p> <p><i>Seitens der Straßenbauverwaltung des Bundes bzw. Freistaates Bayern wurden zur verbesserten verkehrlichen Anbindung der Region zum Beispiel folgende Maßnahmen realisiert, eingeleitet bzw. in die Planung aufgenommen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- B 85 Verlegung bei Hörwaling (Ausbau Chamerau – Miltach BA III)</li> <li>- B 85 Bereich Roding – Cham, zweibahniger Ausbau der B 85 bei Wetterfeld</li> <li>- B 85 Verlegung nördlich Chameregg</li> <li>- St 2132 Ortsumgehung Lederdorn</li> </ul> <p><i>Die Verbesserungen im Bereich der B 85 und B 20 tragen bereits wesentlich zur verbesserten Anbindung der Region an die Autobahnen A 3, A 6, A 92 und A 93 bei.</i></p> <p>Die geplante Nordspange ist als Baumaßnahme des Landkreises Cham geplant. Dies entspricht dem bisherigen Stand der Gespräche zwischen dem Landkreis Cham und der Stadt Bad Kötzing.</p> <p>Ebenfalls um ein Missverständnis zu vermeiden wird im Kapitel 2.5 Zwischenfazit – räumliche und städtebauliche Stärken und Schwächen zum Abschnitt „Stärken“ der Punkt „Bad Kötzing ist gut an das überörtliche Straßennetz angebunden“ (Seite 35 des Entwurfes / Stand 08.12.2009) folgender Zusatz eingefügt:</p> <p>„Dies ist in Relation zur räumlichen Lage und hier den spezifischen Gegebenheiten der länderübergreifenden Entwicklung im Bereich des Freistaates Bayern und der Tschechischen Republik zu sehen.“</p> <p>Hier liegt insoweit kein Widerspruch vor, als dass zum Einen auf Seite 29 mit Blick auf das gesamte Hauptstraßennetz eine grundsätzlich ausreichende Dimensionierung festge-</p>
--	--	---	--

		<p>gung und Abstimmung bei der konkreten Umsetzung der Grünzüge, insbesondere wegen der aus Gründen der Verkehrssicherheit einzuhaltenen Mindestabstände bei Bepflanzungen.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“</p>	<p>stellt wird und auf noch vorhandene Kapazitäten verwiesen wird. Zum anderen bezieht sich der auf Seite 36 aufgezeigte Handlungsbedarf in der Dampfbachstraße vor allem auf Verbesserungen in der Organisation des Verkehrsraumes bzw. des öffentlichen Raumes, um hier den funktionalen Anforderungen besser gerecht zu werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Beteiligung und Abstimmung bei der Umsetzung wird entsprochen.</p>
07.	<p><b>Vermessungsamt Cham</b></p> <p>Ludwigstr. 23 93413 Cham</p> <p>Schreiben vom 26.01.2010</p>	<p>„Belange des Vermessungsamts sind von den Entwicklungs-Planungen der Stadt Bad Kötzing direkt nicht berührt.</p> <p>Das Konzept deckt „gnadenlos“ die nicht gerade rosigen Zukunftsaussichten und strukturellen Schwächen einer Kleinstadt in unserer Region auf.</p> <p>Ich wünsche der Stadt Bad Kötzing viel Erfolg beim Umsetzen des Konzepts.</p> <p>Für fachbezogene Auskünfte steht das Vermessungsamt selbstverständlich gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Die Stellungnahme des Vermessungsamtes Cham wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Vermessungsamtes von den Entwicklungs-Planungen der Stadt Bad Kötzing direkt nicht berührt werden.</p>
08.	<p><b>Wasserwirtschaftsamt Regensburg</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
09.	<p><b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Kunstdenkmalpflege</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
10.	<p><b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</b></p> <p>Bajuwarenstraß 4 93053 Regensburg</p> <p>Schreiben vom 08.02.2010</p>	<p>„Wir bedanken uns für die Information und teilen Ihnen mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden.</p> <p>Ob und in welchem Umfang diese durch die von Ihnen vorgesehene Maßnahme berührt und/oder beeinträchtigt werden, kann nur im Zuge der durchzuführenden Arbeiten abgeklärt werden.</p> <p>Wir weisen Sie bereits schon jetzt darauf hin, dass Leistungen im Zuge dieser Maßnahme nur dann von der T-Com übernommen werden, wenn diese frühzeitig von der bauausführenden Firma angezeigt / abgesprochen und von der T-Com beauftragt worden sind.</p> <p>Dies gilt insbesondere dann, sobald Anlagen der T-Com in ihrem Bestand verändert werden müssen.</p> <p>Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen. Sie können bei Arbeiten, die in der Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass die Frage, ob und in welchem Umfang die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG durch die vorgesehenen Maßnahme berührt und / oder beeinträchtigt werden, nur im Zuge der durchzuführenden Arbeiten abgeklärt werden können.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bei den weiteren zu konkretisierenden Planungsschritten entsprechend beteiligt, um die erforderlichen Abstimmungen gewährleisten zu können.</p>



		<p>Wir bitten Sie, die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen, um solche Beschädigungen zu vermeiden.</p> <p>In den übermittelten Unterlagen ist nicht dargestellt, wie sich die beabsichtigte Maßnahme auf die bestehende Telekommunikationslinie auswirkt. Es ist daher unerlässlich, dass der Deutschen Telekom AG die noch zu konkretisierende Planung vorgelegt wird, damit Ihnen die Auswirkungen auf die Planungsalternative von uns dargestellt werden können.</p> <p>Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Deutsche Telekom AG die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Kabelnetz jederzeit möglich sind.</p> <p>Für weiter Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.“</p>	
11.	<p><b>E.ON Bayern AG</b> Pointenstraße 12 94209 Regen</p> <p>Schreiben vom 25.01.2010</p>	<p>„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG.</p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.</p> <p>Wir möchten Sie auf folgendes noch hinweisen.</p> <p>Es ist eine frühzeitige Benachrichtigung über die geplanten Baumaßnahmen und Bauabschnitte notwendig.</p> <p>Des Weiteren ist eine Einzelabstimmung über jede Baumaßnahme mit uns durchzuführen.</p> <p>Wir werden erforderliche Netzausbauten, zeitgleich mit der jeweiligen Baumaßnahme durchführen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Netzcenter Regen gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird gewährleistet, dass im Zuge der weiteren zu konkretisierenden Planungsschritte eine frühzeitige Benachrichtigung über die geplanten Baumaßnahmen und Bauabschnitte erfolgt und des Weiteren mit der E.ON. Bayern AG eine Einzelabstimmung über jede Baumaßnahme durchzuführen ist.</p>
12.	<p><b>Amt für Landwirtschaft und Forsten</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>

13.	<b>Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz</b>  Lechstraße 50 93057 Regensburg  Schreiben vom 01.02.2010	<p>„Im Gebiet der Stadt Kötzing sind weder Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig, noch ist in absehbarer Zeit die Anordnung von Verfahren geplant.</p> <p>Die Belange der ländlichen Entwicklung werden vom Städtebaulichen Entwicklungskonzept nicht berührt.</p> <p>Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Einwendungen gegen das Konzept.“</p>	<p>Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der ländlichen Entwicklung vom Städtebaulichen Entwicklungskonzept nicht berührt werden und dass gegen das Konzept seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz keine Einwendungen bestehen.</p>
14.	<b>Industrie- und Handelskammer</b>	Es liegt keine Stellungnahme vor.	Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.
15.	<b>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</b>  Grafinger Straße 5 94469 Deggendorf  Schreiben vom 12.02.2010	<p>„Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept / Stadtumbau West beschreibt unseres Erachtens sehr realistisch, wie die Stärken und Schwächen des Mittelzentrums Bad Kötzing einzuordnen sind. Es gilt, die endogenen Kräfte zu stärken und langfristig die Abwanderung, vor allem bei jungen Menschen aus dem peripherischen Raum nicht zu beschleunigen.</p> <p>Die Wirtschaftskraft von Bad Kötzing ist nachhaltig zu stärken. Dazu bedarf es geeigneter Gewerbeflächen und vor allem auch der Entwicklung des Fremdenverkehrsgewerbes in all seinen Ausprägungen. Dringend erforderlich ist vor allem die Sanierung der Altstadt wie im Gutachten beschrieben, um die Attraktivitäts- und Modernitätsdefizite abzubauen. Von all diesen Sanierungsmaßnahmen und deren Folgewirkungen kann auch das örtliche Handwerk profitieren.</p> <p>Das Handwerk stellt in Bad Kötzing eine bedeutende Wirtschaftskraft dar. Zum 31.12.2009 waren aus der Stadt Bad Kötzing insgesamt 141 Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Gewerbe in der Handwerksrolle bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eingetragen. Davon 89 zulassungspflichtige Betriebe (mit Meisterprüfung), 23 zulassungsfreie Betriebe sowie 29 Betriebe des handwerksähnlichen Gewerbes. Es sind somit rund 35% aller Gewerbetreibenden in Bad Kötzing Handwerksunternehmen. Sie bilden derzeit 97 Auszubildende aus und sind somit eine bedeutende Kraft zur Qualifizierung von jungen Menschen.</p> <p>Wie aus der vorliegenden Studie hervorgeht, wurde bereits eine Gewerbebefragung durchgeführt und eine Auswertung der Antworten vorgenommen. Die typischen Ausprägungen des ländlichen Raumes abseits von Verdichtungsräumen sind das Fazit der Befragung und des Gutachtens. Da Bad Kötzing kein präferierter Standort für</p>	<p>Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass es gilt, die endogenen Kräfte zu stärken und langfristig die Abwanderung, vor allem bei jungen Menschen aus dem peripherischen Raum nicht zu beschleunigen. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept verfolgt genau diese Intention, indem es die Potenziale im Gesundheitsbereich aktiviert. Der Hinweis nach geeigneten Gewerbeflächen wird im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geprüft.</p> <p>Im Kapitel 3 Analyse der wirtschaftlichen Struktur (S. 44 des Entwurfes / Stand 08.12.2009) wird in der Randspalte folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 171 b Abs. 3 i.V.m. § 139 Abs. 2 BauGB hat die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz darauf hingewiesen, dass das Handwerk in Bad Kötzing eine bedeutende Wirtschaftskraft darstellt. Zum 31.12.2009 waren aus der Stadt Bad Kötzing insgesamt 141 Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Gewerbe in der Handwerksrolle bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eingetragen. Davon 89 zulassungspflichtige Betriebe (mit Meisterprüfung), 23 zulassungsfreie Betriebe sowie 29 Betriebe des handwerksähnlichen Gewerbes. Es sind somit rund 35% aller Gewerbetreibenden in Bad Kötzing Handwerksunternehmen. Sie bilden derzeit 97 Auszubildende aus und sind somit eine bedeutende Kraft zur Qualifizierung von jungen Menschen.</i></p>

		<p>attraktive Gewerbeansiedlungen ist, ist der Focus schwerpunktmäßig auf die Erhaltung und den Ausbau bestehender Betriebe zu legen. Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept und der darin enthaltenen Stärken- und Schwächenanalyse kann ganz gezielt in der Zukunft der Focus auf notwendig einzuleitenden und umzusetzenden Maßnahmen gelegt werden.</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.“</p>	
16.	<p><b>Bund der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V.</b>  <b>Bezirksverband Oberpfalz</b></p> <p>Adolf-Schmetzer-Straße 52  93055 Regensburg</p> <p>Schreiben vom 01.03.2010</p>	<p>„Für die Einbindung zur Stellungnahme bedanken wir uns. Ich kann der Stadt Bad Kötzing zu diesem umfassenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelsgutachten nur gratulieren.</p> <p>Vor allem bitte ich im eigenen Interesse, die Feststellungen bzw. Anregungen zur Innenstadt (S. 68!) zu beherzigen. Ein Filialisierungsgrad in der Innenstadt von 7 Prozent ist aus Sicht des Mittelstandes traumhaft. Den vorhandenen Spielraum bei Textilien sollten ebenfalls Familienunternehmen nutzen.</p> <p>Gerade in einer Kurstadt kommt es auf das innerstädtische Flair an, das vor allem Tagesbesucher anzieht. Wir konnten auch deshalb den uns bisher zur Beurteilung vorgelegten Vorhaben zustimmen, weil uns bekannt ist, dass in Bad Kötzing verantwortungsvoll mit den Belangen der Innenstadt umgegangen wird.“</p>	<p>Die Stellungnahme des Bundes der Selbstständigen – Gewerbeverband Bayern e.V. Bezirksverband Oberpfalz wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, die Feststellungen bzw. Anregungen zur Innenstadt (S. 68!) beherzigen zu wollen. Die sorgfältige Weiterentwicklung der Innenstadt in funktionaler und gestalterischer Hinsicht ist ein zentrales Anliegen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Gerade auch die vorgesehene Aufwertung der südlichen Altstadt und die Verbesserung der Verbindung von Altstadt und Kurpark sollen ebenfalls zur Stärkung der Innenstadt beitragen.</p>
17.	<p><b>Seniorenbeauftragte Frau Ingeborg Becker</b>  <b>Seniorenbeirat</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
18.	<p><b>DB Netze</b>  <b>Regionalbereich Süd</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
19.	<p><b>Kreisheimatpfleger Herr Geiger</b></p> <p>Aktenvermerk vom 28.01.2010</p>	<p>„Aktenvermerk zum Telefongespräch vom 28.01.2010</p> <p>Mit Herrn Kreisheimatpfleger Geiger, bezüglich des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Einzelhandelsgutachten.</p> <p>Herr Geiger kann bezüglich des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes keine Stellungnahme abgeben, da er dazu keine Sachkompetenz besitzt.“</p>	<p>Die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers Herrn Geiger wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p>
20.	<p><b>Gemeinde Blaibach</b></p> <p>Badstraße 5  93476 Blaibach</p> <p>Schreiben vom 19.02.2010</p>	<p>„Zu den Aussagen im SEK hinsichtlich des Blaibacher Sees ist festzustellen, dass dieser See auf dem Gebiet der Gemeinde Blaibach liegt. Somit können am oder im See Maßnahmen nur mit Zustimmung der Gemeinde Blaibach durchgeführt werden.</p> <p>Für eine bessere touristische Nutzung soll-</p>	<p>Die Stellungnahme der Gemeinde Blaibach wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass Maßnahmen am oder im Blaibacher See (selbstverständlich) nur mit Zustimmung der Gemeinde Blaibach durchgeführt werden</p>

		<p>ten beide Kommunen gemeinsam ein Konzept erarbeiten. Mit dem Blaibacher See sollte im Rahmen der Gebietsgemeinschaft „Kötztinger Land“ geworben werden. Denn beide Kommunen gehören dieser Gebietsgemeinschaft an.</p> <p>Für die Gemeinde Blaibach wird derzeit auch ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Das öffentliche Auslegungsverfahren wird im Sommer 2010 durchgeführt. Dieses Konzept ist als Ergänzung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bad Kötzting gedacht.“</p>	<p>können. Der Vorschlag, den Blaibacher See im Zuge des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als qualitatives Merkmal in der Umgebung zu nennen kam aus der Beteiligung. Um nicht vorzugreifen, fand der Vorschlag nicht Eingang in das Maßnahmenkonzept. Begrüßt wird daher der Vorschlag, dass beide Kommunen gemeinsam ein Konzept erarbeiten sollten. Dies sollte wie durch die Gemeinde Blaibach vorgetragen, im Rahmen der Gebietsgemeinschaft „Kötztinger Land“ erfolgen, der beide Kommunen angehören.</p>
21.	<p><b>Gemeinde Grafenwiesen</b></p> <p>Rathausplatz 6 93479 Grafenwiesen</p> <p>Schreiben vom 23.02.2010</p>	<p>„Die Gemeinde Grafenwiesen hat gegen die o.g. Planungen keine Einwendungen.“</p>	<p>Die Stellungnahme der Gemeinde Grafenwiesen wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Städtebauliche Entwicklungskonzept keine Einwendungen bestehen.</p>
22.	<p><b>Gemeinde Hohenwarth</b></p> <p>Kirchstr. 7 93480 Hohenwarth</p> <p>Schreiben vom 21.01.2010</p>	<p>„Von der Gemeinde Hohenwarth werden zum „Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bad Kötzting“ keine Hinweise bzw. Anregungen erhoben.“</p>	<p>Die Stellungnahme der Gemeinde Hohenwarth wird durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept keine Hinweise bzw. Anregungen erhoben werden.</p>
23.	<p><b>Gemeinde Chamerau</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
24.	<p><b>Gemeinde Arnbruck</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>
25.	<p><b>Gemeinde Rimbach</b></p>	<p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.</p>

Stand: Juli 2010

## 9.2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gem. § 171 b i.V.m. § 137 BauGB

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger beim Städtebaulichen Entwicklungskonzept beruht auf den Vorschriften des § 171 b BauGB, wonach bei Stadtumbaumaßnahmen, insbesondere bei der Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Bürger zu beteiligen sind (§ 171 b i.V. mit § 137 BauGB / Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen).

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bad Kötzing wurden erstmalig im Rahmen der Bürgerversammlung am 15. November 2007 umfassend über das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West, die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie den groben Ablauf des Stadtumbauprozesses informiert.

Am 16.12.2008 nahmen zahlreiche Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit wahr, sich im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates aktuell über den Arbeitsstand des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu informieren.

Den Kern der Bürgerbeteiligung bildete ein Bürgerworkshop am 18. Juni 2009, dessen Ergebnisse ausführlich dokumentiert wurden (vgl. Abschnitt 4.1 des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes).

Schließlich lag der Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Entwurf / Stand 08.12.2009) während der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger, vom 25. Januar 2010 bis 01. März 2010 öffentlich im Rathaus aus (Hinweis am 23. Januar 2010 in den Kötztlinger Zeitungen). Dabei konnten die Bürgerinnen und Bürger Stellung nehmen. Nachfolgend sind die abgegebenen Stellungnahmen in einer tabellarischen Übersicht zusammengefasst und mit der zugehörigen Abwägung versehen.

Nr.	Behörde / Amt	Stellungnahmen – teilweise nur auszugsweise bzw. gekürzt oder in Stichpunkten dargestellt – auf die in schriftlicher Form vollständig vorliegenden Stellungnahmen wird verwiesen	Abwägung
01.	Heinrich Blankert Bühläcker 32 93444 Bad Kötzing  Stellungnahme vom 17.02.2010    Schreiben vom 28.12.2008	„Ich weiß nicht, wer soviel Zeit und Muße hat um die 157 Seiten des D I S-Konzeptes zu lesen (und dann auch noch zu verstehen), daher möchte ich auf meinen Brief vom 28.12.2008 an den Bürgermeister erinnern. Der Herr Bürgermeister hatte damals zwar geantwortet und geschrieben diese Sache „sei schon in Planung“. Aber ich frage mich Wo? Und Wann?  Vielleicht ist diese Maßnahme weniger attraktiv, weil sie mit sehr geringem Aufwand zu bewerkstelligen wäre?“  „Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  auch wenn die Planungen weit fortgeschritten sind, möchte ich noch einen Punkt zu Bedenken geben: In dem Geländebereich im Zuge des Regen zwischen Jahnhalle und Bahnhof (Gelände zwischen Neukauf und Bahnhof) sollte es meiner Meinung nach möglich sein, einen Stellplatz für Wohnmobile (ca. 10-15 Stellplätze?) unterzubringen. Es geht dabei nicht um einen Urlaubsplatz, dafür gibt es Campingplätze, sondern um einen sogenannten Transitplatz oder einen Besichtigungsplatz. Solche Plätze können je nach Ausstattung (Wasser, Strom, Abwasser...) gebührenpflichtig oder gebührenfrei angeboten werden.“	Die Stellungnahme von Herrn Heinrich Blankert wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.  Der Vorschlag, einen Stellplatz für Wohnmobile zu schaffen wird grundsätzlich begrüßt. Ob der Standort „im Zuge des Regen zwischen Jahnhalle und Bahnhof (Gelände zwischen Neukauf und Bahnhof)“ (Zitat) sinnvoll eingeordnet werden kann ist allerdings fraglich, da im Rahmen des weiter zu verfolgenden Gesamtkonzeptes vor allem im Bereich zwischen dem Neukauf-Markt und dem Bahnhof sowohl die Erweiterung des Einkaufsmarktes als auch die Errichtung des neuen Zugangsbereiches zum Kurpark mit einem Gebäudekomplex (Eingang, Kurverwaltung, Prophylaxe-Center) eingeordnet werden sollen.  Grundsätzlich realisierbar erscheint aber eine Einordnung von Wohnmobil-Stellplätzen im Bereich des Parkplatzes an der Ludwigstraße. Dies soll im Zuge der weiteren Planung geprüft werden. Der Standort würde das in der Stellungnahme zutreffend genannte Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit erfüllen und böte mit dem Panorama der alten Wehrkirche zugleich einen attraktiven Ausblick zur Innenstadt. Das Maßnahmenkonzept (Entwurf / Stand 08.12.2009, Seite 102) im Abschnitt 5.2.2 wird wie folgt entsprechend er-

		<p>Bevorzugte Stellplätze sind in (Innen-) Stadtnähe, um den Wohnmobilisten die Möglichkeit zu geben zu Fuß (!) Geschäfte, Restaurants, Schwimmbad u. ä. zu erreichen.</p> <p>Ich bin sicher, dass Platz dafür vorhanden ist, und dass man damit zahlreiche Besucher – zwar „nur“ mit kurzer Stehzeit, aber dafür fast ganzjährig – zu positiven Werbeträgern für Bad Kötzting machen könnte.“</p>	<p>gänzt:</p> <p>9. Einrichtung eines Standortes für Wohnmobile im Bereich des Parkplatzes an der Ludwigstraße</p>
<p>02.</p>	<p>Marianne Hasenberg-Klein Schirnstraße 2 93444 Bad Kötzting</p> <p>Schreiben vom 01.03.2010</p>	<p>„Ganz offensichtlich werden neue Ideen benötigt, um der Stadt wieder mehr Leben einzuhauchen. Deshalb möchte ich Ihnen einen Vorschlag unterbreiten.</p> <p>Vielleicht ernte ich von einigen nur ein müdes Lächeln, aber was soll's! ... Gäbe es keine Visionen, wäre nie Weltraumfahrt, Computertechnik und auch nicht <b>Bad Kötzting</b> möglich geworden!</p> <p>Meine Idee hat mit der <b>Gehringstraße</b> zu tun. Wer sich noch erinnern kann: In den 50er und 60er Jahren war diese Straße die eigentliche Geschäftsstraße Kötztings. Man bekam dort sehr vieles für den täglichen Bedarf: Lebensmittel, Blumen, Uhren, Schmuck und Brillen, Fahrräder, Kinderwagen, Nähmaschinen, Krafffahrzeuge, Damen-Oberbekleidung, Schreibwaren. Des Weiteren gab bzw. gibt es Bäckerei, Café und Eisdiele, Friseure, Druckerei, Malergeschäft, Elektrogeschäft etc.</p> <p>Nachdem die Marktstraße vollkommen neu gestaltet worden war, hat die Gehringstraße eine Art „Hinterhof-Image“ bekommen.</p> <p><b>Nachteile der Gehringstraße:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu schmale Gehwege: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Menschen kommen nicht einmal aneinander vorbei, ohne auf die Straße ausweichen zu müssen,</li> <li>b) es kann weder mit Kinderwagen noch Rollstühlen etc. darauf gefahren werden.</li> </ul> </li> <li>• Die gerade Fahrbahn verleitet sehr häufig Autofahrer viel zu viel Gas zu geben</li> <li>• Der Verkehr ist sehr rege und Fußgänger haben oft Schwierigkeiten die Straßenseite zu wechseln.</li> </ul> <p>Viele Hausbesitzer sehen nicht die Dringlichkeit, ihre Häuser zu renovieren – entweder, weil kein Rentabilität in Sicht ist oder sie nicht über die finanziellen Mittel verfügen.</p> <p><b>Vorteile der Gehringstraße:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ihr naher Parallelverlauf zur Marktstraße mit mehreren Verbindungsstraßen und zur Holzapfelstraße.</li> <li>• Ihre schmale Anlage bietet andere, alternative Möglichkeiten als die breite Marktstraße.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme von Frau Marianne Hasenberg-Klein wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorschlag zur Aufwertung der Gehringstraße wird grundsätzlich begrüßt. Der Vorschlag unterstreicht die bereits im Städtebaulichen Entwicklungskonzept enthaltene Zielstellung, den Bereich der Gehringstraße entsprechend aufzuwerten (s. Seite 91, Entwurf / Stand 08.12.2009, Handlungsfeld Innenstadt, Stadtgestaltung, öffentlicher Raum, Verkehr). Auf Abschnitt 5.2.2 Integriertes Handlungskonzept / Maßnahmenvorschläge zu Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum, Maßnahme 1.1 „Aufwertung der Gehringstraße“ wird Bezug genommen (s. Seite 106, Entwurf / Stand 08.12.2009).</p> <p>Wie in den Erläuterungen auf Seite 107 f. des Entwurfes / Stand 08.12.2009 dargestellt, sollen in diesem Zusammenhang z.B. auch das Parkhaus saniert (Vorschlag einer Machbarkeitsstudie) und die Gehringstraße im Zuge der weiteren Planung einer Erneuerung der Fahrbahn und Gehwege sowie der Straßenbeleuchtung unterzogen werden. Ein Schwerpunkt soll ferner in der baufachlichen Beratung der Eigentümer liegen. Insoweit stimmt das Städtebauliche Entwicklungskonzept bereits klar mit der Intention der Stellungnahme überein.</p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen erfordern einen umfassenden Planungsprozess, in den alle Eigentümer sowie anliegenden Bewohner und Gewerbetreibenden einbezogen werden. Auch um diesem umfassenden Beteiligungsprozess vor Ort nicht vorzugreifen, werden noch keine Einzelaspekte an dieser Stelle herausgegriffen und in das Maßnahmenkonzept übertragen.</p> <p>Dessenungeachtet wird in ausdrücklicher Würdigung der sehr ausführlichen und mit großer Sorgfalt erarbeiteten Stellungnahme auch dem Anliegen der Verfasserin entsprochen, mit kleineren Detailmaßnahmen, die teilweise z.B. auch in der Zwischenzeit bis zur Fertigstellung der Erneuerung der Gehringstraße eine attraktivitätssteigernde Wirkung entfalten können, Verbesserungen anzustreben.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein direkter Zugang zum Parkhaus ist gegeben.</li> <li>• Es befindet sich noch viel Raum-Kapazität entlang der Straße in Form von Innenhöfen einiger Anwesen, die vielleicht in Zukunft genutzt werden könnte.</li> </ul> <p>Zuerst habe ich mir darüber gedanken gemacht Gedanken gemacht, was Menschen zu gewissen Orten hinzieht.</p> <p>Antwort: <b>Atmosphäre, Schönheit, Unterhaltung, Neues erleben,...</b></p> <p>Dabei fiel mir mein Urgroßvater, Max Wanning, der damals so genannte „Kripperlva-ter“ ein. Vielleicht kann sich der eine oder andere noch daran erinnern, an das Krip- perl in der Veitskriche?</p> <p>Mein Urgroßvater bastelte mit einer un- glaublichen Geduld und Begeisterung das ganze Jahr über an diesem Kripperl. Er stellte alle möglichen Begebenheiten des Neuen und Alten Testaments dar. Die Leute wussten das und es war selbstverständlich, wenn man zum Einkaufen in die Stadt kam, sich das Kripperl anzuschauen, ein Zehnerl einzuwerfen, um das Ganze im Licht und in der Bewegung zu sehen.</p> <p>Fazit: <b>Die Neugier ist eine treibende Kraft!</b></p> <p>Vielleicht sollte man etwas schaffen, das ähnlich wie das damalige St.-Veit-Kripperl, die Menschen dazu bewegt, hinzugehen?</p> <p>Es kam mir deshalb die Idee, aus der Gehringstraße eine Art <b>Erlebnis- und In- formationsstraße</b> zu machen; sozusagen eine bunte „<b>Almanach-Gasse</b>“.</p> <p><b>Überlegungen und Vorschläge zu Neube- lebung der Gehringstraße</b></p> <p>Betrachtet man allein den Namen und was man daraus deuten kann, ist es ein <b>Geh- Ring</b> (unabhängig davon, dass die Straße nach einem Herrn Gehring benannt wurde). Läge es denn nicht nahe, deshalb mehr eine <b>Gasse</b> entstehen zu lassen, die man gerne geht, als sie erstrangig dem heuchelnden Durchgangsverkehr zu überlassen? Das soll auf keinen Fall heißen, dass Autos ganz ausgeschlossen werden sollten.</p> <p>Die schmale Beschaffenheit der Gehring- straße oder „Geh-Ring-Gasse“ könnte man insofern nutzen, dass man mit platzspa- renden Grün- und Blühpflanzen arbeitet, die ihre Wirkung mehr in angemessener Höhe zeigen. Hier denke ich an Spalier-</p>	<p>Das Maßnahmenkonzept im Abschnitt 5.2.2, Seite 107 des Entwurfes / Stand 08.12.2009, Erläuterung zu Maßnahme 1.1. Aufwertung der Gehringstraße, erster Spiegelstrich, wird deshalb um folgenden letzten Satz ergänzt:</p> <p>„Neben der umfassenden Erneuerung und insbesondere im Zeitraum bis zur Durch- führung der umfassenden Erneuerung der Gehringstraße sollen, wie im Zuge der Bür- gerbeteiligung vorgeschlagen, weitere z.B. auch kleinere Maßnahmen zur Aufwertung und Verschönerung des Straßenraumes (z.B. Begrünung, Hausfassaden / Spaliere, weitere Gestaltungsmaßnahmen) angestrebt werden.“</p>
--	---	---

		<p>pflanzen, die durchaus auch ein grünes oder blühendes, filigranes Dach der Straße (Gasse) bilden könnten, d.h. mit der gegenüberliegenden Seite zusammenwachsen. Ich bin kein Spezialist in Botanik, aber ein Blauregen-Gang sieht z.B. sehr idyllisch aus und lädt förmlich zum Hindurchgehen ein (siehe Freiburg i. Breisgau).</p> <p>Jetzt sehe und höre ich bereits die Einwände der Hausbesitzer: „Nein, an meine Wand lasse ich nichts...dieser Dreck, Ungeziefer“ usw.</p> <p>Diese Bedenken sind nicht unberechtigt, aber es gibt bestimmt clevere Lösungen, wie man in der jeweiligen Situation diese Schwierigkeiten zur Befriedigung aller Seiten lösen könnte.</p> <p><b>Hier wäre es auch wichtig, das Bewusstsein für den Zusammenhalt der Bürger zum Wohle des Ganzen zu stärken.</b></p> <p>Da sich entlang dieser Straße mehrere große alte Tore befinden, wäre es auch eine Möglichkeit dieses Element aufzugreifen. So könnte am Anfang die Gasse zwischen den Anwesen Mühlbauer (Godl) und Schödlbauer (Baby Winter) z.B. ein angedeutetes, offenes Tor d.h. eine hölzerne, nach alten Vorbildern gestaltetet, <b>formschöne Torbogen-Einfahrt</b> geschaffen werden. Diese könnte links und rechts kleinere Torbögen als Eingang zu den Bürgersteigen haben.</p> <p>So eine Toreinfahrt hätte folgende Auswirkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Autofahrer reduzieren unwillkürlich, unbewusst ihr Tempo</li> <li>2. Die Straße oder Gasse hinter dem Tor weckt bei Fußgänger Neugier, diese zu erkunden</li> <li>3. Der Blick von der Herrenstraße auf die Gehringstraße bekäme eine neue, interessante Qualität</li> </ol> <p><b>Die Bürgersteige sollten breiter angelegt werden</b>, dass man diese bequemer und vor allem gefahrloser nutzen kann.</p> <p>Um dies evtl. möglichst in absehbarer Zeit verwirklichen zu können, könnte ich mir auch vorstellen, dass dafür andere Bauweisen und Materialien als teure Pflasterungen etc. angewandt werden. Geht man z.B. durch den Kurpark, so findet man hie und da Holzböden. Man könnte <b>Holzdielen auf die bestehenden Bürgersteige aufbringen</b>, um diese zu verdecken und zu verbreitern. Interessant könnte auch sein, ab und zu ein kleines Holzgeländer oder ganz einfach Bänkchen als Sitzgelegenheiten einzufügen.</p>	
--	--	---	--



	<p>Für die teilweise tristen <b>Hausfassaden</b> entlang der Gehringstraße hätte ich ebenfalls einen – wenn auch gewagten – Vorschlag als Übergangslösung:</p> <p>Auf wichtigen Plätzen in größeren Städten steht auch ab und an einmal ein Gebäude, das nicht renoviert ist und einen so genannten Schandfleck darstellt. So wurde bereits des Öfteren zu einer bestimmten Lösung gegriffen: Attrappen gestalten.</p> <p>Man könnte einfach, fantasievolle Vorbauelemente schaffen, wie z.B. <b>Holzspaliere und Schaukästen</b>, um „unschöne Stellen“ zu verdecken.</p> <p>Diese <b>Schaukästen</b> könnte man für <b>wechselnde Werbung</b> und für <b>Informationen aller Art</b> nutzen und einige davon evtl. zu erschwinglichen Preisen <b>kurzzeitig! vermieten</b>.</p> <p><b>Sogar bestimmte Themenwochen könnte man darin gestalten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Informative Geschichte aus der Stadt-Vergangenheit</b> wie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilder von verschiedenen Gebäuden mit jeweiligen interessanten Familienbegebenheiten,</li> <li>- Vorstellen und Beschreiben alter, früher ansässiger Handwerksberufe,</li> <li>- Sagen und Geschichten aus der nächsten Umgebung,</li> <li>- sich der bayerischen Sprache widmen z.B. alte Wörter benennen und ihren Ursprung erklären (für Einheimische und Gäste gleichermaßen interessant)</li> </ul> </li> <li>• Außerdem könnte man ein großes „<b>Schwarzes Brett</b>“ aufstellen, das die Leute für ihre Belange frei benutzen dürfen.</li> <li>• Denkbar wäre auch, <b>bestimmte Aktionen</b> stattfinden zu lassen, bei denen alle interessierten Bürgerinnen und Bürger, ob groß oder klein, mitmachen könnten: z.B. Laternenfest, usw.</li> </ul> <p><b>So würde eine Gasse der Begegnung entstehen, ohne dass die Ausrichtung unbedingt erstrangig auf Verkauf und Konsum abzielt.</b></p> <p>Die bestehenden alten Tore haben durchaus ihren Reiz und könnten wunderschön wirken, wenn sie in eine liebevoll arrangierte Dekoration eingebunden würden. Es wäre verschiedenes vorstellbar: <b>kleine plätschernde Wandbrunnen</b>, wieder mit einfachsten Mitteln, aber ansprechend gestaltet, <b>hängende und stehende Blumentöpfe</b> usw. ..., um den Gassencharakter zu stärken und Atmosphäre zu schaffen.</p> <p>Zur Gestaltung der einzelnen Bauelemente möchte ich nur noch hinzufügen, dass meiner Meinung nach das vorrangige Ziel sein</p>	
--	--	--

		<p>sollte, <b>mit geringen finanziellen Mitteln das Optimalste zu erreichen.</b></p> <p><b>Es muss nicht immer perfekt sein! Im Gegenteil! Oft fühlen wir uns in uriger, nicht so steril empfundener Umgebung wohler.</b></p> <p>Dieses Konzept könnte die Neugier aller Menschen ansprechen, eine gewissen Anziehung ausüben und nicht zuletzt nebenbei doch das Geschäftsleben wieder beleben.“</p>	
	<p>Herr Schödlbauer Frau Höcherl</p> <p>Verein Stadtmarketing</p> <p>Aktenvermerk vom 26.02.2010</p>	<p>„Im Zuge der Beteiligung zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes gibt Herr Schödlbauer und Frau Höcherl als Vertreter von Stadtmarketing nachfolgend zu Protokoll:</p> <p>1. Für den Verein Stadtmarketing würde eine neutrale Person als Citymanager als wünschenswert betrachtet. Der Verein Stadtmarketing würde sich in nächster Zeit darum kümmern, ob Förderungen hierzu möglich sind.</p> <p>2. Zum vorgesehenen Parkleitsystem hält der Verein Stadtmarketing es für sinnvoll, die Parkplätze mit Namen zu bezeichnen und das vorhandene Parkleitsystem aus- bzw. umzubauen.</p> <p>3. Als Vorschlag vom Verein Stadtmarketing wird derzeit an Vorschlägen gearbeitet, die Ortseingänge optisch besser zu beschildern. Zur Finanzierung ist hierbei daran gedacht, mit Sponsoren zu arbeiten.</p> <p>Von Seiten der Stadt Bad Kötzing wird dem Verein Stadtmarketing vorgeschlagen, Entwürfe für die Gestaltung der Mittelinsel am Kreisverkehr an der Westumgehung vorzu-</p>	<p>Die Stellungnahme von Herrn Schödlbauer und Frau Höcherl vom Verein Stadtmarketing wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einrichtung eines City-Managements, vertreten durch eine City-Managerin oder einen City-Manager, wird grundsätzlich begrüßt. Diese Maßnahme steht in Beziehung zum Handlungsfeld Wirtschaft und Einzelhandel, hier Maßnahme Nr. 7 „Errichtung eines kooperativen Stadtmarketings“ (vgl. Seite 104 Entwurf / Stand 08.12.2009) sowie zum Stadtumbaumanagement, das im Zuge der Umsetzung der vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen erforderlich sein wird.</p> <p>Soweit zur Finanzierung des City-Managements nachrangig auch der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Stadtumbau West“ in Betracht gezogen werden soll, wäre zu prüfen ob und inwieweit sich die Aufgaben des Citymanagements mit den Aufgaben des Stadtumbaumanagements decken würden.</p> <p>Der Vorschlag zum vorgesehenen Parkleitsystem, die Parkplätze mit Namen zu bezeichnen und das vorhandene Parkleitsystem aus- und umzubauen, wird begrüßt. Dies ist überdies in Einklang mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept, welches ausdrücklich Aktivitäten in Richtung eines optimierten Parkleitsystems fordert und hierzu auch entsprechende identitätsstiftende Namen vorschlägt (vgl. Seite 112 / 113 des Entwurfes / Stand 08.12.2009, Handlungsfeld 3. Innenstadt, Verkehr, öffentlicher Raum).</p> <p>Die Initiative vom Verein Stadtmarketing, die Ortseingänge optisch besser zu beschildern wird begrüßt. Der Vorschlag, bei der Finanzierung mit Sponsoren zu arbeiten, wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einwände zum vorliegenden Stadtentwicklungskonzept von Seiten des Vereins Stadtmarketing nicht vorgetragen werden.</p>

		legen. Einwände zum vorliegenden Stadtentwicklungskonzept werden von Seiten des Vereins Stadtmarketing nicht vorgetragen.“	
--	--	---	--

Stand: Juli 2010

### 9.3 Ergebnisse des Einzelhandelsgutachten

**POPIEN & PARTNER**

Wirtschaftsgeographie

Dr. Ralf Popien

**Einzelhandelsgutachten Bad Kötzting**

**Stärken und Schwächen - Potenziale und Entwicklungsstrategien**

- Zusammenfassung Zwischenbericht vom Dez 08
- Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Juli 2009

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkung - Fragestellungen
2. Methodik: Erhebungsbaustein Haushaltsbefragung Stadt und Region
3. ZF Ergebnisse aus Lenkungsgruppe 12 / 08
  - 3.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Innenstadt - Außenstadt
  - 3.2 Einzugsbereich nach Standortraum und Betriebstyp
  - 3.3 Unternehmerische Bewertungen des Standortes Bad Kötzting / Anregungen
4. Ergebnisse der Haushaltsbefragung
5. Handlungsfelder Einzelhandel / Stadtentwicklung

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzting

### **1. Vorbemerkung - Fragestellungen**

- Bad Kötzting noch starker EH-Standort
- Leerstände / Frequenzrückgänge in Innenstadt
  
- Konsumenten: zunehmendes „Überspringen“ Bad Kötztings zugunsten Chams
- Anbieter: Bad Kötzting nicht im Suchraster attraktiver Filialisten (z.B. Fielmann)
- Einwohner-Rückgang im Einzugsbereich, geringe Kaufkraft der Bevölkerung
  
- Beurteilung der Angebotsstrukturen in Bad Kötzting
  
- Erhebung sortimentspezifischer Kaufkraftströme
- Attraktivitätsbewertung der Einkaufsstadt Kötzting durch potenzielle Kunden
  
- Möglichkeiten und Maßnahmen zur Sicherung bzw. Stärkung zentraler Einkaufslagen
- Beurteilung vorliegender Anfragen zu weiteren Ansiedlungen von EH-Flächen

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzting

## 2. Methodik: Erhebungsbaustein Haushaltsbefragung Stadt und Region

- Fragebogen in Absprache mit Einzelhandelsverband
- Verteilung Fragebögen über Kötztlinger Zeitung, Verbreitungsgebiet entspricht etwa dem Einzugsbereich
- Erhebung Kaufkraftströme nach ausgewählten Branchen: Nennung Geschäfte/Orte
- Bewertung Standortfaktoren des Einzelhandels („Ankreuzfragen“)
- „offene Fragen“:
  - vermisste Einrichtungen
  - weitere an der Einkaufstadt Kötzing störende Dinge
  - Anregungen an Handel und Stadtverwaltung zur Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte
- Rücklauf: 464 Fragebögen, davon 242 aus Bad Kötzing

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

## 3. Zusammenfassende Wiederholung: Erste Ergebnisse L-Gruppe 12/08

### 3.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz Innenstadt - Außenstadt

Tabelle: Verkaufsflächen (qm) des Einzelhandels nach Standortraum:

	City bis Bahnhof	Cityrand, integrierte Streulagen	Gewerbe- Gebiete, Stadttrand	Summe
Lebensmittel/Getränke	1.800	1.090	10.582	13.472
<i>in %</i>	<i>13</i>	<i>8</i>	<i>79</i>	<i>100</i>
zentrenrelevant	10.868	895	1.995	13.758
<i>in %</i>	<i>79</i>	<i>7</i>	<i>15</i>	<i>100</i>
nicht zentrenrelevant	220	750	23.736	24.706
<i>in %</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>96</i>	<i>100</i>
Summe Verkaufsfläche	12.888	2.735	36.313	51.936

- Innenstadt: z.Tl. deutliche Mängel in Schaufenster- Fassaden- und Ladengestaltung

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

### 3.2 Einzugsbereich nach Standortraum und Betriebstyp

- Definition Einzugsbereich:  
Gemeinden mit nennenswerter Bindung an Bad Kötzing  
(umfasst ca. 70 - 73 % der Kunden)

	E-Bereich	Anteil Auswärtige
▪ Wanninger Wohnen:	ca. 93.000 EW	
▪ Wanninger City:	ca. 57.000 EW	78 %
▪ Fachgeschäfte City:	ca. 45.000 EW	66 % (mittelfristiger Bedarf) 46 % (Drogerie, Schreibwaren)

- hoher Anteil von Touristen:  
im Schnitt 15 %, bei Wohnen und Schuhe bis zu 30 und 40 %

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

### 3.3 Unternehmerische Dispositionen - Anregungen

#### Konkurrenzsituation:

wichtigste Standorte (Städte) der Mitbewerber neben Kötzing:

Cham, Straubing, Regensburg

#### Standortkritik

Ihren Standort würden nicht wieder aufnehmen: 4 von 22

#### Betriebsdispositionen

- 1/3 planen Umbau/Modernisierung
- 3 v. 22 planen Aufgabe, 1 aus Altersgründen, 2 wg. fehlender Zukunft am Standort

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Anregungen an Stadtverwaltung/Gewerbetreibende  
zur Verbesserung Einkaufssituation / Attraktivität der Innenstadt

- Parkplätze schaffen, ohne Gebühren parken, Parkzeitverlängerung
- Stadtbildverschönerung, Flair
- Marketing
- Tourismusförderung, Hotelansiedlung
  
- gemeinsame Aktionen und Werbemaßnahmen
- Schaufenstergestaltung, Fassaden, Geschäfte renovieren

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

## Ergebnisse der Haushaltsbefragung

### Konkurrenzstädte

Tabelle: Ort des letzten Einkaufs über 100 EUR (mit Mehrfachnennungen)  
Angaben in Prozent der Nennungen

Wohnort der Befragten	<i>n</i> <i>Befragte</i>	B K	Cham	Regensburg	Straubing
Bad Kötzing	242	65	12	13	6

eigener Einzugsbereich (I)

Blaibach	23	52	22	13	4
Grafenwiesen	26	65	19	8	0
Rimbach	21	62	5	10	10
Hohenwarth	17	59	24	12	0
Neukirchen	13	46	8	23	8
Arrach	14	50	29	21	0
Arnbruck	1				
Lam	27	33	19	15	7
Lohberg	6				
Viechtach	2				

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing



FoSe Tabelle: Ort des letzten Einkaufs über 100 EUR (mit Mehrfachnennungen)  
Angaben in Prozent der Nennungen

Wohnort der Befragten	<i>n</i> <i>Befragte</i>	B K	Cham	Regensburg	Straubing
weiterer Einzugsbereich (II)					
Prackenbach	1				
Miltach	27	26	41	15	15
Zandt	15	20	47	7	20
Chamerau	15	27	47	13	7
Runding	4				
Arnschwang	2				
Furth i.W.	2				
Eschlkam	6				

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: Ort des letzten Einkaufs über 100 EUR (mit Mehrfachnennungen), Anteile in %

	Bewohner Bad Kötzing	(I) eigener Einzugsbereich	(II) weiterer Einzugsbereich	Umland: Summe (I) und (II)
Bad Kötzing	65	51	30	45
Cham	12	19	39	25
Regensburg	13	14	10	13
Straubing	6	4	14	7
Deggendorf	1	2	-	1
Lam	-	3	-	2
Furth i.W.	0	3	-	2
weitere	3	4	6	5
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>242</i>	<i>156</i>	<i>66</i>	<i>222</i>

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: Befragte aus Bad Kötztlinger Umland:

Ort des letzten Einkaufs über 100 EUR (mit Mehrfachnennungen)  
nach Alter, Anteile an Nennungen in %

	bis 40	41 bis 64	65 plus	Gesamt
Bad Kötztling	41	55	56	52
Cham	26	30	24	29
Regensburg	26	12	4	15
Straubing	6	9	8	8
Deggendorf	2	2	-	2
Lam	4	2	-	2
Furth i.W.	-	3	4	2
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>54</i>	<i>109</i>	<i>25</i>	<i>193</i>

weitere Orte mit Nennungen unter 3 % nicht dargestellt

- Kötztling verliert bei Jüngeren zunehmend an Großstadt Regensburg

### Einkaufsorte für ausgewählte Sortimente

Tabelle: Einkaufsorte Drogeriewaren, Angaben in Prozent der Nennungen

Befragte aus	Bad Kötztling	(I) eigener Einzugsbereich	(II) weiterer Einzugsbereich
Bad Kötztling	86	61	41
Cham	11	18	49
Miltach	0	0	5
Lam	0	10	-
Furth i.W.	-	4	2
Neukirchen	-	3	-
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>416</i>	<i>272</i>	<i>118</i>

weitere Orte mit Nennungen unter 3 % nicht dargestellt

- wichtige Magnetfunktion der Drogeriefachmärkte

Tabelle: Einkaufsorte Bekleidung, Angaben in Prozent der Nennungen

Befragte aus	Bad Kötzing	(I) eigener Einzugsbereich	(II) weiterer Einzugsbereich
Bad Kötzing	57	46	36
Cham	18	20	39
Regensburg	7	8	6
Straubing	7	8	9
Deggendorf	2	3	1
Lam	-	5	-
Internet/Versand	4	6	2
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>506</i>	<i>326</i>	<i>140</i>

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: Einkaufsorte Elektro, Angaben in Prozent der Nennungen

Befragte aus	Bad Kötzing	(I) eigener Einzugsbereich	(II) weiterer Einzugsbereich
Bad Kötzing	79	57	39
Cham	10	23	35
Miltach	1	-	7
Regensburg	2	3	-
Straubing	2	3	6
Lam	-	5	-
Internet/Versand	3	5	2
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>349</i>	<i>223</i>	<i>96</i>

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: Kaufkraftbindungsquoten Nahversorgung, Angaben in %

	<i>Einwohner</i>	Lebensmittel	Drogerie	kl Geschenk
Bad Kötzing	<i>7.322</i>	97	86	85
eigener E-Bereich	<i>21.381</i>	73	61	57
weiterer E-Bereich	<i>32.152</i>	44	41	40
Summe Umland		56	49	47

Tabelle: Kaufkraftbindungsquoten Bekleidung/Schuhe/Sport, Angaben in %

	Bekleidung	Schuhe	Sport
Bad Kötzing	57	80	75
eigener E-Bereich	46	63	64
weiterer E-Bereich	36	51	58
Summe Umland	40	56	60

Tabelle: Kaufkraftbindungsquoten Elektro/CDs/Haushalt-Wohnen, Angaben in %

	Elektro	CDs	HH Wohnen
Bad Kötzing	79	54	59
eigener E-Bereich	57	46	52
weiterer E-Bereich	39	35	44
Summe Umland	46	39	47

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: Einkaufsstätten Bekleidung, Angaben in % der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

Einkaufsstätte (ab 5 % in einer Spalte)	Bad Kötzing	(I) eigener Einzugsbereich	(II) weiterer Einzugsbereich
Wanninger	55	53	56
Gartner	33	19	15
NKD	14	15	6
Schödlbauer	13	9	7
kik, Stadtrand	7	7	2
K&L Ruppert, Cham Stadtmitte	11	12	19
C&A, Cham Regentalcenter/Janahof	10	9	19
Frey, Cham	6	9	33
Vögele, Cham	1	6	11
Gruber, Cham	3	1	6
Donau EKZ, Regensburg	3	7	4
H&M, Straubing	2	4	11
Wöhrl, Straubing	2	1	6
Charivari, Lam	-	7	-
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>221</i>	<i>139</i>	<i>54</i>

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: Café-Treffpunkte in Bad Kötzting: Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

Café-Treffpunkt	Bad Kötzting	(I) eigener Einzugsbereich	(II) weiterer Einzugsbereich
Stadtcafé (vor Umgestaltung 2009)	21	16	14
Goggolori	16	17	18
S´Kaffee	15	17	12
Victorian Café	14	7	4
Clemens	5	4	2
Kauer	4	6	-
Valentino Eisdiele	7	3	2
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>201</i>	<i>121</i>	<i>50</i>

weitere Betriebe mit Nennungen unter 5 % nicht dargestellt

Tabelle: Wichtigste Frequenzbringer/Konkurrenzbetriebe ausgewählter Sortimente

Betriebsstätte	Anteil an Nennungen in Prozent der Befragten aus eigenem Einzugsbereich (Werte unter 20 nicht dargestellt)
Lebensmittel:	
Aldi	59
Netto	37
Rewe	28
Drogeriewaren:	
Rossmann	60
Schlecker	25
dm Cham Janahof	23
Geschenke/Bekleidung/Sport/Wohnbedarf:	
Wanninger	39/53/84/57
Schuhe:	
Deichmann	56
Wanninger	36
Elektro:	
Kappenberger k+b expert	58
Elektro Vogel	23

## Einkausorientierungen für ausgewählte Sortimente nach Alter

Tabelle: Umlandbewohner des eigenen Einzugsbereichs:

Einkaufsorte Drogeriewaren nach Alter, Angaben in Prozent der Nennungen

	bis 40	41 bis 64	65 plus
Bad Kötzting	45	65	76
Cham	27	15	9
Lam	12	9	9
Furth i.W.	6	3	-
Neukirchen	4	3	3
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>82</i>	<i>152</i>	<i>33</i>

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzting

Tabelle: Umlandbewohner des eigenen Einzugsbereichs:

Einkaufsorte Bekleidung nach Alter, Angaben in Prozent der Nennungen

	bis 40	41 bis 64	65 plus
Bad Kötzting	35	50	59
Cham	17	22	12
Regensburg	11	7	9
Straubing	13	5	6
Deggendorf	2	4	-
Lam	6	5	-
Internet/Versand	11	4	9
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>95</i>	<i>189</i>	<i>34</i>

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzting

Tabelle: Attraktivitätsfaktoren des Einzelhandelsstandortes Bad Kötzing:  
Zustimmung zu Statements der Haushaltsbefragung, Angaben in Prozent

trifft ...	voll und ganz zu	weitgehend zu	eher weniger zu	gar nicht zu	keine Meinung	Antworten
Ich werde in den Bad Kötztlinger Geschäften freundlich bedient	32	60	7	2	1	430
Die Bad Kötztlinger Geschäfte bieten einen guten Service	24	55	17	2	3	418
Ich bin mit dem Angebot in Bad Kötzing insgesamt zufrieden	18	58	20	4	-	432
Die Kötztlinger Innenstadt empfehle ich als Einkaufsort weiter	20	38	27	9	6	431
Wenn ich mit dem Auto zum Einkaufen in die Innenstadt fahre, finde ich i.d. R. gleich einen Parkplatz	9	31	42	15	5	426
In der Innenstadt treffe ich mich gerne mit Freunden u. Bekannten	12	28	30	31	11	428

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

### Einschätzung der Einkaufsattraktivität nach Einzugsbereich (Kötzing vs. Umland)

- keine großen Unterschiede in der Bewertung von Freundlichkeit/Service und Angebot
- Die Innenstadt wird von Kötztingern selbst eher weiter empfohlen als von Umlandbewohnern
- Umlandbewohner haben etwas größere Schwierigkeiten, einen Parkplatz zu finden
- Mehr als zwei Drittel der Umlandbewohner treffen sich nicht gerne mit Freunden und Bekannten in der Innenstadt, bei den Kötztingern sind es „nur“ 57 % (Befragung vor Umgestaltung des Stadtcafés)

- vermisste Geschäfte und Einrichtungen:  
Lebensmittel, Drogeriefachmarkt, Bekleidung, Gastronomie

bei Kötztingern v.a. Lebensmittelmarkt in der Innenstadt bzw. im Westen

bei Umlandbewohnern v.a. namhafte Bekleidungsketten

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

## Einschätzung der Einkaufsattraktivität nach Altersgruppen

- sämtliche Faktoren werden von den bis zu 40-Jährigen deutlich kritischer als von den Älteren bewertet
- die besten Bewertungen gab die Altersgruppe „65 plus“ ab
- Service: 33 % der bis zu 40-jährigen üben Kritik, nur 12 % der ab 65-jährigen
- Angebot: 40 % der Klasse „bis 40“ sind nicht zufrieden vs. 10 % der Generation „65 plus“
- Treffpunkt-Qualität Innenstadt: 72 % der Generation „bis 40“ waren nicht zufrieden

Tabelle: Antworten auf Statement „empfehle Innenstadt als Einkaufsort weiter“ nach Alter

trifft ...	bis 40	41 bis 64	65 plus	Gesamt
voll und ganz zu	8	17	39	19
weitgehend zu	31	41	40	38
eher weniger zu	32	32	11	28
gar nicht zu	20	6	4	9
keine Meinung	9	4	7	6
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>98</i>	<i>241</i>	<i>83</i>	<i>422</i>

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

## Kopplungseffekte Stadtrand - Innenstadt

Tabelle: gemeinsamer Besuch Stadtrand - Innenstadt nach Herkunft

	Bad Kötztlinger	Bewohner eigener E-Bereich	Bewohner weiterer E-Bereich
fast jedes Mal	7	17	11
sehr häufig	8	13	9
häufig	9	15	11
<u>Zwischensumme</u>	<u>23</u>	<u>45</u>	<u>31</u>
gelegentlich	24	22	34
selten	27	22	29
nie	13	9	7
k.A. / entfällt	13	2	-
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>225</i>	<i>140</i>	<i>56</i>

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing



## Kopplungseffekte Stadtrand - Innenstadt

Tabelle: gemeinsamer Besuch Stadtrand - Innenstadt nach Herkunft

	Bad Kötztlinger	Bewohner eigener E-Bereich	Bewohner weiterer E-Bereich
fast jedes Mal	7	17	11
sehr häufig	8	13	9
häufig	9	15	11
<u>Zwischensumme</u>	<u>23</u>	<u>45</u>	<u>31</u>
gelegentlich	24	22	34
selten	27	22	29
nie	13	9	7
k.A. / entfällt	13	2	-
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>225</i>	<i>140</i>	<i>56</i>

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

## angemessene Ladenschlusszeiten aus Konsumentensicht

- Mittagspausen: nur 9 % der Kunden halten (einheitliche) Mittagspausen für angemessen, aber 35 % der Innenstadt-Händler haben (uneinheitliche) Pausen

Tabelle: angemessener Ladenschluss Do / Fr abends nach Alter

	bis 40	41 bis 64	65 plus	Gesamt
18 Uhr	20	24	46	27
19 Uhr	49	56	43	52
20 Uhr	31	20	11	21
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>99</i>	<i>241</i>	<i>76</i>	<i>425</i>

- 73 % der Kunden halten einen Do/Fr-Ladenschluss von 19.00h und später für angemessen, aber 92 % der Innenstadt-Händler schließen um 18.00h

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: angemessener Ladenschluss samstags nach Alter

	bis 40	41 bis 64	65 plus	Gesamt
12.00/12.30 Uhr	4	1	8	3
13.00 Uhr	7	9	15	9
14.00 Uhr	12	16	30	17
15.00 Uhr	3	7	7	7
16.00 Uhr	35	43	25	38
17.00 Uhr	13	7	8	9
18.00 Uhr	18	15	6	14
später als 18.00 Uhr	6	3	1	3
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>99</i>	<i>233</i>	<i>73</i>	<i>414</i>

- nur 12 % der Kunden halten einen Sa-Ladenschluss bis 13.00 für angemessen, jedoch 79 % der Innenstadt-Händler schließen bis 13.00, darin 49 % schon um 12.00 bzw. 12.30

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Tabelle: Neben den vermissten Geschäften weitere störende Dinge an der Einkaufssituation in Bad Kötzing nach Herkunft, Angaben in Anteil der Nennungen an abgegebenen Nennungen

	Bad Kötzing	Umland	<i>Anzahl Nennungen insgesamt</i>
begrenzte Parkmöglichkeiten	6	27	<i>40</i>
Parkraum-Management	7	18	<i>31</i>
Verkehrssituation, -führung, Straßenzustand	8	5	<i>18</i>
Zustand des Parkhauses	4	8	<i>15</i>
Situierung Lebensmittelmärkte	24	10	<i>48</i>
Angebot Einzelhandel	7	9	<i>21</i>
betriebliche Qualitäten (u.a. Freundlichkeit)	6	9	<i>20</i>
Ladenöffnungszeiten	6	6	<i>16</i>
Abendunterhaltung/Gastronomie	5	4	<i>11</i>
weitere Angebote	5	2	<i>10</i>

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

Belebung	4	1	7
Gehwege: Pflaster, Zustand	20	14	47
weitere Störungen Fußgänger	8	5	18
Zustand der öffentlichen Toiletten	2	5	8
Stadtbild/Atmosphäre/Sauberkeit	10	2	17

### **Handlungsfelder aus Sicht der befragten Haushalte** (mit Anzahl Nennungen):

- Angebotsverbesserung (58)
- Thematik Lebensmittel-Standorte (52)
- Marketing/Veranstaltungen (47)
- Parken, Parkraum-Management (42)
- Fußgängerzone (37) und Verkehrsberuhigung (12)
- Bürgersteige (18)
- Ladenöffnungszeiten (17)
- Cafés / Lokale (15)
- Service / Freundlichkeit (14)

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

## **5. Handlungsfelder Einzelhandel / Stadtentwicklung**

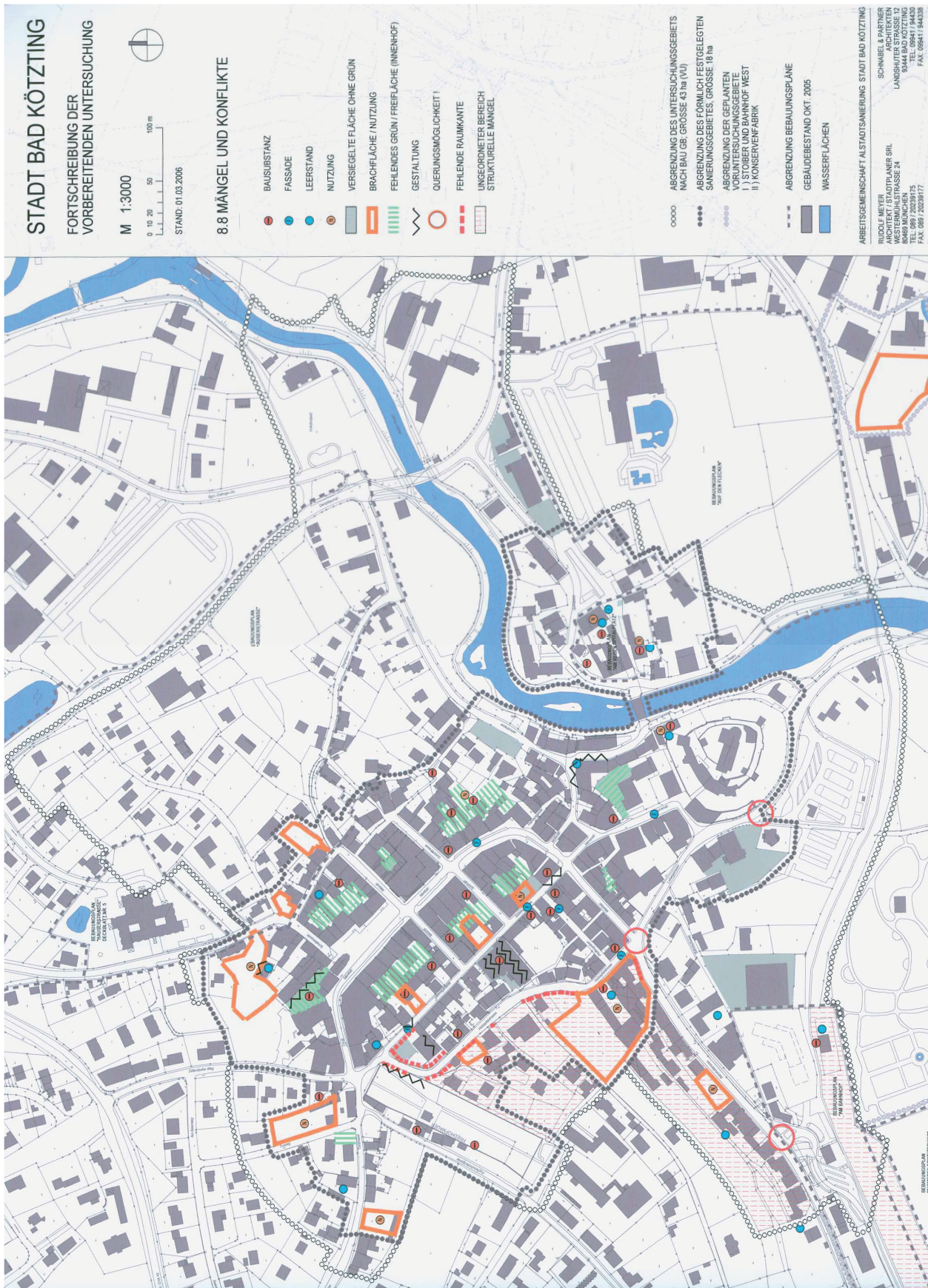
- Erreichbarkeit / Parken v.a. für Ortsunkundige
- Stadtbild - „Flair“ - Aufenthaltsqualität
- Tagesgastronomie als Kopplungspartner
- weitere Angebotsprofilierung u.a. der Magneten
- Gemeinschaftliches Marketing: zeitgemäße Aktionen und Werbemaßnahmen
- Planungspolitische Grundsatzentscheidungen
  - Ja zu Erweiterung Lebensmittelvollsortimenter am Bahnhofsweg (integrierter Standort)
  - Nein zu Neu-Ansiedlung von weiteren Fachmärkten westlich davon
    - Ausnahme: 2. attraktiver Drogeriefachmarkt
  - Sperrung gesamter Außenstadt für zusätzlichen (auch nicht großflächigem) Einzelhandel
  - Stärkung des Verbundes Einzelhandel / Tourismus / Gesundheitskompetenz

---

Popien und Partner Wirtschaftsgeographie: Einzelhandelsgutachten Bad Kötzing

## 9.4 Karte Mängel und Konflikte

aus „Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen und Maßnahmenkonzept“ (AG Altstadtsanierung Stadt Bad Kötzing - Rudolf Meyer sowie Schnabel und Partner, März 2006)



## 9.5 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

### WAS GEHÖRT ZUR STADTMITTE?



# Innenstadt

### WAS SOLL VERBESSERT WERDEN?

Einkaufsmöglichkeit im Westen der Stadt / Attraktivere Verbindung von der Stadtmitte zur Spielbank (Bereich zwischen Bahnhofstraße und Kurpark) / Das gehört in die Stadtmitte: Lebensmittelgeschäft, Infokalender (siehe Beispiel von Neckarwestheim), einheitliche Öffnungszeiten von Geschäften, Banken usw., Wertstoffhof ist zu weit am Stadtrand, Jugendzentrum (Jugendliche haben bis 16 keinen Führerschein für Moped, Roller usw.), Lokale, nicht nur Bierkneipen, für unsere Kurgäste, Kinderhort während der Einkaufszeit / Blumenrabatte in der Stadt und im Kurpark auf Ganzjahresbepflanzung umstellen: Es ist lebendiger / Bürger zur Mitarbeit und zum Mitdenken einladen / Innenstadt mit Blumen verschönern (Stadt und Hauseigentümer) / Der Stadtkern könnte durch Beratung beim Streichen der Häuser – „welche Farbe passt auch zum Nachbarhaus“ – noch schöner werden (Beispiel Murano bei Venedig) / Schaffung eines Fußgängerwegs von der Kaserne nach Zeltendorf / Ausbau des Parallelwegs zur Bgm.-Kroher-Str. mit Beleuchtung als Anbindung des Schinderbuckels an die Innenstadt als Fuß- und Radweg / Gehweg-/ Straßenniveau angleichen / Bestehende Kern 30er auf 15 reduzieren / Außen 30er erweitern zu einem Gesamtkonzept / Fassaden optisch richten / Abendattraktion (z.B. Tanz für 30Plus- Generation) / Parkhaus-WC / Laternen nicht aus Gusseisen / Schandfleck Haas-Gebäude / Aus altem Parkhaus eine Grünfläche machen / Spitalplatz verschönern / Kinderfreundlichkeit: mehr Spielplätze (Klettergarten, Abenteuerspielplatz) / Zentrales Ärztehaus mit guter Anbindung / Bessere Verteilung der Lebensmittelmärkte / Zu wenig Innenstadtwohnraum / Wie kann man Geld sparen: durch Energieeinsparung, Straßenbeleuchtung, Vermietung von Gebäuden / Mehr Angebote für Kinder: Konzerte etc. / Innenstadt nach 18 Uhr beleben / Anbindung Kurpark – Stadtmitte: Gehweg

Ludwigstraße / Bau der Nordspange / Kurpark: 1. attraktivere Kinderspielplätze ; 2. Kunstwerke im Kurpark (auf Angebote von Künstlern eingehen) / Bürgersteig Gehringstraße / Häuserzeile links und rechts der Holzapfelstraße einschließlich Bürgersteig / Kein gekennzeichnete Rundweg durch die Stadt und um die Stadt / Bürgersteig Gehringstraße / Parkhaus sanieren / Alter Friedhof als Erholungsgebiet / Bahnhofstraße: Haasgebäude (wenigstens optisch verbessern, wenn in naher Zukunft keine Verwendung vorgesehen ist) / Allgemein Pflege der Bürgersteige vor allem im Winter besser organisieren (u. U. Bürger, die nicht selber räumen können oder wollen kostenpflichtig durch einen Fremdanbieter zur Reinigung bzw. Räumung zwingen) / Bürgersteige in der Marktstraße besonders im Winter für alte Leute ein großes Problem / Krankenhäuser und Kurkliniken sind viele da, allerdings fehlt es an Notfallversorgung (z.B. große Schnittwunden) / Personalschulungen für besseren Kundenservice und Bedienung / Angebote (bezahlbar für Jugendliche) z.B. Kino / Kopfsteinpflaster problematisch (Winter): große Stufen, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Gehbehinderte Leute, Stöckelschuhe / Zu wenige Veranstaltungen / Stadteingangssituation / Schöne Einfahrt über Kirchenburg, TCM-Klinik, dann Schandfleck Haas-Areal / Ausgewiesener Stadtrundwanderweg zu Sehenswürdigkeiten (mit Erklärungstafeln, Aussichtspunkten usw.) / Jahnhalle im Sommer für Kunstausstellungen nutzen / Östlich des Regens gibt es keinen Briefkasten im Stadtgebiet / Wochenendaktionen / Gehringstraße (dringend) / Gut: keine Grünanlage am Großparkplatz, aber Steinkontainer negativ im Gegensatz zur neu renovierten Burgmauer gegenüber Haus und Umgebung verbessern / Mehr Grünflächen / Wege für Fahrradfahrer und Rollstuhlfahrer / Radeln – Kinderwagen – Rollstuhl: nur in und am Kurpark möglich / Marktplatz besser nutzen, z.B. für gesellschaftliche Aktionen und Veranstaltungen / Potenzial nutzen und alten Friedhof aufwerten/umgestalten / Stadtmarketing, Bewerben der Stadt, „die Innenstadt lebt“ / Verbindung an die Randbezirke / Erholungsgebiet am Regen / Modernisierung

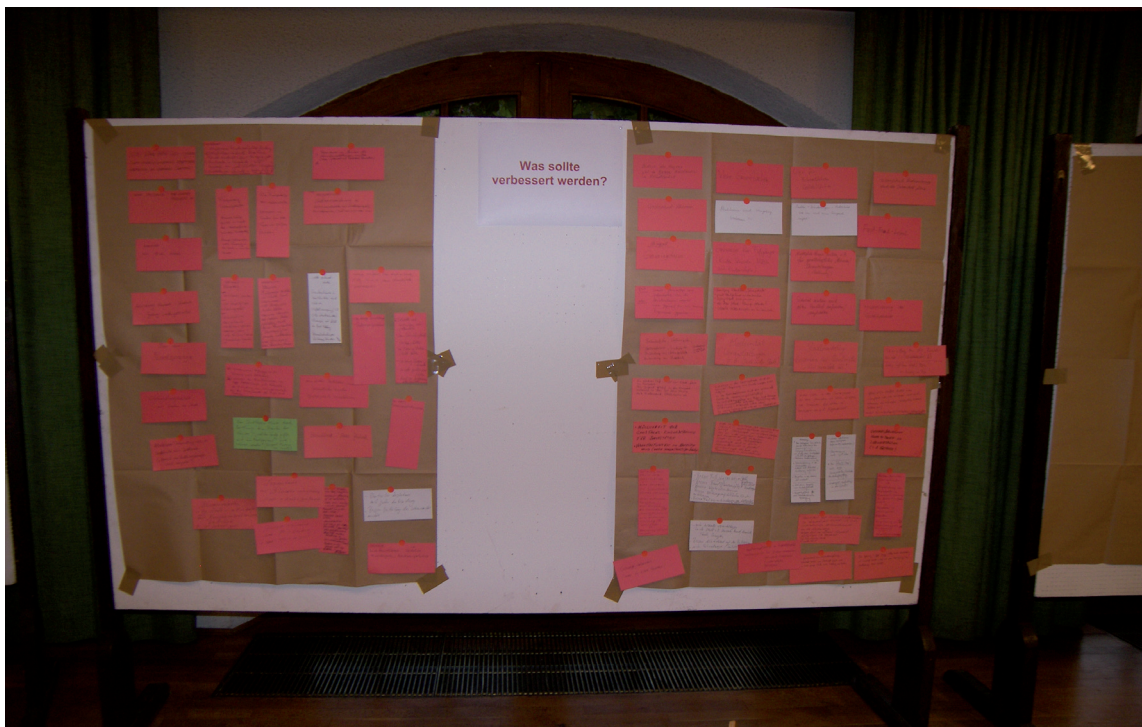
# Innenstadt



der Geschäftsgebäude / Eine Kötztinger Meile schaffen (möglich vom Torplatz zur Bahnhofsstraße) / Fast-Food-Lokal / Überregionale Radwanderwege durch die Innenstadt führen / Schönes Café (nicht nur Kiosk) fehlt im Kurpark / Jugend gehört in den Kurpark (vielleicht in den Teil beim Kasino mit Kletterwand, Skaterbahn etc.) / Möglichkeit zur Ganztagskinderbetreuung für Berufstätige / Veranstaltungen in der Stadtmitte (leere Innenstadt) / Sanierung bzw. Abriss ehem. Haas-Gebäude / Mehr Angebote der Gastronomie abends zum ausgehen / Mehr kulturelle Angebote / Mehr Einbindung des Kurparks für Veranstaltungen / Mehr Verkehrsberuhigung in der Innenstadt / Renovierung der Häuserfassaden / Gehwege verbessern / Gehsteige in der Gehringstraße sind zu schmal – Begehung mit Kinderwagen nicht möglich / In der Bahnhofsstraße sind sehr schöne alte Gebäude renovierungsbedürftig / Grünflächenpflege am Regen und teilweise auch Kurpark ist entweder Kahlschlag oder Wildwuchs – Mittelmaß wäre ideal / Zu wenige Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet (einseitig angesiedelt) / Leider keine Absenkung für Rollstuhlfahrer (Kurort!), Kopfsteinpflaster auch ungünstig / Zu schmale Gehsteige in der Gehringstraße / Kein ordentliches WC in der Innenstadt mit Hinweisschild für Urlauber / Tempo 30 in der Bahnhofsstraße / Kurparkcafé auch im Winter / Lebensmittelmarkt auch in Gehsdorf / Spielbankcafé sehr gute Idee / Jugendzentrum in Innenstadtnähe / Bessere Fußgängerwege / Bessere Bau-/Pflanzenpflege / Bessere Wegbeschreibungen / Besser Werbemöglichkeiten für Veranstaltungen / Bessere Fußwegverbindungen / Mehr kulturelle Angebote in der Stadt, z.B. Konzerte, Kunst, Kinonächte, Theater, Lesungen / Besserer Winterdienst auf den Fußwegen / Mehr Fahrradwege / Kopfsteinpflaster in Marktstraße unfreundlich für ältere Menschen, behinderte Menschen, Kinderwägen, Rollstühle / Mehr Leben in der Innenstadt an den Abenden (v. a. im Sommer und für Jugendliche) / Vom Wohngebiet Schinderbuckl über Aschenbrennerhöhe (Westumgehung) Fußgängerüberquerung um in die obere Innenstadt zu Fuß zu gelangen / Parkhaus-Modernisierung / Verkehrsführung in

# Innenstadt





# Innenstadt

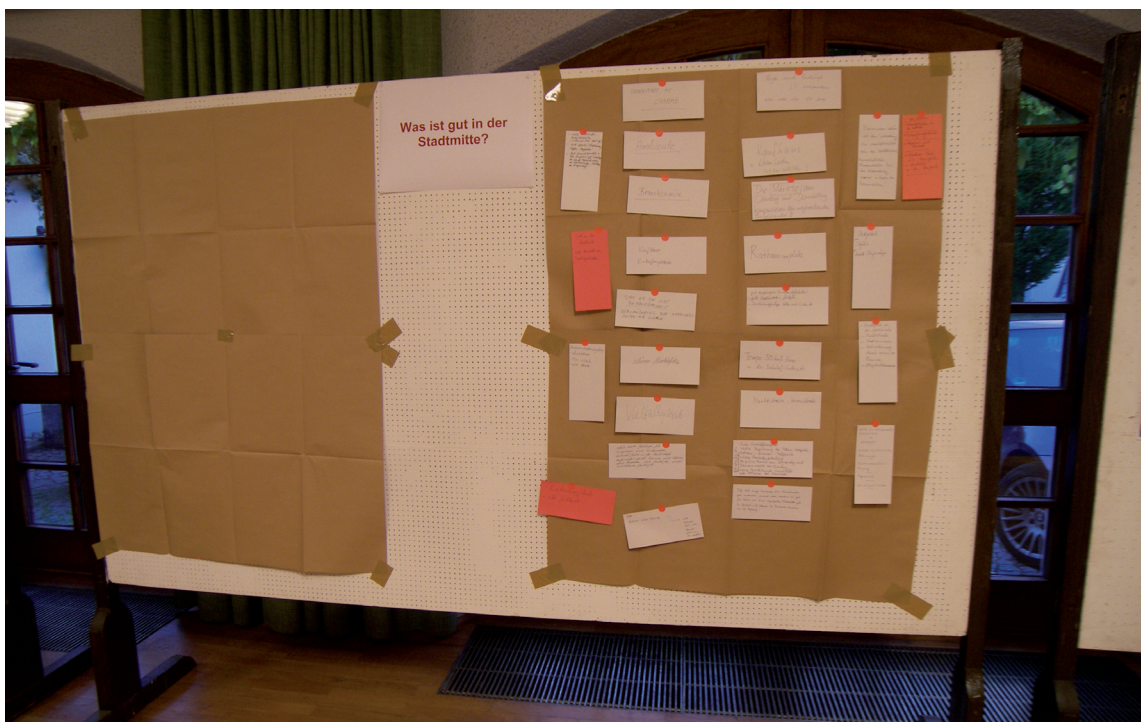
der Innenstadt (Metzstr. und Brandstr. Beidseitig befahrbar) / Biergarten in der oberen Innenstadt / Verbindung Kurpark mit Einkaufsstadt / Kurparkpflege und gastronomische Versorgung / Etwas nüchterner oberer Marktplatz (außer an den Wochenmärkten) / Gastronomie nach 21 Uhr / Den Fluss noch mehr herausstellen/ einbinden (Landschaftspflege) / Kinderspiel-Möglichkeit in der Stadt / Musikfest mit Picknickmöglichkeit im Kurpark mit Eintritt / Mittelalterlicher Weihnachtsmarkt an der Kirchenburg / Bürgerfest im schönen Kurpark / Gartentage im Kurpark / Kulturwochenende / Kinderfest / Es muss grundsätzlich ein vermarktungsfähiges Konzept entwickelt werden um überhaupt Gäste und vor allem auch junge Leute nach Kötzting zu holen / Die Gehring = Geh-Ring sollte auch tatsächlich so angelegt werden, dass sie zum Rundgang zur Marktstraße einlädt / Ausbau Gehwege Gehringstraße / Erschließung der Innenhöfe zwischen Marktstraße und Gehringstraße durch die Gastronomie / Sitzplätze im Freien vor den Lokalen / Begrünung in den Verbindungsstraßen zu den Hauptstraßen / Verkehrsberuhigung Tempo 30 in den Zubringerstraßen (z.B. Torstraße) / Geheiztes Kaffee-Bistro im Kurpark, um sich im Winter aufwärmen zu können / Mehr Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel / unterbrochene Fußgängerzone im Bereich des Ankerkomplexes / fehlendes städtebauliches Konzept für das Döner-Eck / bauliche Entwicklung v. a. im Innenstadtbereich / wenig städtebauliche Akzente in neuerer Zeit



## WAS IST GUT IN DER STADTMITTE?

Einbahnstraßenregelung / Ärztehäuser / TCM-Klinik / Alte Häuser / Schöner Marktplatz / Vielfältigkeit / Einkaufsmöglichkeiten / Alte Gebäude / Schöne Breite Gehsteige für Fußgänger und Kinderwagen, Rollstuhlfahrer in der Marktstraße / Aufgelockert durch Brunnen und Bäume, schöne Fassaden, viele Geschäfte, wenige leer stehende Geschäfte / Tempo 30-zone in der Bahnhof-/ Ludwigstraße / Marktstraße, Herrenstraße / Gutes Geschäftsangebot / Schöne Begrünung der Plätze / Schöne Fassadengestaltung / Grüner Markt am Donnerstag und Bauernmarkt am Dienstag / Wenige leer stehende Geschäfte / Gute Aktionen der Geschäfte / Viele Einkaufsmöglichkeiten / Tagsüber viele Gaststätten, Cafés, Restaurants / Gute Aussichtspunkte in die Umgebung / Gute Auswahl an Textilgeschäften / Innenstadt mit Charme / Ambiente / Branchenmix / Kaufhäuser, Einkaufsmöglichkeiten / Befahrbarkeit / Verlängerung der Öffnungszeiten für Lokale / Ärzte, auch Fachärzte z. T. vorhanden (aber alle über 50 Jahre) / Kaufhaus und kleine Läden / Märkte am Dienstag und Donnerstag kompensieren den weg brechenden Einzelhandel / Rathausvorplatz / Gut ausgewogene Einzelhandelsstruktur / Gute Erreichbarkeit von Geschäften / Kirchenburanlage toller erster Eindruck / Veitsplatz / Cafés / Breite Bürgersteige / Stadtplatz um die Veitskirche / Marktstraße / Stadtbrunnen / Auflockerung durch einzelne Bäume / Pflingstreiterbrunnen / Besonders schön ist die Gestaltung der Marktstraße von der Veitskirche einschließlich der Herrenstraße bis zur Kirchenburg (Baumreihen!) / Parkmöglichkeiten in der Marktstraße / Einkaufsmöglichkeiten / Aquacur und Freibad / Lindner-Bräu mit Biergarten und Anschluss an den Kurpark

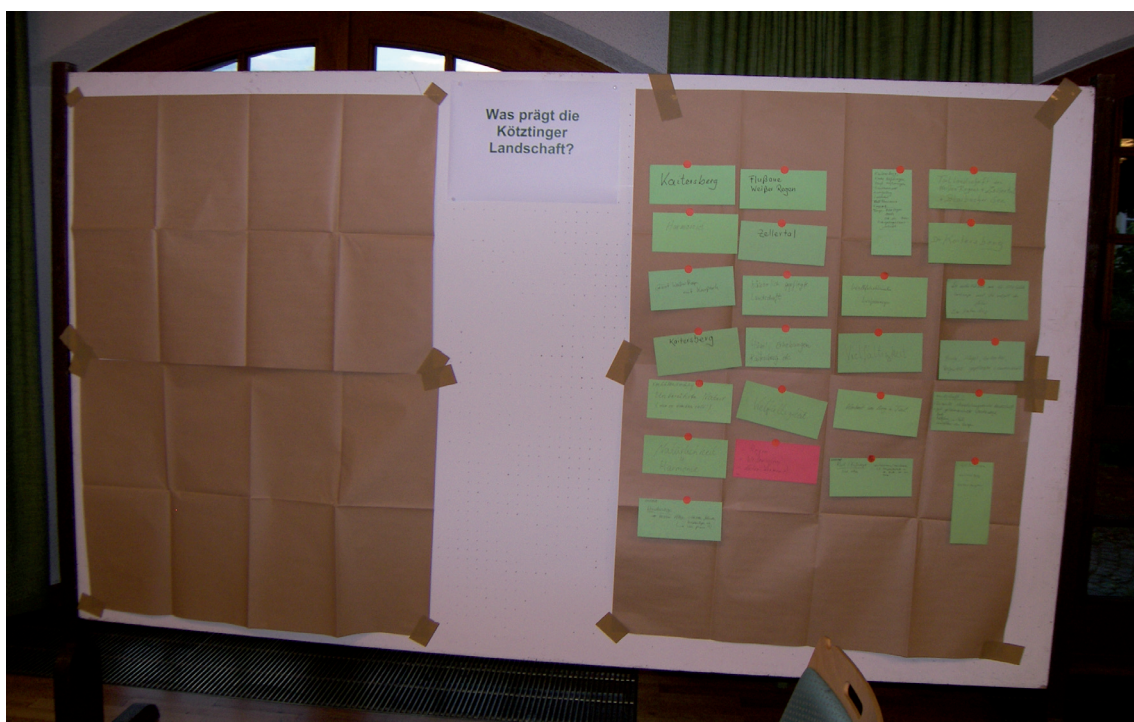
# Innenstadt



## WAS PRÄGT DIE KÖTZINGER LANDSCHAFT?

Kaitersberg [3fach-Nennung] / Harmonie / Gebiet weißer Rogen mit Kurpark / Bäuerliche gepflegte Landschaft / Hügel, Erhebungen, Kaitersberg, etc / Vielfältigkeit [2fach-Nennung] / Wallfahrtskirche Weißenregen / Tallandschaft des weißen Regens und Zellertal und Blaubacher See / Natürlichkeit und FFH-Gebiete / Radwege und die Vielfalt der Natur / Berge, Hügel, Zellertal, Regental, gepflegte Landschaft / Flußaue, Weißer Regen [2fach-Nennung] / Zellertal [2fach-Nennung] / Kaitersberg, Kirche Weißenregen, Fluss Weißenregen, Blaubachersee, Ludwigsberg, Zellertal, Flussaue, Kurpark / Berge Hohenbogen, Osser, Eck, Arber, Mittelgebirgslandschaft / Verhältnismäßig unberührte Natur (die so bleiben soll!) / Natürlichkeit und Harmonie [2fach-Nennung] / Wanderwege: bessere Pflege (Schilder, Geländer, Kneippanlage etc. wäre prima!) / Regen und Weißenregen / Kontrast von Berg und Tal / Rad-/Fußwege: sind schön, verbessert/ ausgebaut werden sollte z.B. Pfingstreiterstraße von der Brücke bis zur Polizei / Reizvolle, abwechslungsreiche Landschaft / Gut gekennzeichnete Wanderwege / Bad Kötzting im Tal umgeben von Berge / Weißenregen, Kaitersberg, Hoher Bogen / Natur

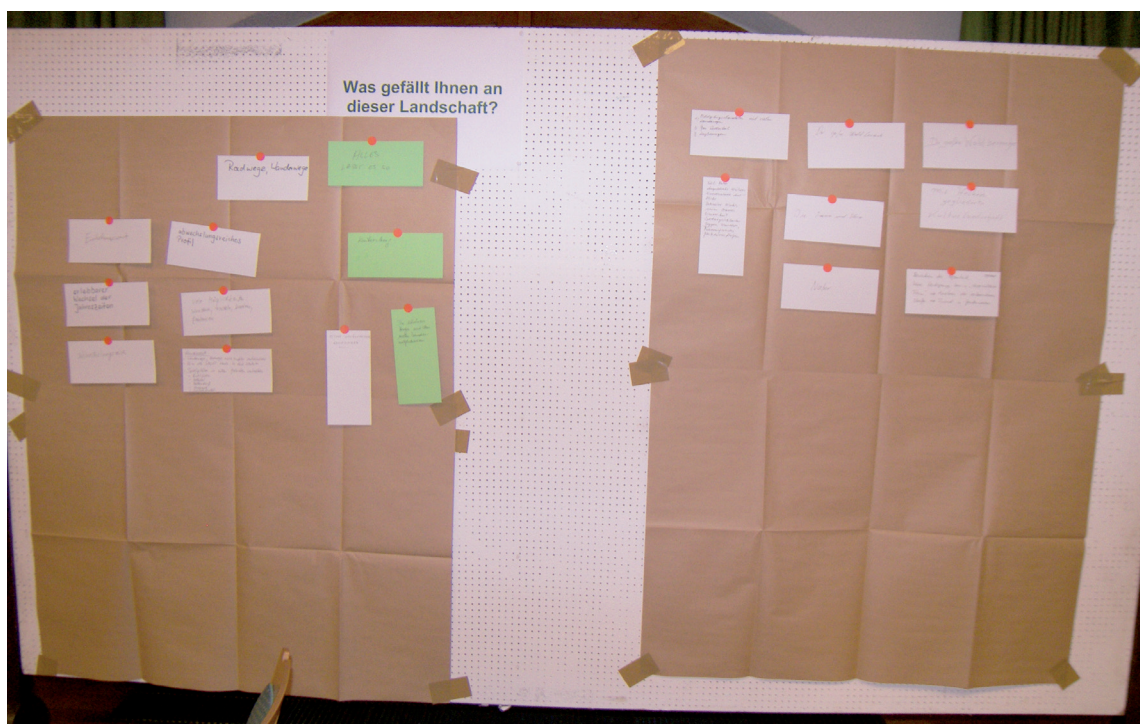
# Landschaft



## WAS GEFÄLLT IHNEN AN DER KÖTZTINGER LANDSCHAFT?

Flora und Fauna / Große Waldbereiche / Mit Hecken gegliederte Kulturlandschaft / Bewahren des Regentals, keine Nordspange bzw. in „abgemilderter Form“ -> Ausbau der vorhandenen Straße -> Tunnel in Greifenwiesen / Mittelgebirgscharakter mit vielen Wanderwegen / Viel Natur / Ausgedehnte Wälder / Schöne Ausblicke / Intensive Winter / Schöne Sommer / Einsamkeit / Sportmöglichkeiten (Wandern, Radfahren, Gleitschirmfliegen, Joggen) / Erholungswert / Erlebbarer Wechsel der Jahreszeiten / Abwechslungsreich / Abwechslungsreiches Profil / Radwege, Wanderwege / Viele Möglichkeiten: wandern, radeln, baden, faulenzern / Alles – lasst es so! / Kaitersberg / Die schönen Berge mit den netten Wandermöglichkeiten / Nicht uniformierte Landschaft / Wander- und Radwege nach außen vorhanden / Von der Stadt raus in die Natur / Spielplätze in allen Gebieten vertreten (Buhlacker, Zellertal, Zeltendorf, Kurpark, Schinderbuckel)

# Landschaft



## WAS SOLLTE GETAN WERDEN?

bessere Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel / bessere Förderung von Jugendlichen und deren Bedürfnissen / Blaibachersee touristisch einbeziehen, Gelände langläufig ausnutzen / Mehr Neubauten im regionalen Stil / Schutz der Ruheräume für Mensch und Tier / Badeinsel und Stege im Blaibacher See, Sans- und Kiesaufschüttung im Uferbereich / Spielplätze schaffen / Kurpark: Bei sinnlosen Ausgaben wie der Hängebrücke erst die Bürger befragen und das Geld für sinnvollerer ausgeben / Rückbau der Kaserne = teilweiser „Rückbau“ des „Waldes“ / Die Anwohner des oberen Zeltendorfer Weges haben die Grundstücke u.a. wegen der tollen Aussicht gekauft und dort auch gebaut / Schonung der naturnahen Regionen / Anreicherung der Landschaft mit Feucht- und Trockenbiotopen / Schilderwald Straßen / Mehr Häuser die in die Landschaft passen, da zur Zeit viele im „Toskana-Stil“ selbst gebaut werden / Blaibacher See besser nutzen / Bessere Spielmöglichkeiten im Kurpark für Kinder (Spielgeräte etc.; Bsp. Kurpark St. Englmar) / Reiterweg durch den Kurpark bzw. entlang des Regens; weitere Brücke für Fußgänger / Reiter / Radfahrer über den Regen (im Bereich Neuer Kurpark, Brücke Südumgehung) / Regen und Kanal zwischen St 2132 und Waldschmidthaus durch Naturwanderweg erschließen und mit Fischweg verbinden / Belag des Roten Stegs / Hecke am Fußball-Stadion / Bepflanzung nach Kurpark (aber nicht abhacken!) / Pflege Weg nach Weißenregen – Wallfahrtsstrecke / Mehr Erhalt der schönen Natur – weniger Straßen / Anbindung an Gebiet Weißer Regen und Kurpark / Mehr Bänke an den Wanderwegen / Zellertal-Radweg / Keine Gastronomie zwischen Bad Kötzing und Kötztlinger Hütte / Keine weitere Straße im weißer Regental / Sinnvolle Bebauungspläne (Bsp: Schinckerbachel – Toscana-Häuser?) / Schinderbuckel zu Aschenbrennergehweg St 2132 eine sicherer Übergang

# Landschaft

– nötig für Schule und Senioren, da dann die Anbindung ab dort per Gehweg vorhanden ist / Radwegnetz verbessern und Infrastruktur für Radfahrer / Wanderwege pflegen und ausschildern / Ausbau eines Radwanderweges Kötzing – Furth im Wald – Eschkamm / Hinweisschilder für Radfahrer zur Stadtmitte (Veithsplatz) / Kurpark – Hochwasserfreilegung – Dampfbachstr. – Hausstr. – Veithsplatz: geringe Steigung