

Stadt Pocking

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept / ISEK



lab landschaftsarchitektur brenner  
iq Projektgesellschaft  
Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr

März 2022

**Auftraggeber:** Stadt Pocking  
vertreten durch: 1. Bürgermeister Franz Krah  
Simbacher Straße 16  
94060 Pocking

**Planung:** lab landschaftsarchitektur brenner  
Partnerschaft mbB  
Prof. Hermann Brenner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Architekt Stadtplaner  
Barbara Brenner, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin Stadtplanerin  
Christoph Brenner, Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner  
Am Buchenhang 10  
84036 Landshut  
Telefon 0871 / 976 978-0

Mitarbeit:  
Barbara Brenner, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin Stadtplanerin  
Prof. Hermann Brenner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Architekt Stadtplaner  
Daniela Girke, cand. Landschaftsarchitektin

iq Projektgesellschaft  
Department für Geographie  
Dr. Robert Leiner  
Luisenstraße 37  
80333 München  
Telefon 089 / 38077313

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr  
Josephspitalstr. 7  
80331 München  
Telefon 089 / 5421550

Bildnachweis:  
sofern nicht anders angegeben: lab landschaftsarchitektur brenner / iq Projektgesellschaft / Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH

Stadt Pocking  
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Auftrag</b>	<b>8</b>	<b>2.6</b>	<b>Entwicklungsstrategie</b>	<b>42</b>
<b>1.0</b>	<b>Hintergrund und Aufgabenstellung</b>	<b>9</b>	2.6.1	Stadtentwicklung	43
<b>2</b>	<b>Fachkapitel Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft, Tourismus</b>	<b>11</b>	2.6.2	Positionierung	46
<b>2.1</b>	<b>Bestandsanalyse - Makrostandort</b>	<b>12</b>	2.6.3	Einzelhandel	49
2.1.1	Raumstruktur Makrostandort	12	2.6.4	Wirtschaft	60
2.1.2	Demographie	15	2.6.5	Demographie	62
2.1.3	Wirtschaft	16	2.6.6	Wohnen	65
2.1.4	Einzelhandel	17	2.6.7	Stadtmarketing	66
2.1.5	Tourismus	20	<b>3</b>	<b>Fachkapitel Stadtplanung, Freiraum und Ökologie</b>	<b>70</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandsanalyse - Mikrostandort</b>	<b>21</b>	<b>3.0</b>	<b>Vorgehensweise</b>	<b>71</b>
2.2.1	Nutzungsverteilung - Handel und Dienstleistung	21	<b>3.1</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>72</b>
2.2.2	Einzelhandel	22	3.1.1	Luftbild	72
2.2.3	Akteure und Kooperationsstruktur	29	3.1.2	Landschaftsplan / Flächennutzungsplan (Stand 14.11.2017)	74
<b>2.3</b>	<b>Bürger:innenbefragung</b>	<b>30</b>	3.1.3	Schwarzplan	76
2.3.1	Wohnsituation	30	<b>3.2</b>	<b>Bestandsaufnahme 2009   Ergänzung 2021  Entwicklungskonzept</b>	
2.3.2	Einkaufsorientierung	31		<b>Entwicklungskonzept Kernbereich</b>	<b>78</b>
2.3.3	Lebensqualität	33	3.2.1	Plätze für Begegnung an öffentlichen Gebäuden	78
2.3.4	Stadtmitte Pocking	34	3.2.2	Wohnen in der Stadt	82
2.3.5	Image und Perspektiven	35	3.2.3	Grün in der Stadt und Erreichbarkeit von Grünflächen	86
<b>2.4</b>	<b>Rückblick auf das ISEK 2009</b>	<b>36</b>	3.2.4	Öffentliche Wege	90
<b>2.5</b>	<b>SWOT-Analyse</b>	<b>38</b>	3.2.5	Verträgliches Parken	94
			3.2.6	Lichter der Stadt	98
			3.2.7	Relief und Aussicht	100

<b>3.3</b>	<b>Handlungsfelder im Kernbereich</b>	<b>102</b>	<b>4.4</b>	<b>Verkehrserhebungen - Knotenstromzählungen</b>	<b>178</b>
3.3.1	Zentrum	102	4.4.1	Zählstellenplan	178
3.3.2	Straßen, Wege und Parken	104	4.4.2	Methodik	179
3.3.3	Zentrale Nahversorger	106	4.4.3	Tagespegel	179
3.3.4	Gemischte Funktion mit öffentlichen Einrichtungen	108	4.4.4	Spitzenstunden	181
3.3.5	Vielfältiges Wohnen und gemischte Quartiere	110	4.4.5	Streckenwerte 24 Stunden	183
3.3.6	Grüne Verbindungen	112	4.4.6	Vergleich Verkehrszählungen 2010 - 2019	187
3.3.7	Ziele der Stadtentwicklung und Stadtreparatur / Handlungsfelder	114	<b>4.5</b>	<b>Verkehrsprognose</b>	<b>188</b>
<b>3.4</b>	<b>Einzelmaßnahmen</b>	<b>116</b>	4.5.1	Ist-Fall 2019	189
3.4.1	Übersicht Einzelmaßnahmen	116	4.5.2	Prognose-Nullfall 2035	190
3.4.2	B - Bauraum	118	4.6.1	Zielsetzungen	191
3.4.3	C - öffentlicher Straßenraum	125	4.6.2	Fließender Verkehr	193
3.4.4	D - Grünraum	147	4.6.3	Ruhender Verkehr	199
3.4.5	E - Machbarkeitsstudien	154	4.6.4	Fuß- und Radwegekonzept	199
3.4.6	G - Maßnahmen außerhalb Kernbereich	160	4.6.5	Öffentlicher Nahverkehr	202
3.4.7	Kosten und Prioritäten	162	4.6.6	Zusammenfassung	204
<b>4</b>	<b>Fachkapitel Mobilität</b>	<b>170</b>	<b>5</b>	<b>Zeitplan</b>	<b>205</b>
<b>4.1</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>170</b>	Plan 1.2	Bestand - Straßenklassifizierung gemäß RASt 06	207
<b>4.2</b>	<b>Verkehrliche Merkmale</b>	<b>171</b>	Plan 2	Bestand - Ruhender Verkehr	208
4.2.1	Straßennetz	171	Plan 3	Bestand - Fuß- und Radwege	209
4.2.3	Rad- und Fußwegenetz	172	Plan 4	Bestand - Verkehrsmagnete	210
4.2.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	173	Plan 5.1	Maßnahmen - Verkehrliche Maßnahmen/Verbesserungen, Parken	211
4.2.5	Lage im Raum und Verkehrsentwicklung seit 1990	174	Plan 5.2	Fuß- und Radwege	212
4.2.6	Vergleichende Betrachtung mit anderen vergleichbaren Städten in der Region	176	Plan 5.3	ÖPNV, bauliche Maßnahmen	213
<b>4.3</b>	<b>Städtebauliche Merkmale</b>	<b>177</b>			
4.3.1	Ortsteile	177			
4.3.2	Städtebauliche Planungen	177			





# 1 Anlass und Auftrag

Die Stadt Pocking beabsichtigt die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern. Voraussetzung für die Aufnahme ist das Vorliegen eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), das die aktuelle Entwicklung der demografischen, sozialstrukturellen, wirtschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen berücksichtigt und daraus Zielvorstellungen für die zukünftigen kommunalen Entwicklungsvorstellungen ableitet. Ein ISEK dient als konzeptionelle Grundlage für die Begründung notwendiger Stadtumbaumaßnahmen im Sinne der Ziele des ISEK.

Der Stadtrat möchte das im Jahr 2009 erstellte SEK mit dem Schwerpunkt Wirtschaft, Handel und Verkehrsplanung fortschreiben.

Die Auftragsvergabe wurde am 04.12.2018 vom Bau- und Grundstücksausschuss beschlossen.



## 1.0 Hintergrund und Aufgabenstellung

Das ISEK soll im Bereich der Ortsentwicklung als Leitfaden für die nächsten 10-15 Jahre dienen. Als Grundlage sollen sowohl städtebauliche als auch ergänzende, nutzungsbezogene Maßnahmen dazu beitragen, den Hauptort sowie seine touristische Funktion zu stärken.

Weiter wird für die Innenstadt (die Begriffe Innenstadt und Stadtmitte werden synonym verwendet) ein Konzept mit Ausrichtung auf die Stärkung vorhandener und das Implantieren neuer Strukturen erarbeitet. Einher gehen die Prüfung des Sortiments bzw. der Dienstleistungen und die Leistungsfähigkeit der Betriebe der Innenstadt und Überlegungen zu möglichen neuen Verkehrskonzepten, auch den ruhenden Verkehr betreffend.

Für die Planung ergeben sich mehrere Vorgaben:

- Die Federführung wird von einem Stadtplaner in Zusammenarbeit mit nötigen Fachplanern als ARGE übernommen.
- Es wird eine Evaluierung des vorhandenen SEK aus dem Jahre 2009 dahingehend erstellt, welche Vorschläge umgesetzt wurden und welche nicht.
- Es werden die nötige Einbindung von Organisationen und Beiträgen festgelegt, z.B.:
  - Demographische Entwicklung
  - Entwicklung Schülerzahlen GS
  - Entwicklung Kinderzahlen Krippe/ Kindergarten
  - Überregionale Verkehrsplanung, u.a. „Westumfahrung“

- Studie Stadtplatz
- Planung Innenstadtmöblierung
- Überregionale Partner, z.B. Regionalmanagement (Wirtschaftsforum Passau)
- Pocking Aktiv / Unternehmerverein
- Arbeitsgemeinschaft „Fahrradfreundliche Kommune“
- Tourismusverbände / Fremdenverkehr
- ILE an Rott & Inn
- gemeldete Maßnahmen zum „Investitionspakt Soziale Integration“
- Bürgerbefragung über Fragebogen an zufällig ausgewählte Haushalte und ca. 3 Infoveranstaltungen.

Weitere Unterlagen, auf die das neue ISEK aufbaut, sind unter anderem der Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2013 sowie die Studie „Neugestaltung Stadtplatz“ aus dem Jahr 2014 und Vorgaben zur Neuorientierung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung der Stadt Pocking).

Zur Aufgabenstellung gehören:

- Evaluierung des vorhandenen SEK & VEK
- Entwicklung von Leitbildvorgaben zusammen mit dem AG
- Erstellung eines Verkehrsentwicklungskonzepts
- Prüfung geplanter Städtebauprojekte auf ihre Verträglichkeit
- Stadtentwicklung
- Tangierende Bewertung und Beratung zu den behandelten Themen



## 2 Fachkapitel Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft, Tourismus

## 2.1 Bestandsanalyse - Makrostandort I. Ziele der Raumordnung

Der Rückblick auf die bisherige Entwicklung und die Bewertung der Ausgangssituation erfüllen zwei Funktionen bei der Vorbereitung einer strategischen Stadtentwicklungsplanung. Zum einen wird die Notwendigkeit von Veränderung sichtbar: Betrachtet man den aktuellen Handlungsbedarf auch als eine Folge der bisherigen Handlungsmuster, so wird deutlich, dass für Veränderung auch die Handlungsmuster sowie ggf. die dahinter liegenden Strukturen und Prozesse betrachtet werden müssen, um andere Ergebnisse zu erzielen. Dies gilt im Fall der Stadt Pocking vor allem auch deshalb, weil die Strategie, die im Stadtentwicklungskonzept 2009 formuliert wurde, in Bezug auf die Entwicklung der Stadtmitte nicht das gewünschte Ergebnis zur Folge hatte.

Zum anderen schaffen der Rückblick und die Bewertung der Ausgangssituation die Basis für die Festlegung der künftigen Handlungsrichtung: So erfordert die Bewertung der Ausgangslage eine Beschäftigung mit der gewünschten Zukunft. Dabei werden Schwächen und zukünftige Risiken identifiziert aber auch Stärken und zukünftige Chancen. Dies markiert den Ausgangspunkt für die Definition strategischer Entwicklungsziele.

### 2.1.1 Raumstruktur Makrostandort

Die räumliche Lage der Stadt Pocking legt bereits die konkrete Ausprägung einiger grundlegender Parameter fest, die als rahmende Größen die Handlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadtentwicklung bestimmen. Die räumliche Lage der Stadt innerhalb der Region prägt aber auch ihren funktionalen Charakter und bestimmt ihre Eignungs- und Wettbewerbsposition gegenüber anderen Kommunen. Beide Faktoren, die Eingebundenheit in die regionale Entwicklung sowie die spezielle Funktion der Stadt innerhalb der Region, schreiben zusammen mit der funktionalen Verflechtung der Stadt innerhalb der Region die Wirkungszusammenhänge fest, unter denen die Stadtentwicklung stattfindet.

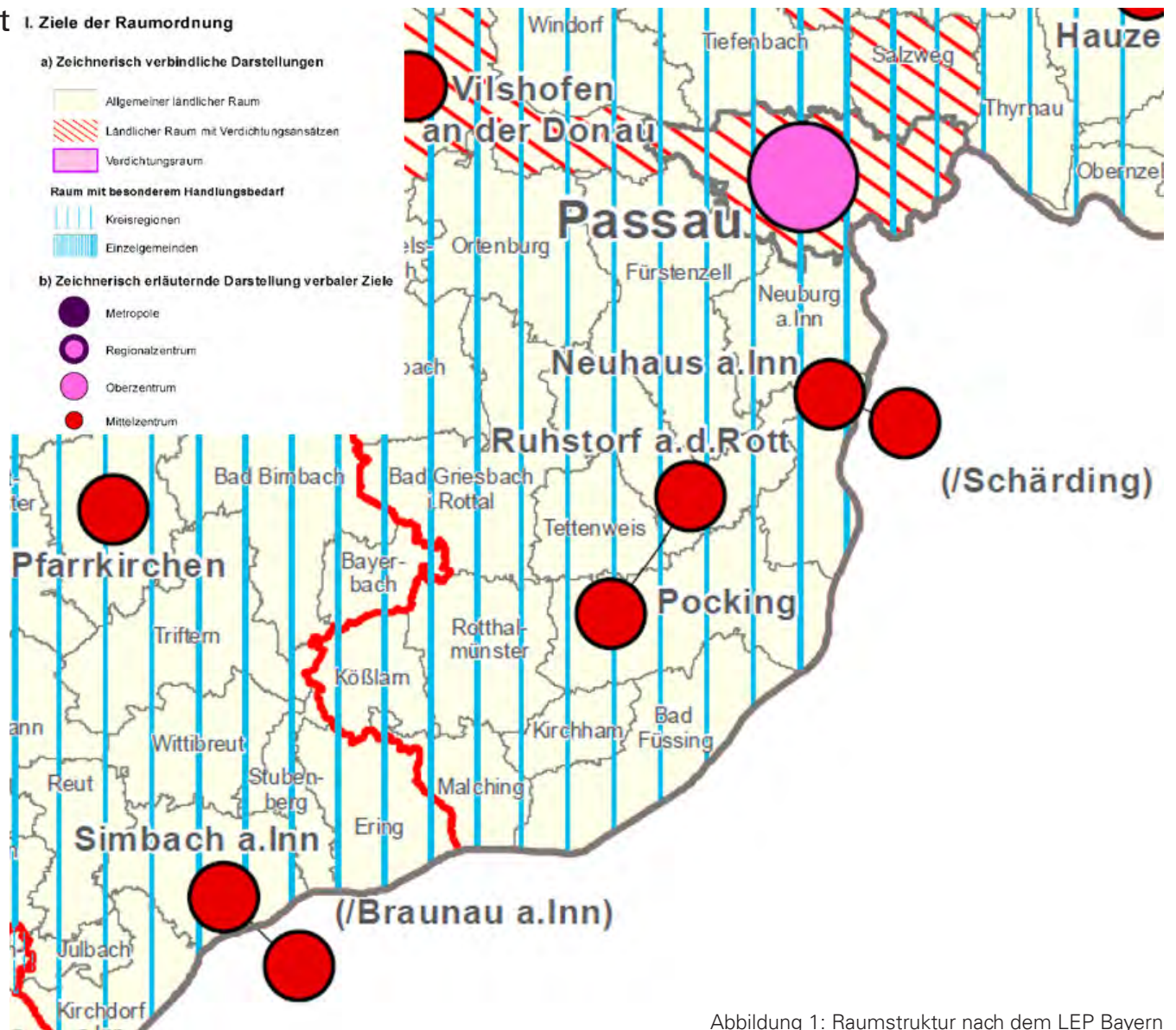


Abbildung 1: Raumstruktur nach dem LEP Bayern

Im Fall der Stadt Pocking ist es die Lage in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf außerhalb einer Metropolregion an der Grenze zu Österreich, das die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt prägt sowie die Wirkungsmechanismen bestimmt, denen die Stadt auf Ebene des Makrostandortes ausgesetzt ist.

Die Stadt Pocking ist eingebettet in eine ausgedehnte periphere ländliche Region, die sich östlich der Metropolregion München sowie der regiopolen Stadtregion Regensburg bis zur Grenze nach Tschechien und Österreich erstreckt. In diesem Raum sind Landshut und Passau die einzigen zentralen Städte und gerade das Oberzentrum Passau bildet eine sehr hohe Zentralität und damit Anziehungskraft aus. Mit einer Entfernung von lediglich ca. 24 km oder 25 Minuten Fahrtzeit mit dem Pkw bzw. ca. 30 bis 50 Minuten (je nach Verbindung) mit dem ÖPNV, liegt die Stadt Pocking noch deutlich im Einzugsbereich des Oberzentrums Stadt Passau. Dies gilt insbesondere bei der Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie hinsichtlich zentralörtlicher Einrichtungen höherer Stufe, die sich ebenfalls im Oberzentrum Passau befinden. Auch behördliche Einrichtungen wie das Landratsamt für den Landkreis Passau haben ihren Sitz in der kreisfreien Stadt Passau.

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum bildet aber auch die Stadt Pocking selbst eine besondere Zentralität und damit Versorgungsfunktion für das kleinstädtisch und dörflich geprägte Umland aus. So haben nur wenige Kommunen südwestlich von Passau eine mittelstädtische Charakteristik entwickelt. Abgesehen von Pocking gilt dies noch für die Kommune Bad Griesbach. Mit seinen über 17.000 Einwohnern verfügt die Stadt Pocking über ein örtliches Nachfragevolumen, das eine vollständige Ausstattung im Bereich der Warengruppen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs tragen kann. So hat sich die Stadt Pocking mit ihrem Besitz im Einzelhandel auch für das Umland als Versorgungsstandort entwickelt. Dies folgt dem historischen Entwicklungspfad der Stadt, die bereits früh ein zentraler Marktstandort für die Region war.

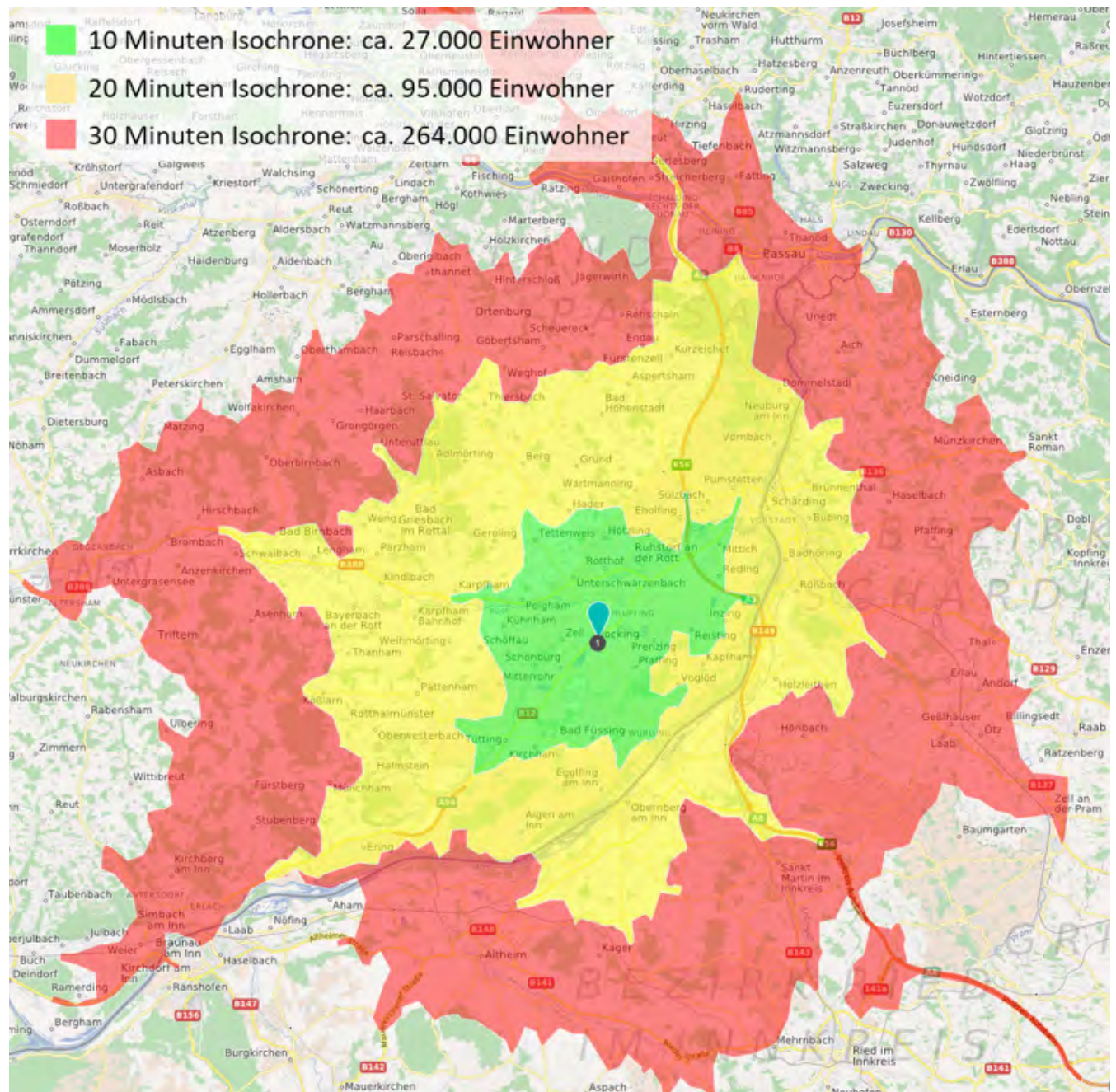


Abbildung 2: Bevölkerungsanzahl im Einzugsgebiet der Stadt Pocking nach Fahrtzeitsochronen

Bei der Ausbildung von Zentralität profitierte Pocking von seiner überörtlich verkehrsgünstigen Lage. Die Stadt liegt an der Bahnlinie von Mühldorf über Eggenfelden und Pfarrkirchen nach Passau und wird auch von der B388 tangiert, die ebenfalls entlang des Rotttals verläuft. Zudem liegt Pocking an der B12 von Mühldorf nach Passau, die das Einzugsgebiet in Richtung Simbach erschließt und die schnellste Anbindung nach Passau herstellt. Dies macht die Stadt als Wohnstandort mit funktionalem Bezug zum Oberzentrum Passau auch für Pendler:innen attraktiv. Allerdings zeigt sich bei Betrachtung der Erwerbstätigkeit in diesem Raum eine starke funktionale Verflechtung innerhalb des Gebietes Bad Füssing, Pocking und Ruhstorf an der Rott und somit die stärkere Ausbildung eines eher lokalen Arbeitsmarktes innerhalb dieses engeren Gebietes. Dementsprechend sind die Pendlerverflechtungen der Erwerbstätigen aus Pocking ins Oberzentrum Passau von quantitativ deutlich geringerer Bedeutung. Dies führt dazu, dass die durchschnittlichen Pendeldistanzen der Arbeitnehmer der Stadt Pocking unter 14 km liegen, was ein Indiz für eine nur enge räumliche Arbeitsmarktverflechtung und damit eine stärkere Innenorientierung bzw. Eigenständigkeit dieses Raumes ist.

Innerhalb des südwestlichen Landkreises Passau nimmt die Stadt Pocking in erster Linie die Funktion als Versorgungsstandort ein. Betrachtet man die Einzelhandelszentralität, die ein Indikator für die überörtliche Anziehungskraft der Stadt Pocking im Einzelhandel ist, so erreicht dieser Wert mit 183,2 eine Größenordnung, die deutlich über derjenigen Werten liegt, die Bad Griesbach (118,9) oder Bad Füssing (92,5) als diejenigen Standorte ausbilden, die auf Basis ihrer Bevölkerungszahl ebenfalls eine Versorgungsfunktion für das Umland ausbilden könnten.

Die Funktion der Stadt Pocking als Einkaufsstadt für das Umland wird auch beim Blick auf ihre Verkaufsflächenausstattung deutlich. Mit ca. 61.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weist die Stadt einen Angebotsumfang auf, der bezogen auf die Einwohnerzahl deutlich überdurchschnittlich ausfällt.

Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung beruht nicht nur auf Verkaufsflächen im Bereich der Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, sondern gerade im Bereich der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs verfügt die Stadt Pocking über eine weit überdurchschnittliche Ausstattung. Allein 14.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Das ist mehr Verkaufsfläche, als die Kommunen Bad Griesbach und Bad Füssing zusammengenommen in diesem Bereich erreichen. Mit ursächlich ist hierfür die Einkaufsorientierung der Bevölkerung aus dem Nachbarland Österreich. Die Vorteile beim Preis-Leistungs-Verhältnis gerade im Bereich Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren führen dazu, dass deutliche Kaufkraftzuflüsse aus Österreich vorliegen.

Der Einzelhandelsumsatz, der in Pocking generiert wird, belief sich nach Angaben der IHK aus dem Jahr 2017 auf ca. 160,4 Mio. €, wobei aber lediglich 75% der Kaufkraft der Pockinger Bevölkerung auch durch den örtlichen Einzelhandel vor Ort gebunden werden. 25 % der Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung wird nicht im Pockinger Einzelhandel realisiert, sondern fließt zu wesentlichen Teilen in die Stadt Passau ab oder wird im Online-Handel realisiert. Dennoch erreicht die Stadt Pocking eine ausgesprochen hohe Einzelhandelszentralität, da allein 35,3 Mio. € an Einzelhandelsumsatz durch Tourist:innen aus der Region sowie durch Einkäufer:innen aus Österreich generiert werden. Für letztere spielt gerade der reine Versorgungseinkauf die entscheidende Rolle. Hieraus erklärt sich auch der Besitz der Stadt Pocking mit der Betriebsform SB-Warenhaus, das die höchsten Flächenleistungen im Lebensmitteleinzelhandel generiert und auf ein sehr umfangreiches Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet angewiesen ist.

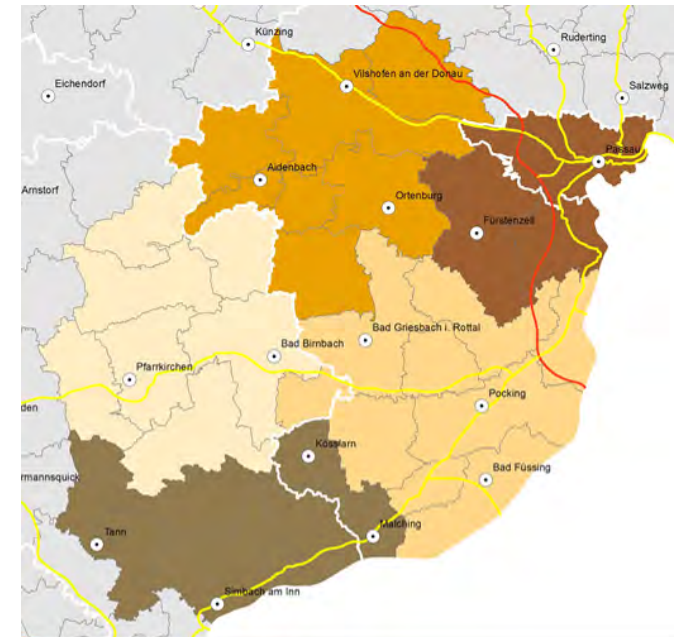


Abbildung 3: Abgrenzung des Umlandes der Stadt Pocking mit Erreichbarkeitsvorteilen gegenüber ausgewählten alternativen Versorgungsstandorten

## 2.1.2 Demographie

Der aktuelle Bevölkerungsstand der Stadt Pocking (16.186 zum 31.12.2020) und die Altersstruktur der Bevölkerung sind Ergebnis der bisherigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsbewegung durch Zuzüge und Fortzüge. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich im Zeitraum der letzten zehn Jahre eine leicht negative durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (-0,37 %) feststellen. Da die Geburtenrate dauerhaft unterhalb der Sterberate liegt, würde sich der Bevölkerungsstand der Stadt Pocking ohne die Wirkung von Wanderungen rückläufig entwickeln. Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo fällt aber im Zeitraum zwischen 2007 und 2017 deutlich positiv aus. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum der Bevölkerungszahl durch Wanderungsgewinne um ca. +0,8 % über den Zeitraum der letzten zehn Jahre und einem Wert von +1,27 % über die letzten fünf Jahre, wird der Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgeglichen. Im zeitlichen Verlauf verzeichnet die Stadt Pocking deshalb eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl, wobei die Gesamtentwicklung deutlich über derjenigen des Landkreises Passau sowie derjenigen des Regierungsbezirks Niederbayern liegt. Maßgeblich für die Realisierung einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist (neben der Aufnahme von Migranten) das Bereitstellen von Wohnbauflächen, was durch die Stadt Pocking stattfindet (z.B. Bebauungsplan Brunnenfeld).

Der Altersaufbau der Bevölkerung ist von einem überdurchschnittlichen Anteil von Personen über 65 Jahren geprägt, wofür aber u.a. Senioreneinrichtungen ursächlich sind, über die die Stadt als Mittelzentrum verfügt. Die altersgruppenspezifischen Unterschiede der Bevölkerungszahl führen für die Stadt Pocking zu einem - gegenüber dem Landkreis Passau - etwas höheren Jugendquotienten aber auch einem etwas höheren Altenquotienten. Demgegenüber fällt der Bevölkerungsanteil der Altersgruppe 20 bis 64 Jahre unterdurchschnittlich aus. Das Billeter-Maß zeugt mit einem Wert von -0,8 von einer bereits stärker gealterten Bevölkerung und anstehenden Folgen des laufenden demographischen Wandels.

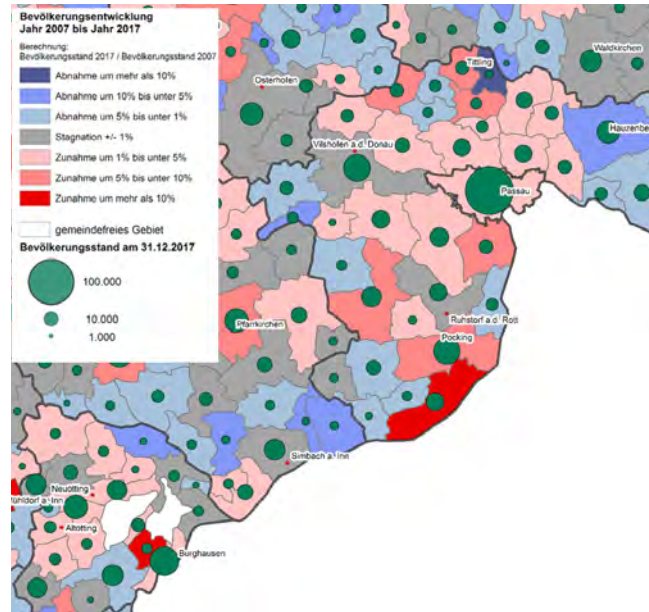


Abbildung 4: Bevölkerungsstand und Entwicklung im Zeitraum 2007 bis 2017

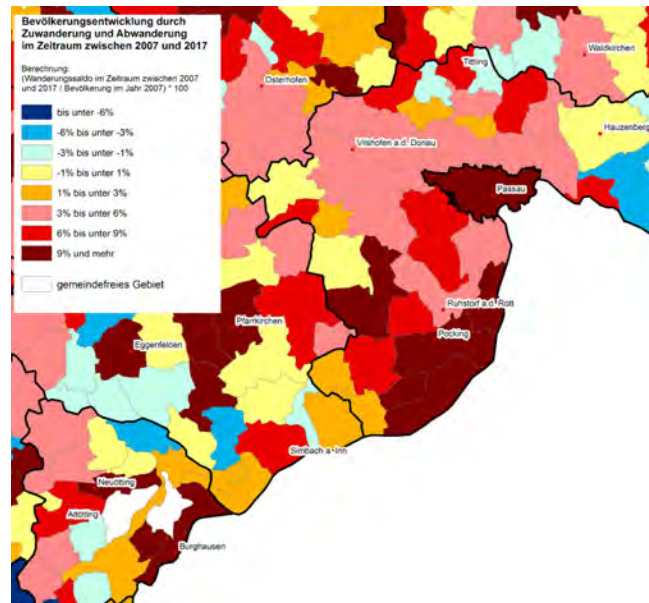


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung durch Wanderung im Zeitraum 2007 bis 2017

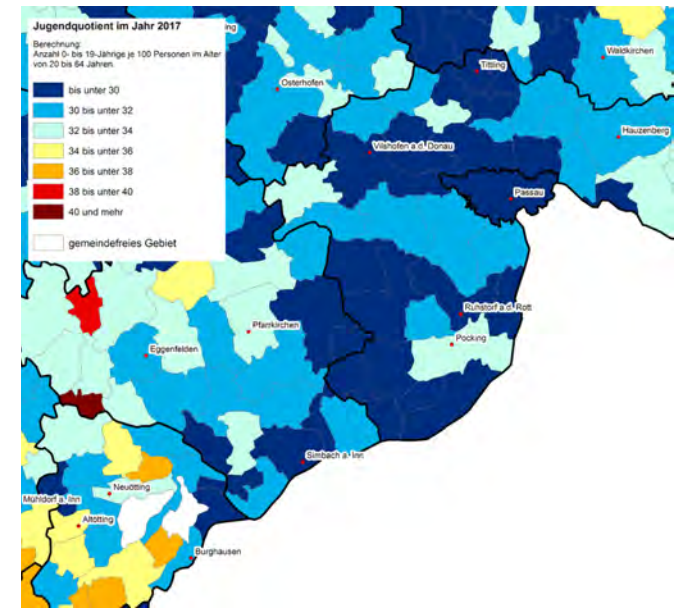


Abbildung 6: Jugendquotient im Jahr 2017

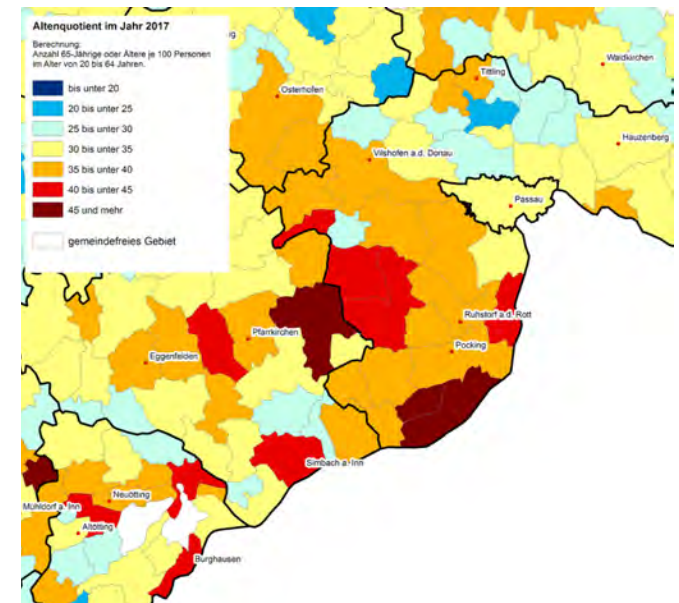


Abbildung 7: Altenquotient im Jahr 2017

### 2.1.3 Wirtschaft

Die Arbeitsplatzentwicklung an einem Standort ist Resultat mehrerer Komponenten. Arbeitsplätze gehen verloren, wenn Unternehmen schließen oder sich verkleinern müssen. Dagegen entstehen Arbeitsplätze neu, wenn Unternehmen wachsen oder neu gegründet werden. Im Analysezeitraum der Jahre 2010 bis 2017 war die Arbeitsplatzentwicklung am Standort Pocking - dem allgemeinen Trend folgend - mit einem Wachstum von ca. +17 % sehr positiv. Es zeigen sich keine Unterschiede zur Arbeitsplatzentwicklung im Landkreis Passau oder im Regierungsbezirk Niederbayern. Auch diese übergeordneten Raumeinheiten folgen in ihrer Arbeitsplatzentwicklung dem positiven Gesamttrend im Bundesland Bayern. Für die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten am Wohnort Pocking gilt dies in ähnlicher Weise. Allerdings bleibt hier die Entwicklung mit einem Wachstum von ca. +12 % im Zeitraum 2010 bis 2017 sowohl hinter dem Wachstum der Arbeitsplätze in Pocking zurück, als auch hinter der Beschäftigtenentwicklung des Landkreises Passau, die bei einer Zunahme von knapp +16 % liegt. Somit nimmt die Anzahl der Beschäftigten, die in Pocking wohnen, weniger stark zu, als die Anzahl der Arbeitsplätze, die in Pocking verfügbar sind. Konsequenz dieser Entwicklung ist ein steigender Einpendleranteil und eine stärkere Orientierung der Umlandbevölkerung auf die Stadt Pocking. Im regionalen Vergleich fällt allerdings die Arbeitsplatzzentralität der Stadt Pocking immer noch deutlich unterdurchschnittlich aus. Arbeitsplatzzentren in der Region sind Ruhstorf a.d. Rott, Bad Füssing sowie Rottalmünster. Dies verdeutlicht die enge Funktionsspezialisierung der Stadt Pocking als Zentrum im ländlichen Raum, die sich in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und Bildungsfunktion bezieht. Pendlerverflechtungen existieren in erster Linie zwischen der Stadt Pocking und den beiden nahegelegenen Arbeitsplatzzentren Bad Füssing und Ruhstorf a.d. Rott. Das Arbeitsplatzangebot dieser Standorte schafft einen regionalen Arbeitsmarkt, der mit geringen Pendeldistanzen einhergeht. Ergänzend zu den abhängig Beschäftigten, spielen Selbständige in der Stadt Pocking eine besondere Rolle, da eine noch hohe Zahl an landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden ist.

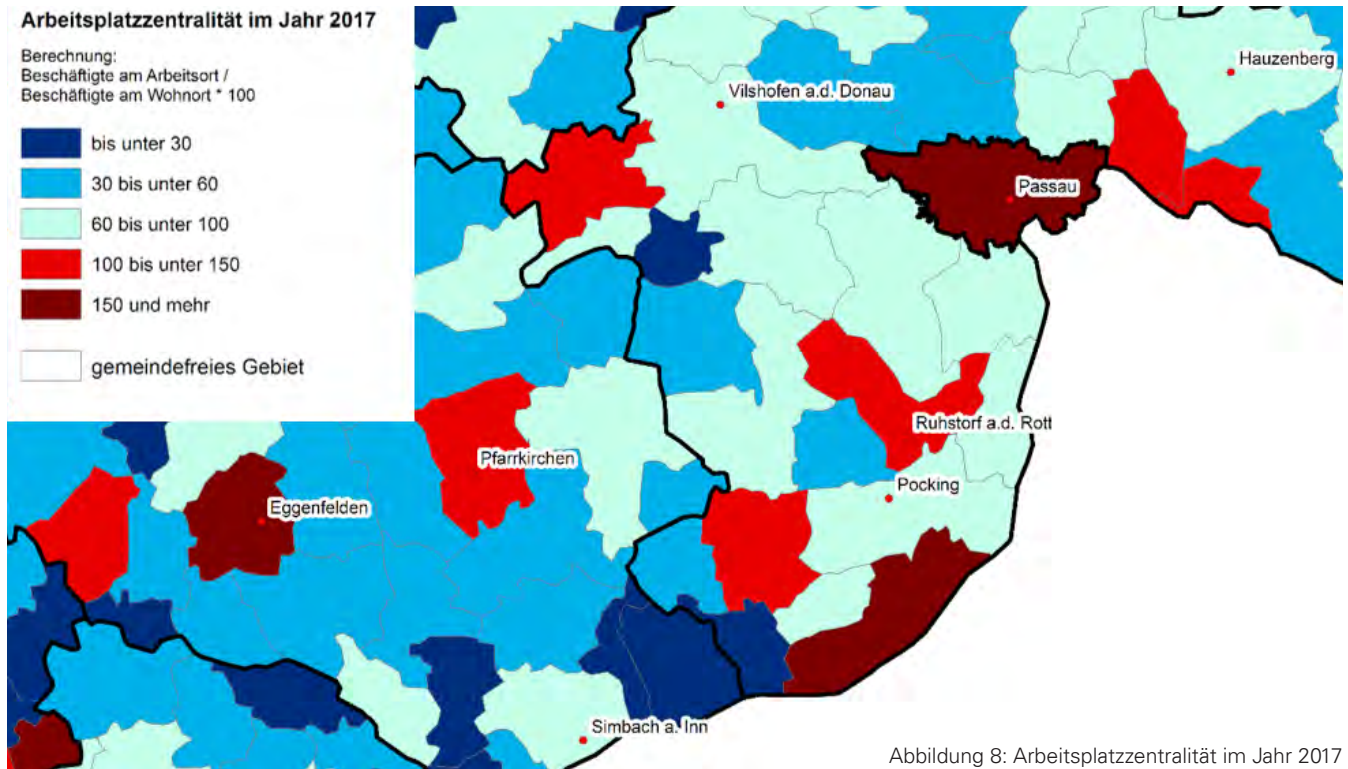


Abbildung 8: Arbeitsplatzzentralität im Jahr 2017

**Pendlerverflechtungen zwischen Gemeindeverbänden nach Anzahl der Pendler 2015**

- 200 bis unter 500
- 500 bis unter 1.000
- 1.000 bis unter 2.000
- 2.000 und mehr

**Durchschnittliche Pendeldistanzen aller Sv-Beschäftigten am Wohnort 2015 in km**

- bis unter 14
- 14 bis unter 18
- 18 bis unter 22
- 22 bis unter 26
- 26 bis unter 30
- 30 bis unter 34
- 34 und mehr

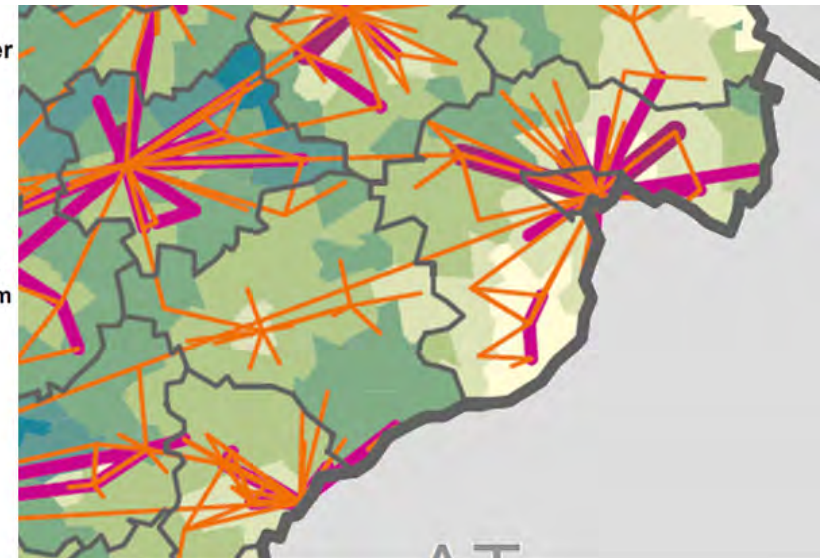


Abbildung 9: Pendlerverflechtung im Jahr 2015



### 2.1.4 Einzelhandel

Der Umfang an Verkaufsfläche, der in Pocking im stationären Einzelhandel langfristig tragfähig ist, hängt zum einen von der Einwohnerzahl im Marktgebiet der Stadt ab, zum anderen von der Höhe der Kaufkraftbindung, die der stationäre Einzelhandel in Pocking im Wettbewerb mit anderen Kommunen sowie im Wettbewerb zum Online-Handel erreichen kann.

Als Marktgebiet der Stadt Pocking wird der Raum bezeichnet, dessen Bevölkerung in einem wahrnehmbaren Umfang zum Einkauf in der Stadt Pocking neigt. Die Größe dieses Marktgebietes für den Einzelhandel wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflusst. Im Wesentlichen zählen hierzu:

- Umfang, Struktur und räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Pocking,
- Branchen-Mix und Sogkraft ansässiger (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe,
- Lage zu anderen zentralen Orten sowie Nähe zu Konkurrenzorten,
- Sogkraft des Angebotes an den alternativen Versorgungsstandorten,
- Verteilung und Mobilität der Bevölkerung im Raum,
- Pendlerverflechtungen (arbeits- und ausbildungsbedingt),
- topographische Bedingungen, historische Zuordnung, Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit.

Zusammengefasst bestimmen damit zwei Faktorengruppen die Wahl des Einkaufsstandortes: Die Attraktivität des Standortes für den Einkauf der benötigten Produkte bzw. für die Einkaufstätigkeit an sich, und der damit verbundene Aufwand.

Die Attraktivität eines Standortes für die Einkaufstätigkeit wird dadurch bestimmt, welcher Angebotsumfang vorhanden ist. Dieser ist über die Zeit variabel und auch Ergebnis des marktwirtschaftlichen Selektionsprozesses. So entwickeln alle Kommunen ihr Einzelhandelsangebot in der Hoffnung weiter, ein möglichst großes Marktgebiet auszubilden bzw. in ihrem Einzugsgebiet einen möglichst

hohen Marktanteil zu erreichen. Gleichzeitig verzeichnet aber auch der Online-Handel hohe Zuwachsraten. Dies führt zwangsweise zu temporärer Überentwicklung und zu einzelwirtschaftlichen Verdrängungsprozessen, die üblicher Bestandteil eines marktwirtschaftlichen Systems sind und nur dann einer planungsrechtlichen Einflussnahme führen, wenn Gefahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs bestehen.

Eine Stadt kann im Vergleich mit anderen Städten grundsätzlich umso mehr Verkaufsfläche dauerhaft ausbilden und als Einkaufsstandort deshalb umso attraktiver werden, je mehr Kaufkraftvolumen ihre eigenen Einwohner stellen. Die Stadtgröße bzw. die Einwohnerzahl bestimmt somit zunächst die Tragfähigkeit von Verkaufsflächen am Ort. Betrachtet man vor diesem Hintergrund die räumlichen Gegebenheiten, dann zeigt sich, dass lediglich die Stadt Passau über deutlich mehr Einwohner verfügt, als die Stadt Pocking. Dagegen weisen die Städte Pfarrkirchen und Simbach a. Inn zwar weniger Einwohner auf, verfügen aber dennoch über eine so hohe Einwohnerzahl, dass sie ein zur Stadt Pocking ähnliches Einzelhandelsangebot ausbilden können. Nur im Ausnahmefall werden Einwohner dieser Städte und Einwohner im direkten Einzugsgebiet dieser Städte die Stadt Pocking regelmäßig als Einkaufsstandort aufsuchen. Dagegen übt die Stadt Passau mit ihrem deutlich umfangreicheren Einzelhandelsangebot eine starke Anziehungskraft auf die Bevölkerung der Stadt Pocking und ihres Umlandes aus.

Die Gesamtbetrachtung über alle Sortimente muss weiter differenziert werden. So reicht bei Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs eine deutlich geringere Einwohnerzahl aus, um einen nach Betriebstypen und Anbietern weitgehend vollständigen Besatz vorhalten zu können. Die auf Seite der Verbraucher:innen erwartete örtliche Ausstattung, bestehend aus Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter, weisen hingegen wenige der Umlandkommunen der Stadt Pocking auf. Hierzu zählen Bad Birnbach, Bad Griesbach, Ruhstorf a.d.Rott, Bad Füssing und Rottalmünster.

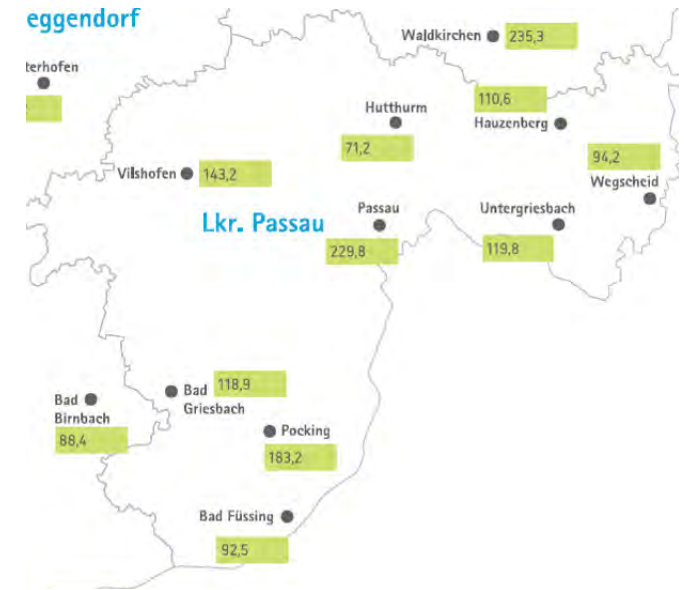


Abbildung 10: Einzelhandelszentralität 2017

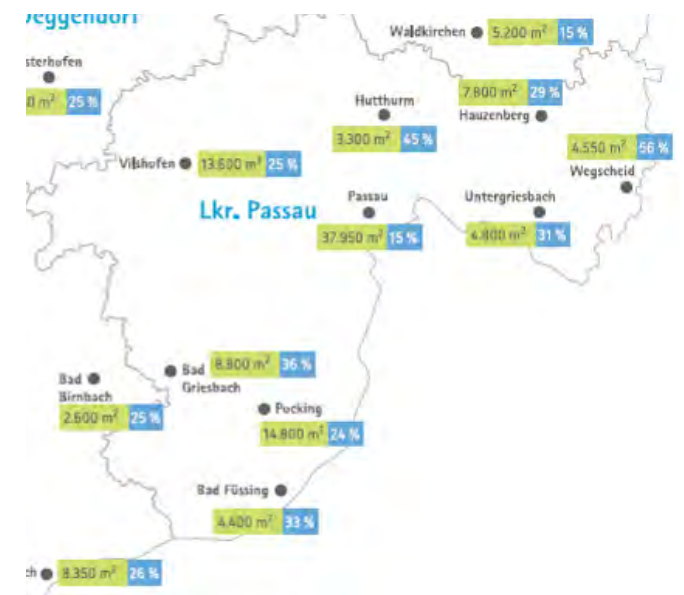


Abbildung 11: Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel

Ihnen gelingt es, den nachfrageseitigen Einkaufspräferenzen ausreichend gerecht zu werden und im Falle von Bad Griesbach und Bad Füssing eine Kaufkraftbindung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs von bis zu 70 % zu realisieren sowie darüber hinaus auch ein eigenes Einzugsgebiet bei Waren des kurzfristigen Bedarfs auszubilden.

Das Einzugsgebiet der Stadt Pocking umfasst bei den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs diejenigen Kommunen, für die sich gegenüber den zu Pocking gleichwertig ausgestatteten Wettbewerbsstandorten mindestens eine vergleichbare Erreichbarkeit ergibt. Hierzu zählen neben der Stadt Pocking selbst die Kommunen Tettenweis, Ruhstorf a.d. Rott, Neuhaus am Inn, Rothalmünster und Bad Füssing. Sie bilden mit ihren zusammen gut 43.000 Einwohnern das Kern- und Naheinzugsgebiet der Stadt Pocking.

Für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs ergibt sich ein anderes Kalkül. Betriebe dieser Warengruppen bilden in der Regel ein größeres Einzugsgebiet aus. Das Marktgebiet einer Stadt bestimmt sich bei diesen Warengruppen nicht nur aus dem städtischen Angebotsumfang insgesamt, sondern insbesondere aus dem Angebotsumfang und der Ausstattung der einzelnen Einkaufsstandorte innerhalb der Stadt, zusammen mit ihrem jeweiligen Ambiente. Dies definiert auch die Attraktivität einer Stadt als Einkaufs- bzw. Shoppingstandort. Kommunen im Umland der Stadt Pocking, deren Wohnbevölkerung aufgrund einer größeren räumlichen Distanz oder wegen der Nähe zu alternativen Versorgungsstandorten nur mehr eine mäßig ausgeprägte Einkaufsorientierung auf die Stadt Pocking aufweist, zählen zum Ferneinzugsgebiet der Stadt Pocking. Hierzu gehören die insgesamt knapp 23.000 Einwohner der Kommunen Bad Birnbach, Bad Griesbach, Bayerbach, Ering, Kößlarn, Malching und Stubenberg. Insgesamt summiert sich das Einzugsgebiet der Stadt Pocking somit auf knapp 66.000 Einwohner.

Die Kaufkraftbindung in diesem Gebiet bestimmt zusammen mit den Kaufkraftzuflüssen aus Österreich und durch Tagesgäste den Umfang an tragfähiger Verkaufsfläche.

Zone	Städte und Gemeinden	Einwohner 2010	Einwohner 2018	Einwohnerentwicklung in %
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	Stadt Pocking	14.883	15.941	+ 7,1
Naheinzugsgebiet (Zone II)	Bad Füssing, Kirchham, Neuhaus am Inn, Rothalmünster, Ruhstorf a. d. Rott, Tettenweis	26.354	27.123	+ 2,9
Ferneinzugsgebiet (Zone III)	Bad Birnbach, Bad Griesbach im Rottal, Bayerbach, Ering, Kößlarn, Malching, Stubenberg	22.115	22.895	+ 3,5
<b>Zone I + II + III</b>		<b>63.352</b>	<b>65.959</b>	<b>+ 4,1</b>

Tabelle 1: Einwohner:innen im Marktgebiet der Stadt Pocking

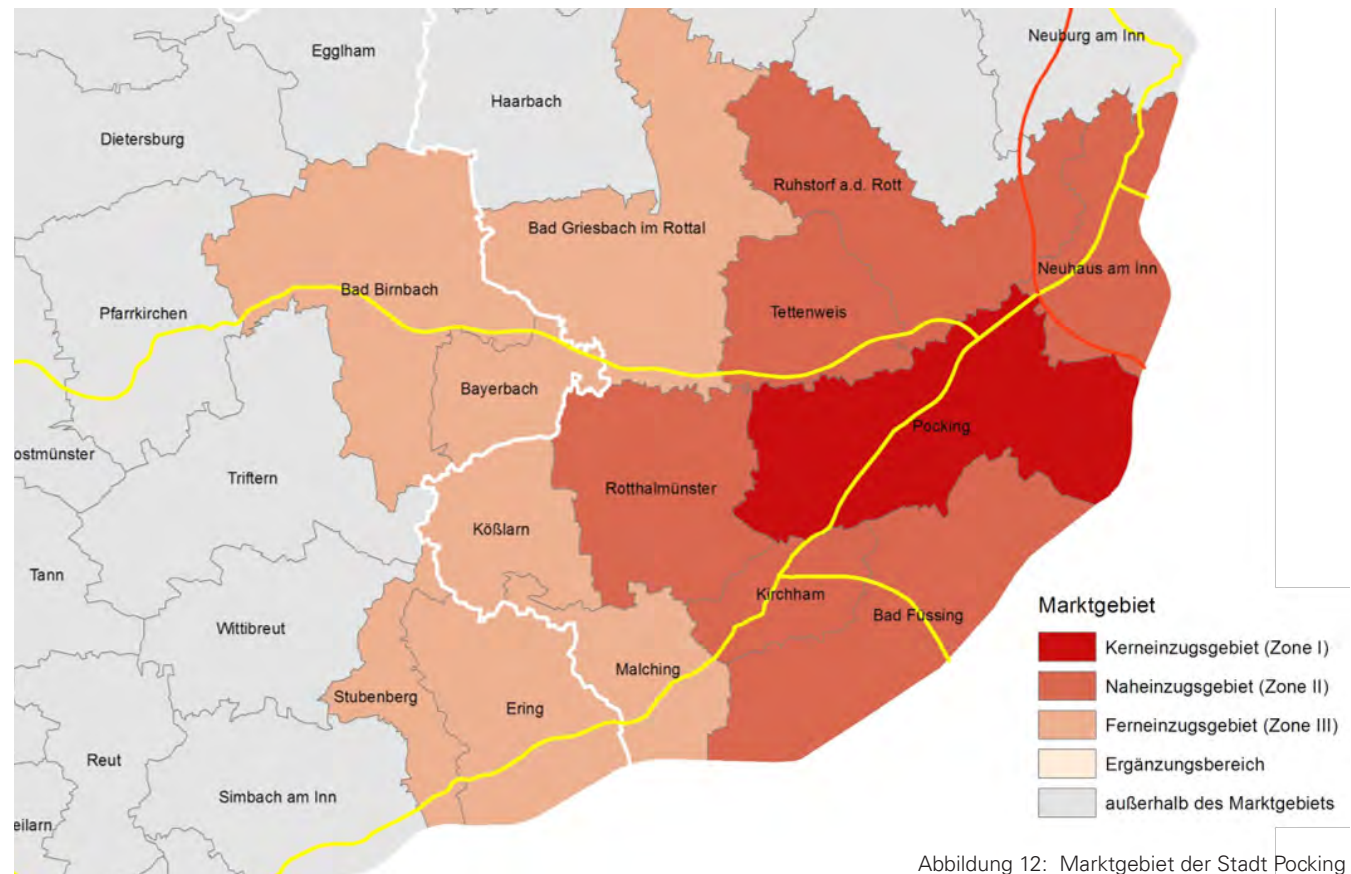


Abbildung 12: Marktgebiet der Stadt Pocking

## Online-Handel

Die Konsequenzen des weiter zunehmenden Online-Handels fallen – was den daraus folgenden, künftigen Verkaufsflächenbedarf betrifft – je nach räumlichem Lagetyp ganz unterschiedlich aus. Die Ergebnisse einer Simulationsrechnung, die beispielhaft für eine mittelgroße Stadt in einer insgesamt wachsenden Region durchgeführt wurde (vgl. BBSR 2017) zeigen, dass gerade die Warengruppen, die üblicherweise in einer Innenstadt umfangreich vertreten sind und für die eine hohe Innenstadtrelevanz auszumachen ist, durch den Online-Handel besonders gefährdet werden. Lediglich für die Warengruppen „Gesundheit und Körperpflege“ sowie „Haushaltswaren und persönlicher Bedarf“ ist einerseits ein eher geringer Gefährdungsgrad durch den Online-Handel auszumachen, bei gleichzeitig hoher Innenstadtrelevanz. Diesen Warengruppen wird für die nähere (bis 2025) Zukunft noch eine positive jährliche Wachstumsrate prognostiziert. Dagegen zeigt sich für „Wäsche und Bekleidung“ als der flächenmäßig bedeutendsten Warengruppe einer Innenstadt eine dauerhaft negative jährliche Umsatzentwicklung. Ein dadurch verursachter Flächenrückgang dieser innerstädtischen Leitbranche besitzt die hohe Gefahr, dass dadurch die Attraktivität und Anziehungskraft des Standortes Innenstadt insgesamt so stark leidet, dass auch weitere Branchen am Standort Innenstadt betroffen sind und sich der Gesamteffekt einer sinkenden Standortattraktivität verstärkt.

Es wird angenommen, dass Geschäftsaufgaben im stationären Handel zunächst über mehrere Jahre hinweg als schleichender Prozess erfolgen. In Verbindung mit den aktuellen Überkapazitäten an Handelsflächen sowie dem Mangel an potenziellen Nachfolgern beschleunigt sich dieser Prozess dann aber und führt auch zu strukturellen Leerständen, die nicht mehr gefüllt werden können. Diese Tendenz hat sich in den vergangenen Jahren in vielen Mittelzentren in Bayern gezeigt lässt sich auch in der Stadt Pocking feststellen. Entsprechende Tendenzen wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2009 nachgewiesen.

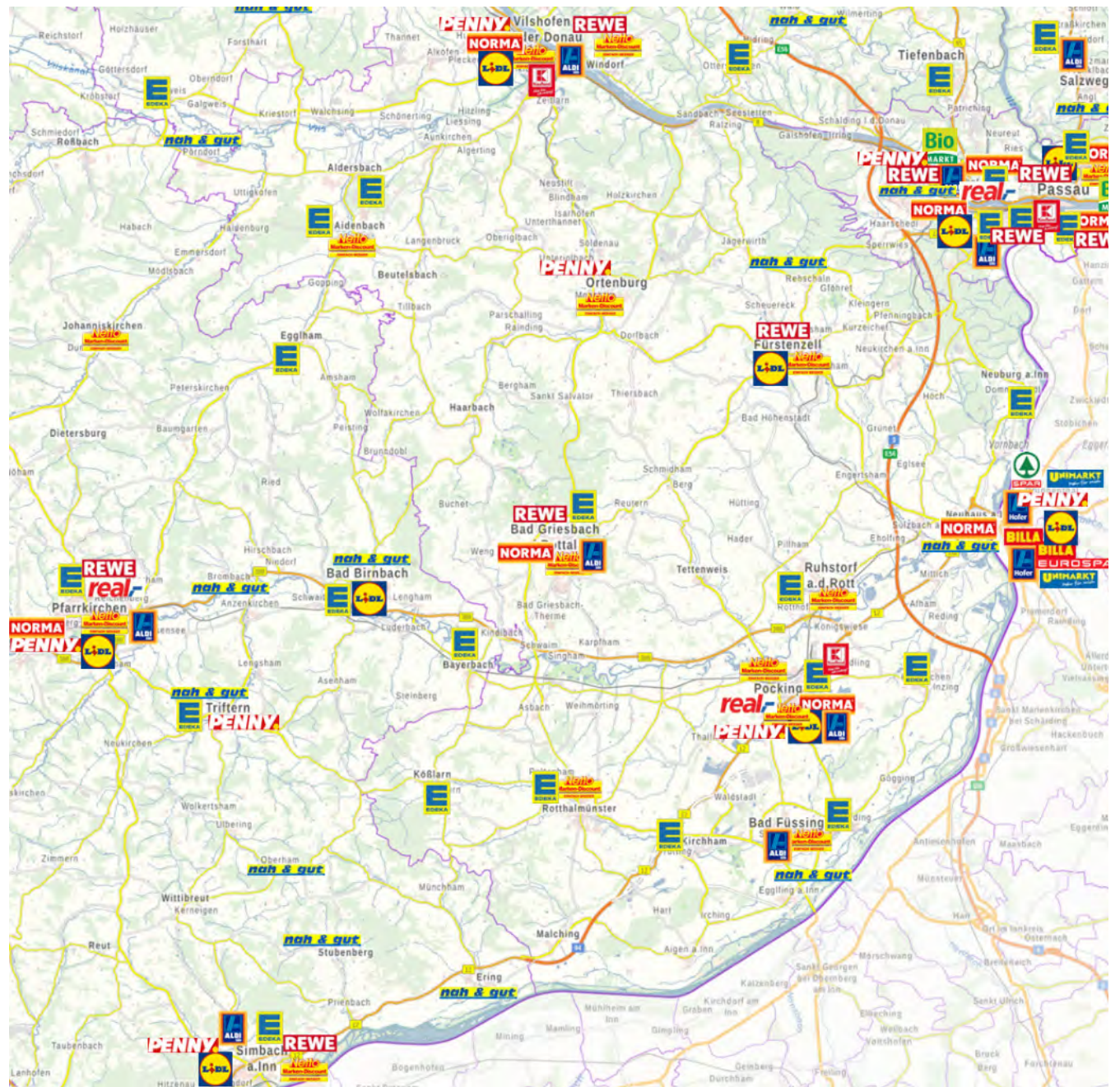


Abbildung 13: Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel

## 2.1.5 Tourismus

Touristisch ist die Stadt Pocking Bestandteil der Destination Passauer Land und wird innerhalb dieser Destination als „Region zwischen Rott und Inn“ präsentiert. Gleichzeitig befindet sich die Stadt aber auch im Zentrum der niederbayerischen Golf- und Thermenregion (Bad Füssing, Bad Griesbach und Bad Birnbach) und verfügt somit über ein großes Potenzial an Tagesgästen. Insbesondere für das nur ca. 5 km entfernte Bad Füssing eignet sich die Stadt Pocking als Ausflugsziel, das auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Allerdings mangelt es in der Stadt Pocking an überörtlich attraktiven Besuchspunkten und Aufenthaltsbereichen mit Fokus auf eine touristische Zielgruppe, die eine hohe Besuchsmotivation und Aufenthaltsqualität für Tagesgäste bieten und zum anlassunabhängigen Verweilen motivieren.

Den einzelnen vorhandenen Besuchspunkten mangelt es für sich alleine genommen an überörtlicher Anziehungskraft, um sich als eigenständiger Besuchsanlass etablieren zu können. Gleichzeitig fehlt aber auch eine thematische Klammer, um sie - gebündelt zu einem Gesamtangebot - gemeinsam präsentieren zu können. Das Angebot lässt sich als punktuell (ohne thematische und räumliche Verknüpfung) beschreiben und ist in erster Linie auf die eigene Bevölkerung als Besucher:innengruppe ausgerichtet. Als Freizeitinfrastruktur und -angebot der Stadt Pocking bedient es ganz unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und ist zudem weitläufig über das Stadtgebiet verteilt. Angebotselemente sind u.a.:

- Naturfreibad, Römerturm, Bewegungsparcours
- Schmetterlingsweg und Planetenweg
- Radwege ( ILE-Saurüssel-Radweg, Rottalradweg, Römerradweg und Radwegenetz im Landkreis Passau sowie Radwegeverbindung nach Bad Füssing)
- Wanderwege zusammen mit den Nachbarkommunen

Speziell touristische Freizeitangebote für übernachtende Touristen oder Tagesgäste aus der Region sind in den Bereichen Bildung, Kultur oder Natur nicht entwickelt. Pocking ist strategisch und konzeptionell nicht als Tagesausflugsziel im Bäderdreieck positioniert.

Mit dem Kirchplatz und dem Stadtpark verfügt Pocking über zwei attraktiv gestaltete öffentliche Aufenthaltsbereiche, die sehr positiv auf die Wohn- und Lebensqualität wirken, dennoch aber als überörtlich wirksame Besuchspunkte für den Tagesausflugsverkehr wenig Anziehungskraft und Kopplungspotenzial für touristische Nutzungen besitzen. Gleiches gilt für das Naturfreibad und den Bewegungsparcours. Freizeitbezogene und touristische Infrastruktur wie der Pockinger Römerturm oder die historische Ausstellung „Drehscheibe Pocking“ mit Ausgrabungsfunden der örtlichen Römersiedlung bleiben ohne thematische Verknüpfung. Eine übergeordnete thematische Angebotsentwicklung ist nicht gegeben. So ist die Stadt Pocking zwar aufgrund ihrer Lage im Bäderdreieck ein naheliegendes Ausflugsziel, eine entsprechende Angebotsentwicklung und Ausrichtung in der Stadtentwicklung ist aber bisher kaum vorhanden. Vielmehr ist die Stadt auch in dieser Funktion als Einkaufsstandort positioniert, wobei aber die stadträumlichen Voraussetzungen für Shoppingtourismus oder Städtetourismus nicht gegeben bzw. entwickelt sind. Es fehlt eine wahrnehmbare und repräsentative, multifunktional angelegte Stadtmitte mit Aufenthaltsqualität. Der kleinen Fußgängerzone mangelt es an einem entsprechendem Besatz, um die für eine funktionsfähige Stadtmitte typische Kombination aus funktionaler Dichte, Frequenz und Aufenthaltsqualität zu erreichen. Gleichzeitig sind dort keine identitätsstarken Themen sichtbar oder spürbar. Ein Areal, das diese Besuchserwartung erfüllen könnte, die üblicherweise mit einer Stadtmitte verbunden wird, ist in der Stadt Pocking nicht vorhanden. Diese klassische touristische Besuchserwartung an eine Stadt erfüllt in der Region die nur 11 km entfernte Kleinstadt Schärding in Oberösterreich, die zahlreiche barocke Bürgerhäuser und historische Plätze aufweist. Unabhängig vom Vorhandensein einer historischen Ortsmitte könnte die Stadt Pocking über eine modern interpretierte Stadtmitte mit Aufenthaltsqualität und einem kompakten Besatz verfügen, der Besuchsanlässe kreiert. Dass dies nicht der Fall ist, beeinflusst sowohl die örtliche Wohn- und Lebensqualität als auch die Eignung als Tagesausflugsziel.

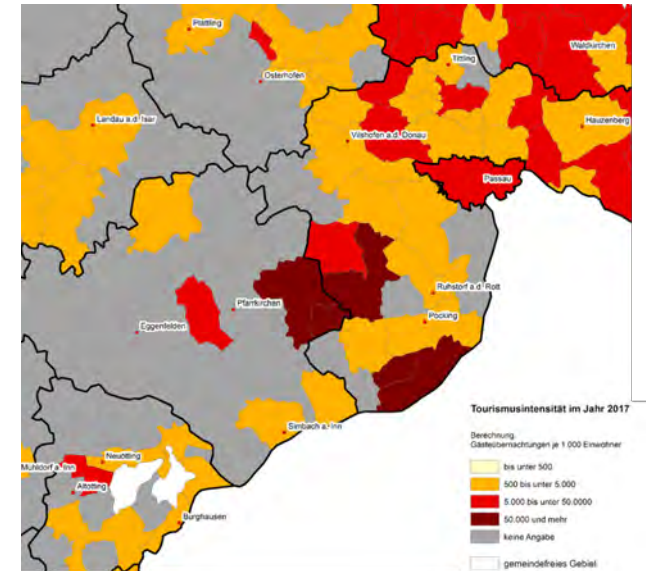


Abbildung 14 Tourismusintensität im Jahr 2017



Abbildung 15: Römerturm in der Stadt Pocking

## 2.2 Bestandsanalyse - Mikrostandort

Bei der Analyse der örtlichen Situation ist die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Angebote und Nutzungen Gegenstand der Betrachtung. Der jeweilige Besitz bestimmt die funktionale Charakteristik einzelner Areale, die Frequentierung der einzelnen Standorte sowie den Austausch und die Mobilität zwischen den Standorten. Je nach der räumlichen Organisation (Nutzungsmischung oder Nutzungstrennung), dem Kopplungspotenzial und der Ausrichtung auf Aktivitätsketten, ergeben sich unterschiedliche Mobilitätsanforderungen vor Ort. Dies gilt sowohl zwischen den Grunddaseinsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, sich Bilden, in Gemeinschaft leben, sich Erholen und sich Versorgen sowie innerhalb dieser Grunddaseinsfunktionen. Die Nutzungsverteilung und die Angebotscharakteristik einzelner Standortbereiche legen auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Standortsystems fest. Sie bestimmen die wettbewerbliche Ausgangssituation für alle weiteren Nutzungen oder Angebote, die neu platziert werden sollen bzw. die Standortwahl für eine Investitionsentscheidung durchführen.

### 2.2.1 Nutzungsverteilung - Handel und Dienstleistung

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb der Stadt Pocking zeigt eine klare Schwerpunktbildung an drei Standorten, die aber hinsichtlich ihres quantitativen Besatzes unterschiedlich strukturiert sind. Ein vergleichsweise gleichmäßiger Mix aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ergibt sich für die Stadtmitte der Stadt Pocking, die aber unter funktionalen Gesichtspunkten sehr weitläufig ausfällt. Ein zweiter Schwerpunkt, der aber deutlich vom Einzelhandelsbesatz dominiert wird, liegt im Bereich des Gewerbegebietes Süd. Dagegen ist das Gewerbegebiet Nord durch einen dominierenden Dienstleistungsbesatz geprägt. Darüber hinaus weisen die örtlich stärker frequentierte Passauer Straße und die Indlinger Straße noch einen dichteren Dienstleistungsbesatz auf.

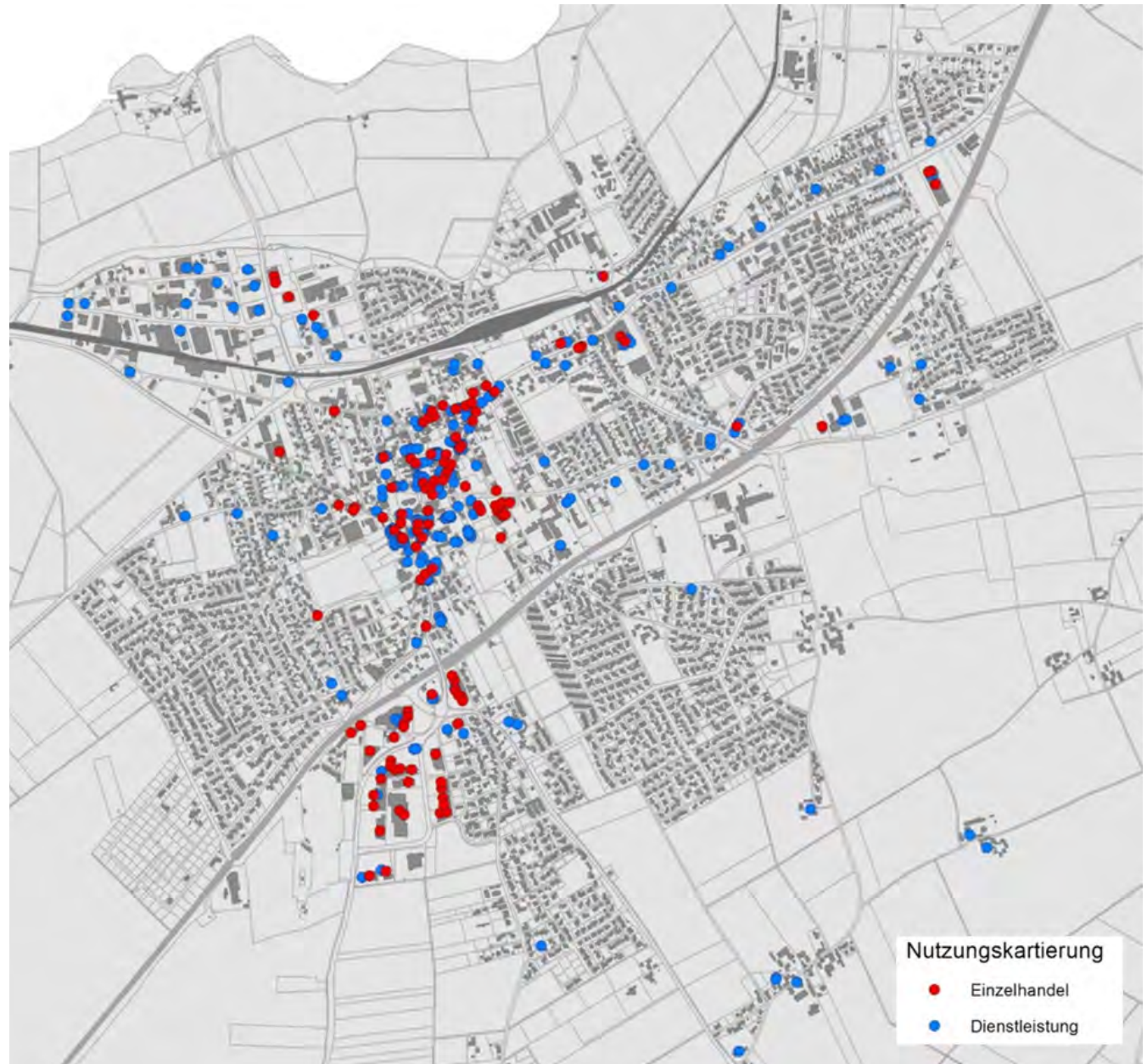


Abbildung 16: Standorte mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung

### 2.2.2 Einzelhandel

Im Stadtgebiet der Stadt Pocking befinden sich insgesamt 125 Betriebe des Ladeneinzelhandels, die zusammen eine Verkaufsfläche von etwa 50.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Verglichen mit anderen Mittelzentren, die eine ähnliche Einzelhandelszentralität erreichen und eine ähnliche Einwohnerzahl besitzen, ist das Angebot in der Stadt Pocking eher großflächiger strukturiert. So besitzt beispielsweise die Stadt Wasserburg ebenfalls ca. 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, allerdings bei einem Besatz von 184 Betrieben. Warengruppenspezifische Unterschiede zeigen sich in einem deutlich höheren Besatz der Stadt Pocking im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente Gesundheits- und Körperpflege sowie Bekleidung, Schuhe und Sport. Allerdings führt dies nicht dazu, dass der räumliche Angebotsschwerpunkt im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente auch die Innenstadt der Stadt Pocking ist.

Als Handelsagglomerationen von gesamtstädtischer Bedeutung lassen sich in Pocking die Standorte Innenstadt, Gewerbegebiet Nord, Gewerbegebiet Süd, Grundversorgungsstandort Passauer Straße Mitte (Kaufland) sowie Grundversorgungsstandort Passauer Straße Ost (real) ausmachen.

Auf den Standortbereich der Pockinger Stadtmitte entfällt insgesamt nur ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Über die Hälfte der örtlichen Verkaufsfläche befindet sich dagegen im Gewerbegebiet Süd, das der überörtlich anziehungsstärkste Einzelhandelsstandort der Stadt Pocking ist. Die beiden Grundversorgungsstandorte in der Passauer Straße vereinen ca. 15 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche auf sich. Diese, über alle Sortimente zusammengefasste, Verkaufsflächenausstattung überdeckt zumindest teilweise die Unterschiede in der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenausstattung der einzelnen Handelsstandorte in Pocking. Betrachtet man zunächst die innenstadtrelevanten Sortimente, so liegt selbst für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt nur mehr etwas über einem Drittel bezogen auf die gesamtstädtischen Verkaufsfläche in diesen Warengruppen.

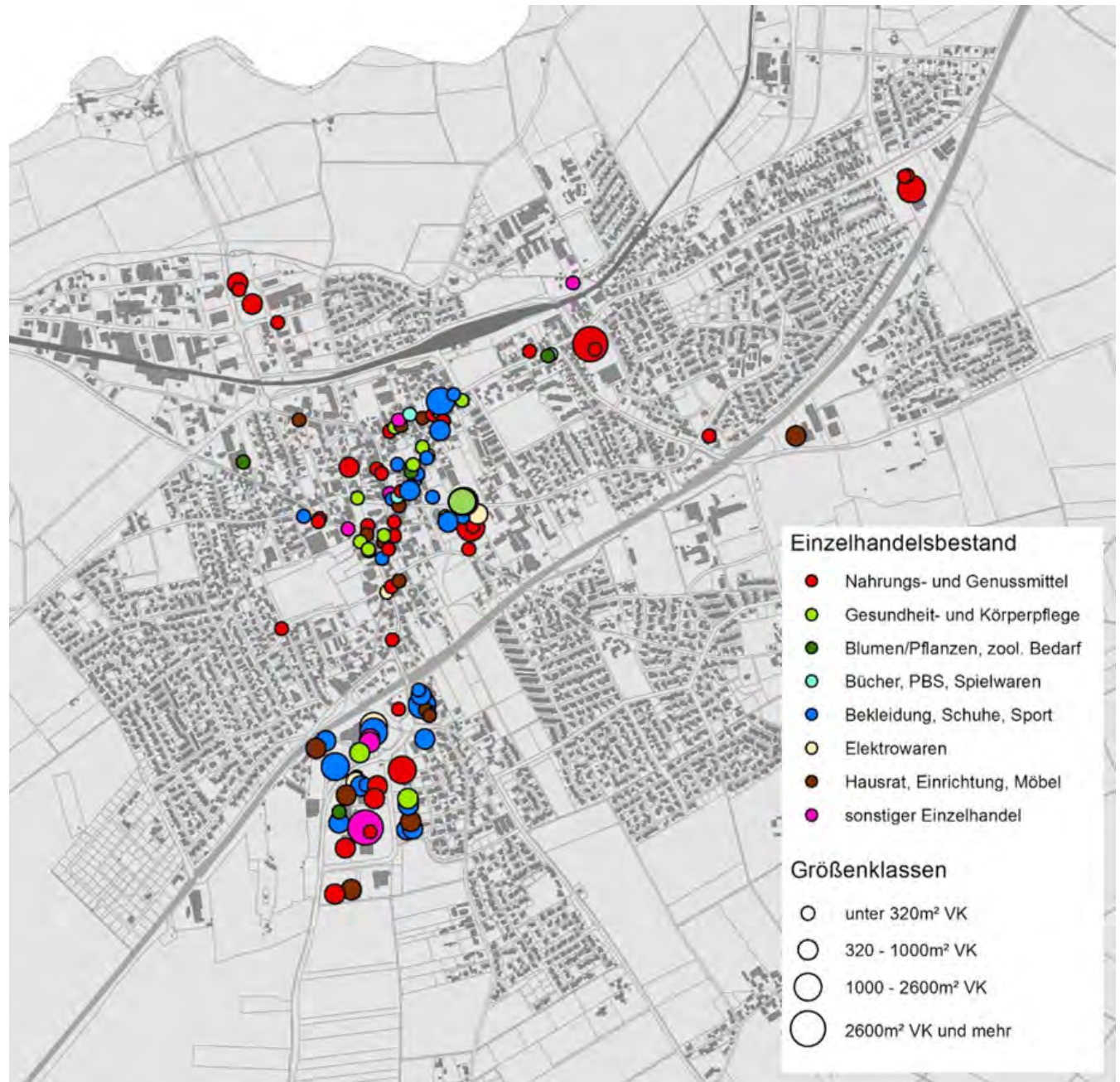


Abbildung 17: Einzelhandelsbesatz in der Stadt Pocking

Hier unterscheidet sich die Situation in Pocking deutlich von der Situation in der Stadt Wasserburg, in der mit einer historischen Altstadt deutlich andere Ausgangsbedingungen herrschen und der Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sport mit über zwei Drittel der Verkaufsfläche noch eindeutig in der Innenstadt liegt. Dies lässt sich in Pocking nur mehr für die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege ausmachen, bei der der Anbieter Müller den Standort der Stadtmitte mit einem großflächigen Markt besetzt.

Innenstadtrelevant sind in Pocking Sortimente, die

- derzeit in der Innenstadt am stärksten vertreten sind oder die Innenstadt stark prägen,
- für einen attraktiven Branchen-Mix in der Innenstadt notwendig sind und Innenstadtbesucher anziehen,
- einen relativ geringen, sortiments- bzw. betriebsformspezifischen Flächenbedarf besitzen,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen besucht werden,
- leicht transportiert werden können oder
- für die sich in der Innenstadt eine Entwicklungsoption bietet.

Trotz der insgesamt umfangreichen Ausstattung der Stadt Pocking mit Verkaufsfläche im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente, hat sich dort kein attraktiver und funktionsfähiger Standortbereich der Stadtmitte mit Einzelhandel als Leitfunktion entwickeln können. Hierfür mangelt es dem Areal der Pockinger Stadtmitte an Kompaktheit und Dichte, an Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität sowie an stadträumlicher und baukultureller Atmosphäre. Diese fehlende Standortqualität der Stadtmitte zusammen mit den spezifischen Standortanforderungen der „modernen“ Fachmärkte und Discounter hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und IV-Erreichbarkeit ließ Investitionsentscheidungen früh zu Gunsten des Gewerbegebietes Süd ausfallen, das sich in der Folge als Einzelhandelsstandort von überörtlicher Bedeutung immer stärker weiterentwickelt hat. Dies aber - ebenso wie der Standort der Stadtmitte - ohne ein übergeordnetes

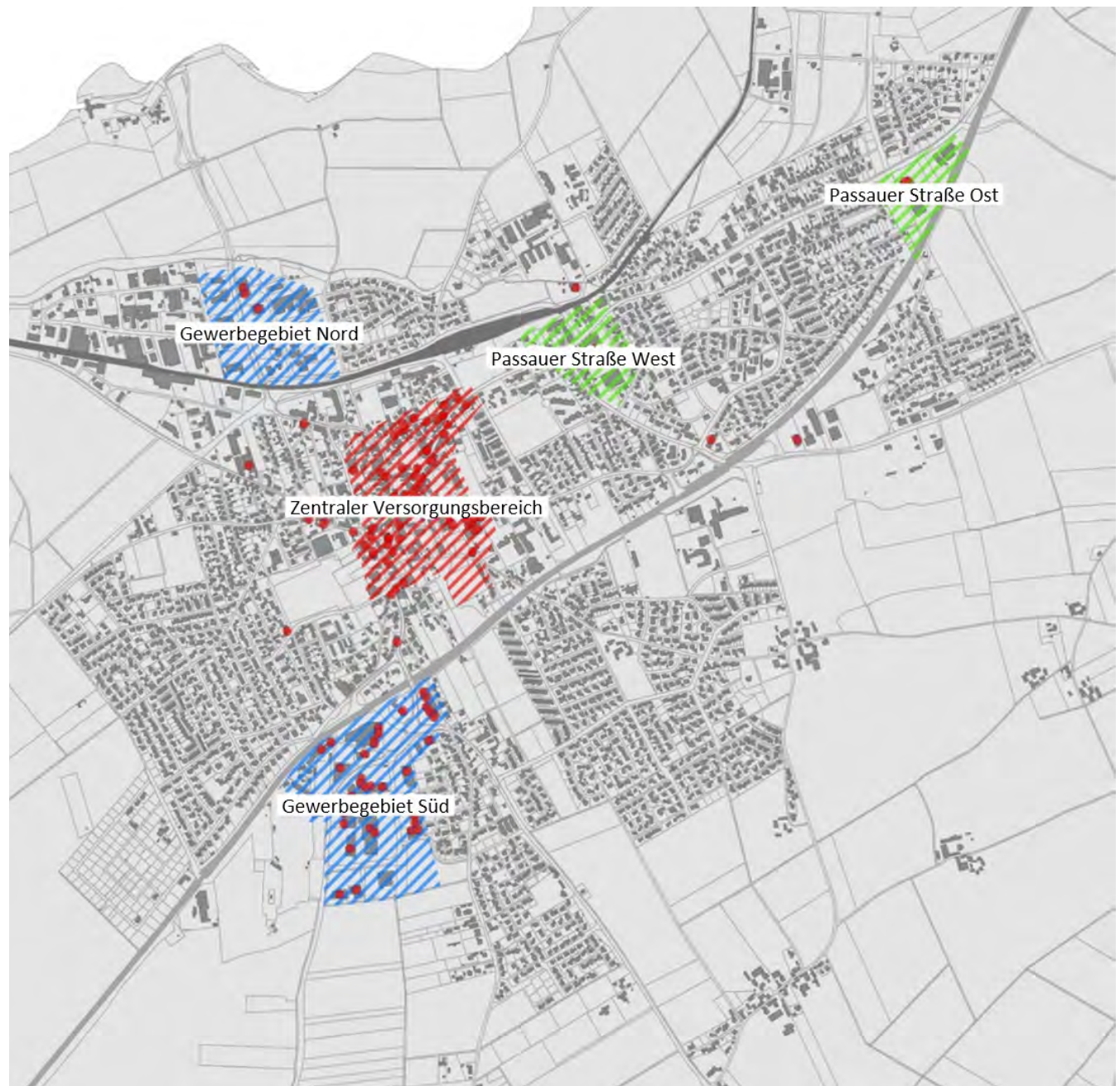


Abbildung 18: Handelsstandorte in der Stadt Pocking

Gesamtkonzept, wodurch auch das Gewerbegebiet Süd keine räumliche Qualität entwickelt hat, die es als Shopping-Standort qualifizieren könnten. Vielmehr zeigt es das Bild eines Konglomerates aus individuellen Projektentwicklungen ohne Gesamtkonzept.

Nicht-innenstadtrelevant sind in Pocking Sortimente, die

- in der Innenstadt derzeit ohne Bedeutung sind,
- zukünftig kein Entwicklungspotenzial für die Innenstadt bieten,
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. des Flächenbedarfs für eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht geeignet sind oder
- eine geringe Umsatzleistung je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen und somit in der Innenstadt nicht tragfähig sind.

Das Angebot am Standort Pocking fällt bei den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten insgesamt durchschnittlich aus. Weitestgehend ohne Anbieter ist das Sortiment Möbel. Hier bestimmen die Anbieter in Passau die überörtliche räumliche Verteilung des Angebotes. Gleiches gilt für das Sortiment der Elektrofachmärkte, wenngleich hier ein Fachmarkt im Gewerbegebiet Süd ansässig ist. Eine zeitgemäße Ausstattung findet sich dagegen bei Baummarktartikeln. Dieses Sortiment bestimmt in Pocking auch insgesamt das Angebot im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente am stärksten. Die umfangreichste Verkaufsfläche im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente stellen die Gewerbegebiete Süd und Nord. Getragen wird die Position des Gewerbegebietes Süd als Angebotschwerpunkt im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Wesentlichen durch den Anbieter Obi sowie den Anbieter Dänisches Bettenlager. Diese beiden Anbieter stellen zusammen aber erst ca. ein Viertel der gesamten Verkaufsflächenausstattung am Standort Gewerbegebiet Süd. Dennoch sichert gerade auch der Anbieter Obi das überörtliche Einzugsgebiet der Stadt, was für deren Funktion als Versorgungszentrum der Region von hoher Bedeutung ist.

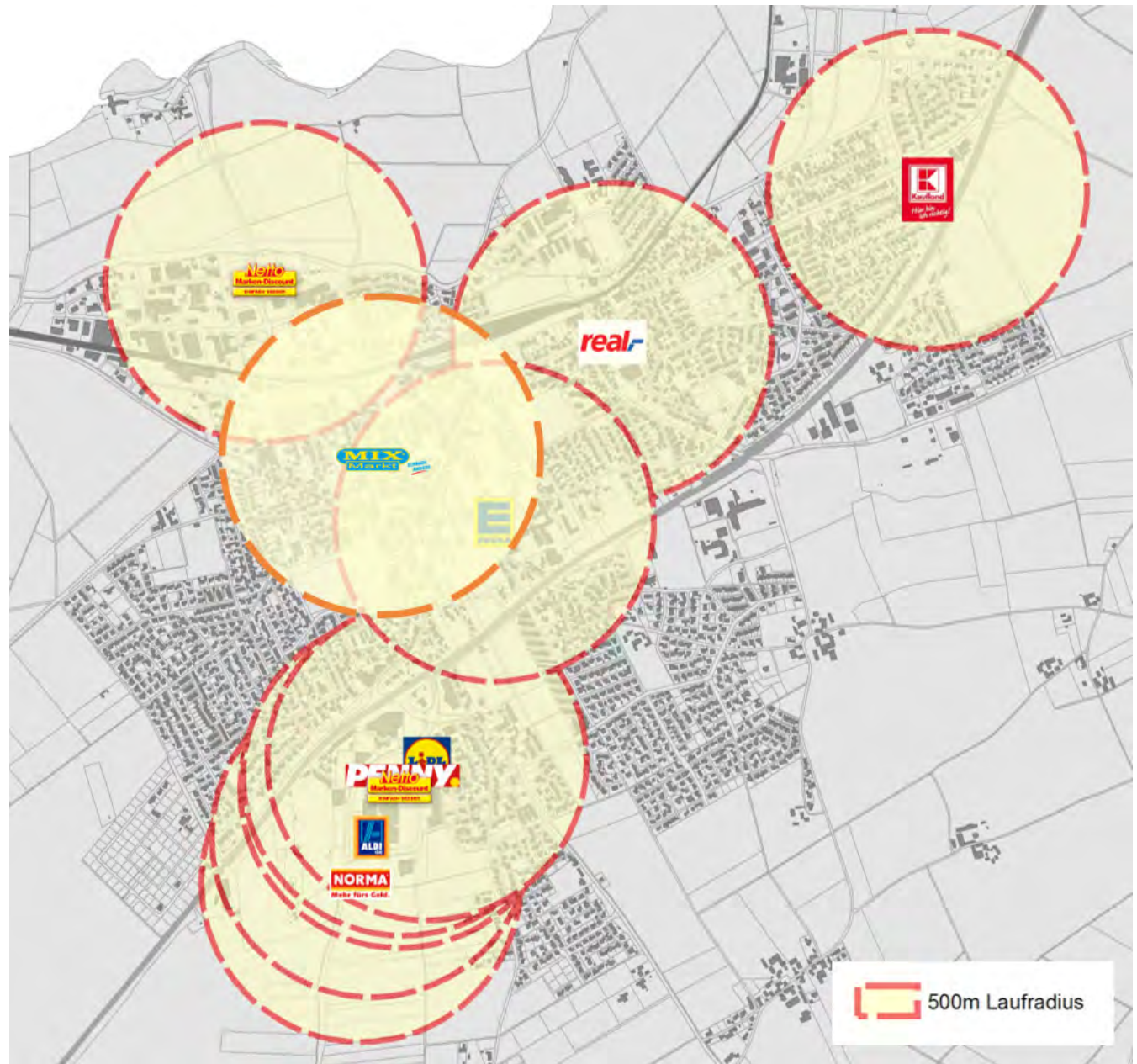


Abbildung 19: Lebensmittelmärkte und deren fußläufiges Einzugsgebiet



Bereits anhand der Abgrenzung des Einzugsgebietes der Stadt wurde deutlich, dass gerade die auswärtigen Kunden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Pocking tragen. So repräsentieren die Einwohner der Stadt Wasserburg nur ca. 37 % der Einwohner im Naheinzugsgebiet und lediglich ca. 24 % aller Einwohner im Nah- und Ferneinzugsgebiet zusammengenommen.

Nahversorgungsrelevant sind in Pocking Sortimente,

- die häufig benötigt und dem kurzfristigen Bedarf zugeordnet werden können,
- für die ein flächendeckendes, fußläufig erreichbares Versorgungsangebot angestrebt wird,
- für die eine Zuordnung der Angebotsstandorte zu den bevölkerungsstarken Wohnstandorten angestrebt wird oder
- bei denen der reine Versorgungseinkauf (gegenüber dem Erlebniseinkauf) im Vordergrund steht.

Wesentliche Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente sind Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte und Drogeriemärkte. Sie werden von Anbieterseite häufig im Standortverbund realisiert, um dem Kundenwunsch nach einer Aufwandsminimierung beim reinen Versorgungseinkauf - der meist mit dem eigenen Pkw vorgenommen wird - zu entsprechen. Eine Studie zur qualifizierten Nahversorgung in Deutschland zeigt, dass 53 % aller Haushalte neben dem Haupteinkaufsort regelmäßig noch bei einem weiteren Lebensmittelmärkte einkaufen. Dabei kaufen Discounterkunden deutlich häufiger (zu rd. 61 %) als Supermarktkunden (zu rd. 44 %) überhaupt noch bei einem weiteren Lebensmittelmärkte ein (vgl. Krüger et al. 2013, 35). Der Kundenwunsch nach einer One-Stop Grundversorgung hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass sich mittlerweile Nahversorgungszentren, die einen Mix aus Handelsbetrieben unterschiedlicher nah- bzw. grundversorgungsrelevanter Branchen und Betriebsformen bieten, zur gängigen Angebotsform entwickelt haben. Sie erreichen zusammengenommen eine Dimensionierung von ca. 3.500 m<sup>2</sup> bis 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ermöglichen der Bevölkerung die Deckung des kurzfristigen, periodischen Bedarfs an nur einem Standort, der entsprechend stark frequentiert wird.

Die frequenzgenerierende Eigenschaft der Lebensmittelmärkte wirkt zugleich zentrengenerierend, was dazu führt, dass die Verbundstandorte häufig mit Fachmärkten des mittel- und langfristigen Bedarfs angereichert und damit in ihrer Versorgungsfunktion weiter ausgebaut werden. Für den einzelnen Betrieb eröffnet ein derartiger Verbundstandort ein vergrößertes Einzugsgebiet und damit die Chance auf ein erhöhtes Umsatzpotenzial. Zudem ergeben sich weitere lagebezogene Wettbewerbsvorteile aus verstärkten Spontan- und Kopplungskäufen sowie der guten Präsenz und damit Wahrnehmbarkeit an einem Standort mit hoher Besucherfrequenz. Die Struktur und räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte besitzt einen besonderen Stellenwert im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. So sollte die Versorgung der Bürger:innen mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden, um Verkehr zu vermeiden und um die Versorgung nicht oder wenig mobiler Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Hierfür werden in der Regel wohnstandortbezogene Nahversorgungsstandorte entwickelt, die diese Versorgungsfunktion erfüllen und fußläufig aus den zugeordneten Wohngebieten erreichbar sind. Als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen gilt eine Entfernung von 500 m bis maximal 1.000 m.

In Pocking ist mit dem Gewerbegebiet Süd ein rein Pkw-orientierter Grundversorgungsstandort mit umfangreichem Handelsbesatz entwickelt. Darüber hinaus sind nördlich der B12 fünf weitere Lebensmittelmärkte platziert, von denen zumindest vier Anbieter in integrierter Lage situiert sind und sich ein eigenes, fußläufiges Einzugsgebiet aus den umliegenden Wohnbaugebieten erschließen. Eine ganz entscheidende Besonderheit im Standortsystem der Lebensmittelmärkte zeigt sich in Pocking beim Blick auf die unterschiedlichen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels. So sind im Gewerbegebiet Süd bisher ausschließlich Lebensmittelmärkte der Betriebsform Discounter ansässig, die eine weniger umfangreiche Versorgungsfunktion erfüllen, als die Betriebsformen Supermarkt, Verbrauchermarkt oder SB-Warenhaus, die alle nördlich der B12 ihren Standort haben. Das schon angesproche-

ne Verbraucherverhalten, wonach ca. 61 % der Discounterkunden noch bei einem weiteren Lebensmittelmärkte einkaufen, führt dazu, dass intensive Kopplungsbeziehungen zwischen dem Standort Gewerbegebiet Süd und den Nahversorgungsstandorten (erweiterte) Stadtmitte, Passauer Straße West und Passauer Straße Ost auftreten. Diese Besonderheit würde aufgelöst werden, sobald im Gewerbegebiet Süd ein Lebensmittelmärkte der Betriebsform Supermarkt, Verbrauchermarkt oder SB-Warenhaus platziert werden würde. Mit der Standortverlagerung des EDEKA-Marktes an die Bürgermeister-Krah-Allee und damit direkt an die Abfahrt der B12 versucht dieser Anbieter die Kopplungsbeziehungen zum Gewerbegebiet Süd stärker auf sich zu ziehen. Insgesamt bleibt zwar eine Situation aufrecht erhalten, bei der Nachfrage in Richtung der Innenstadt gelenkt wird, wenngleich der ursprüngliche Standort des Edeka-Marktes im Pockinger Einkaufszentrum an der Indlinger Straße und in direktem räumlichen Bezug zum gegenüberliegenden Drogeriemärkte Müller dies deutlich besser leisten konnte.

Auch am neuen Standort erschließt der Anbieter EDEKA aber weiterhin ein fußläufiges Einzugsgebiet, das im 500 m Radius fast den gesamten Bereich der Pockinger Stadtmitte abdeckt. Darüber hinaus befindet sich mit dem „Mix-Märkte“ ein weiterer Anbieter aus dem Lebensmittelbereich in der Pockinger Stadtmitte, der allerdings mit lediglich ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Grundversorgungsfunktion nicht vollständig übernehmen kann.

Im Gewerbegebiet Nord ist der Lebensmitteldiscounter Netto zusammen mit einem Getränkemärkte ansässig. Dieser Standort wird von Nachfrage aus Richtung Tettenweis über die St2117 am schnellsten erreicht, was dem Standort über die örtliche Versorgungsfunktion hinaus auch eine „Abfangfunktion“ für Nachfrage aus Ortsteilen der Gemeinde Bad Griesbach zukommen lässt.

Die Grundversorgungsstandorte in der Passauer Straße sind alleine mit den großflächigen Betriebsformen Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus der Anbieter Kaufland bzw. real so groß dimensioniert, dass ihnen auch als Solitäre eine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt.

Darüber hinaus sind sie aber auch aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen und erschließen sich zu wesentlichen Anteilen ein fußläufiges Einzugsgebiet. Insgesamt zeigt sich in der Stadt Pocking eine gute Abdeckung der Wohngebiete mit fußläufigen Einzugsgebieten der Lebensmittelmärkte, wenngleich große Wohnsiedlungsgebiete (Umfeld der Wolfinge Straße und Brunnenweg) über kein fußläufig erreichbares Grundversorgungsangebot verfügen. Mit der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Süd verfügt die Stadt Pocking über zwei Handelsstandorte von überörtlicher Bedeutung, die ihren Angebotsschwerpunkt nicht im Bereich der Grundversorgung haben. Während die Innenstadt einen deutlichen Angebotsschwerpunkt bei den innenstadtrelevanten Sortimenten besitzt, weist das Gewerbegebiet Süd keinen deutlichen Angebotsschwerpunkt auf, sondern besitzt ähnliche Anteile an der Gesamtverkaufsfläche für innenstadtrelevante, nicht innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente. Allerdings hat das Gewerbegebiet Süd gerade im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente einen Angebotsumfang erreicht, der weit über demjenigen liegt, den die Innenstadt aufweisen kann. Dies ist Folge einer Entwicklung, die bisher ohne restriktive planungsrechtliche Steuerung durch die Stadt Pocking stattfand, um eine komplementäre Versorgungsfunktion von Innenstadt und Gewerbegebiet Süd zu erreichen. Bisher wurde der gängigen Investorenplanung nachgekommen, die zur umfangreichen Ansiedlung von Fachmärkten mit innenstadtrelevantem Sortiment im Gewerbegebiet Süd geführt hat, wohingegen eine Stärkung und Erneuerung des Einzelhandelsangebotes der Innenstadt unterblieb. Damit wurden die Wettbewerbswirkungen zwischen dem Standort Innenstadt und dem Standort Gewerbegebiet Süd wirksam, was letztlich die Attraktivität, Anziehungskraft und somit die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Innenstadt minderte und diejenige des Standortes Gewerbegebiet Süd steigerte. Dieser Entwicklungspfad wurde auch mit den Zielsetzungen des ISEK aus dem Jahr 2009 nicht durchbrochen. Das damals formulierte Ziel, die Innenstadt als Handelsstandort zu stärken wurde nicht durch ein verändertes Rollenbild der Kommune aktiv umgesetzt.

Hauptwarengruppe	Stadt Pocking			Stadt Wasserburg		
	Gesamtstadt	Innenstadt		Gesamtstadt	Innenstadt	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Innenstadt in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Innenstadt in %
Nahrungs- und Genussmittel	17.045	3.060	18,0	18.714	3.153	16,8
Gesundheit- und Körperpflege	3.389	2.235	65,9	1.662	1.047	63,0
Blumen/Pflanzen, zool. Bedarf	270	160	59,3	1.342	142	10,6
Bücher, PBS, Spielwaren	490	425	86,7	896	816	91,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	14.221	5.251	36,9	11.832	8.025	67,8
Elektrowaren	2.404	812	33,8	1.830	295	16,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3.924	580	14,8	4.310	840	19,5
sonstiger Einzelhandel	7.935	205	2,6	9.237	2.779	30,1
<b>insgesamt</b>	<b>49.678</b>	<b>12.728</b>	<b>25,6</b>	<b>49.823</b>	<b>17.097</b>	<b>34,3</b>

Tabelle 2: Verkaufsfläche nach Hauptwarengruppen in der Stadt Pocking und der Stadt Wasserburg (zum Vergleich)



## Gewerbegebiet Süd

Die Charakteristik, die das Gewerbegebiet Süd heute als Handelsstandort zeigt, resultiert aus der mosaikartigen Genese aus singulären Einzelprojekten, die keinem übergeordneten Masterplan folgen, sondern isoliert nebeneinander stehen. Der Standort ist nicht nur insgesamt als rein autokundenorientierte Handelslage mit sehr guter überörtlicher Erreichbarkeit im Individualverkehr zu bezeichnen, sondern bietet auch eine innere Erschließung, die sich ausschließlich an der Pkw-Erreichbarkeit orientiert. Eine fußläufige Verknüpfung dieses insgesamt monofunktionalen Handelsstandortes ist nicht gegeben. Aufgrund seines Besatzes mit zahlreichen Lebensmitteldiscountern verfügt der Standort über eine starke Frequentierung und nachdem sich die Einzugsgebiete und Zielgruppen der unterschiedlichen Anbieter überlagern, generiert der Standort ein überörtliches Einzugsgebiet und eine Grundfrequenz, von der alle Anbieter an diesem Standort profitieren. Dies, zusammen mit der Flächenverfügbarkeit noch unbebauter Grundstücke verschafft dem Standort einen Wettbewerbsvorteil gegenüber allen weiteren Handelslagen in der Stadt Pocking. Mit Blick auf die aktuelle Marktentwicklung im Bereich der Fachmarktstandorte zeigt das Gewerbegebiet Pocking Süd allerdings Defizite, die es in der aktuellen Struktur nicht beheben kann. Zeitgemäße Fachmarktstandorte werden heute mit Elementen aus Einkaufszentren kombiniert und verfolgen insgesamt die Strategie, eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität zu realisieren. Hierfür werden Lebensmittelmärkte über eine Mall miteinander verknüpft, an der zum einen Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten angedockt sind, die aber auch Anbieter aus den Bereichen Dienstleistung und Gastronomie umfassen. Insgesamt erreicht der Standort so eine höhere Aufenthaltsqualität. Diese funktionale Anreicherung von Fachmarktstandorten mit Dienstleistung und Gastronomie soll dazu anregen, die Einkaufsaktivität mit weiteren Aktivitäten zu koppeln und eine höhere Verweildauer zu erreichen. Hierfür werden auch weitere Freizeiteinrichtungen aus dem Sport- und Unterhaltungsbereich implementiert. So konzipierte, moderne Fachmarktzentren kopieren den Angebotsmix von Innenstädten und treten zu diesen in

Konkurrenz. Das Gewerbegebiet Süd hat diese Entwicklung nicht nachfolgend und bietet für diesen Pfad einer Neuaufstellung auch ungünstige Voraussetzungen. Die einzelnen Objekte sind so entwickelt, dass sich ihre Eingänge und vorgelagerten Stellplätze zur Straße orientieren. Diese Frequenzpunkte können nicht sinnvoll miteinander verknüpft werden und bieten keine Eignung für die Entwicklung eines Mall-Elementes. Eine Anreicherung des Standortes mit Dienstleistung und Gastronomie hat bisher ebenfalls kaum stattgefunden. Auch dies ist ein Indiz dafür, dass sich die Nutzungscharakteristik dieses Handelsstandortes von der eines Shopping-Centers oder einer Innenstadt unterscheidet und der Standort hierfür auch wenig geeignet ist. Insofern verlief die tatsächliche Entwicklung des Handelsstandortes Gewerbegebiet Süd letztlich doch teilweise komplementär zum Standort der Innenstadt, da die innenstadttypischen Mischflächen mit Aufenthaltsqualität nicht vorhanden sind und auch Außengastronomie ohne Bedeutung ist. Selbst die aktuell diskutierte Ansiedlung eines Kinos als zusätzliche Freizeiteinrichtung im Gewerbegebiet Süd würde die Standortcharakteristik nicht wesentlich ändern. Dennoch sind alle funktionalen Anreicherungen mit Dienstleistung und Gastronomie im Gewerbegebiet Süd genauso wie die weitere Platzierung von Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment vor dem Hintergrund der beabsichtigten Revitalisierung der Stadtmitte als nicht zielführend anzusehen, sofern die Innenstadt entsprechende Umbau- oder Entwicklungsflächen bieten kann. Um der Innenstadt potenziellen Besatz unter der beabsichtigten innenstadtbezogenen Entwicklungsstrategie zu erhalten, dürfen - über den aktuellen bzw. bisher vorgesehenen Besatz hinaus - keine weiteren innenstadtrelevanten Anbieter aus dem Bereich Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie mehr im Gewerbegebiet Süd neu platziert werden. Dies müsste planungsrechtlich abgesichert werden, da es sonst zu einer schleichenden Anreicherung mit diesen Nutzungen kommen kann. Gerade mit Blick auf die Markttrends und die Weiterentwicklung der Einkaufsstandorte zum „Third Place“ wäre dieser Weg vorgezeichnet.

Die Sicherung der überörtlichen Anziehungskraft des Gewerbegebietes Süd ist aber ebenso wie die Entwicklung der Innenstadt die entscheidende Anforderung an die Stadtentwicklung der Stadt Pocking. So sichert das Gewerbegebiet Süd der Stadt Pocking ihr überörtliches Einzugsgebiet und ist maßgeblich für die hohe Einzelhandelszentralität der Stadt. Mit der Positionierung als Einkaufsstadt sind beide Angebotskomponenten - ein monofunktionaler Fachmarktstandort (Gewerbegebiet Süd) und eine multifunktionale Innenstadt mit Aufenthaltsqualität - als komplementäre Angebotskomponenten zielführend und erforderlich. Hierfür gilt es, eine tatsächlich komplementäre Entwicklungsstrategie für diese beiden Standorte vorzusehen und aktiv umzusetzen.

## Innenstadt Pocking

Die Innenstadt der Stadt Pocking hat gegenüber der letzten Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2009 als einziger Handelsstandort in Pocking an Verkaufsfläche verloren. Die Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Stadtmitte hat sich von 83 auf 66 um 20,5 % verringert und die Verkaufsfläche verzeichnete ebenfalls einen Rückgang, der mit -22,0 % sogar noch stärker ausfällt. Bei nahezu allen innenstadtrelevanten Sortimenten konnte die Pockinger Stadtmitte im Jahr 2009 zumindest noch knapp die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen. Lediglich im Sortiment Schuhe und Lederwaren erreichte bereits damals die Stadtmitte nur mehr einen Anteil von knapp 40 %. Dagegen konnte die Stadtmitte im Bereich Bekleidung im Jahr 2009 noch gut 50 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen. Während sich die Verkaufsfläche im Gewerbegebiet Süd in den letzten zehn Jahren nicht mehr wesentlich veränderte, hat sich in der Stadtmitte der Verkaufsflächenrückgang fortgesetzt. Speziell mit der Schließung der Pockinger Filialen des überregional sehr anziehungsstarken Waldkirchner Modehauses Garhammer Ende des Jahres 2018 hat die Stadtmitte entscheidende Frequenzbringer verloren.

Dies hat den Abwärtstrend deutlich beschleunigt und

heute befinden sich nur mehr ca. 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung am Standort der Pockinger Stadtmitte.

Neben dem verbliebenen Bekleidungsgeschäft, dem Modehaus Ragaller fungiert der Drogeriemarkt Müller nun noch als anziehungsstarker Frequenzbringer einer weitläufigen und mittlerweile fragmentierten Stadtmitte. Die Flächenführerschaft hält die Pockinger Stadtmitte nur mehr in den Sortimenten Optik, Uhren und Schmuck, Spielwaren und Schreibwaren, Apothekerverwaren, Bücher sowie Sanitätsbedarf und medizinische sowie orthopädische Artikel. Dies reicht vor dem Hintergrund der absoluten Größenordnung allerdings bei weitem nicht aus, um die Stadtmitte als Handelsstandort mit einer Zentralität zu versehen, die sie als gesamten Standort funktionsfähig machen würde. Zahlreiche Leerstände und Teilleerstände im Bereich der Stadtmitte sind Indiz der Funktionsschwächen und der fehlenden Standortattraktivität. Der Besatz mit ergänzenden Dienstleistungen reicht ebenfalls nicht aus, um eine Wirkung als geschlossene Handelslage und Standortbereich zu erreichen. Zwar konzentrieren sich die Dienstleistungen gerade in den Sparten Gastronomie, Service und Handwerk, Gesundheitswesen und Büro deutlich auf die Stadtmitte, sie können aber die Defizite im Handelsbesatz nicht ausgleichen und sind ebenfalls einer stadträumlichen Situation ausgesetzt, die keinem identitätsstiftendem Gesamtkonzept folgt und keine Atmosphäre und Aufenthaltsqualität in einem kompakten stadträumlichen Sinne herstellt.

Analysiert man die Pockinger Stadtmitte unter diesem Aspekt, so zeigen sich folgende Defizite:

- Das insgesamt sehr weitläufige Areal weist in der Hauptsache lineare Strukturen auf, die untereinander wenig vernetzt sind. So bestehen innerhalb der Stadtmitte einzelne Abschnitte, die aber räumlich und funktional nicht zu einem Netz verknüpft sind, was eine Wahrnehmung der Stadtmitte als einheitlichen und geschlossenen Standortbereich verhindert.
- Die Straßenzüge der Stadtmitte weisen immer wieder funktionale Brüche auf, die dadurch entstehen, dass an

diesen Stellen punktuell oder über eine weitere Distanz keine innenstadtrelevanten Erdgeschoßnutzungen vorhanden sind. Ursächlich hierfür sind Baulücken, Leerstände, Teilleerstände oder nicht-innenstadtradäquate Erdgeschoßnutzungen wie Wohnen.

- Die stärkeren Anziehungspunkte innerhalb der Stadtmitte sind dispers über die Innenstadt verteilt und kreieren damit kein gemeinsames Zentrum mit einem gemeinsamen Einzugsgebiet, sondern eher isolierte Standorte, die lediglich einzelanbieterbezogene Zielkäufe generieren.

- Die stärker frequentierten Bereiche der Stadtmitte, die sich im Bereich der Eingänge und des Vorfeldes der Anziehungspunkte befinden sowie zwischen einzelnen Anziehungspunkten weisen in der Regel räumlich-funktionale Defizite oder Gestaltungsdefizite auf und können so keine Aufenthaltsqualität entwickeln.
- Der einzige gestaltete Aufenthaltsbereich im Kern der Stadtmitte ist das Vorfeld des Anbieters Augenoptik-Juwelier Müller, das aber isoliert bleibt und nicht in ein gestalterisches Gesamtkonzept eingebunden ist.

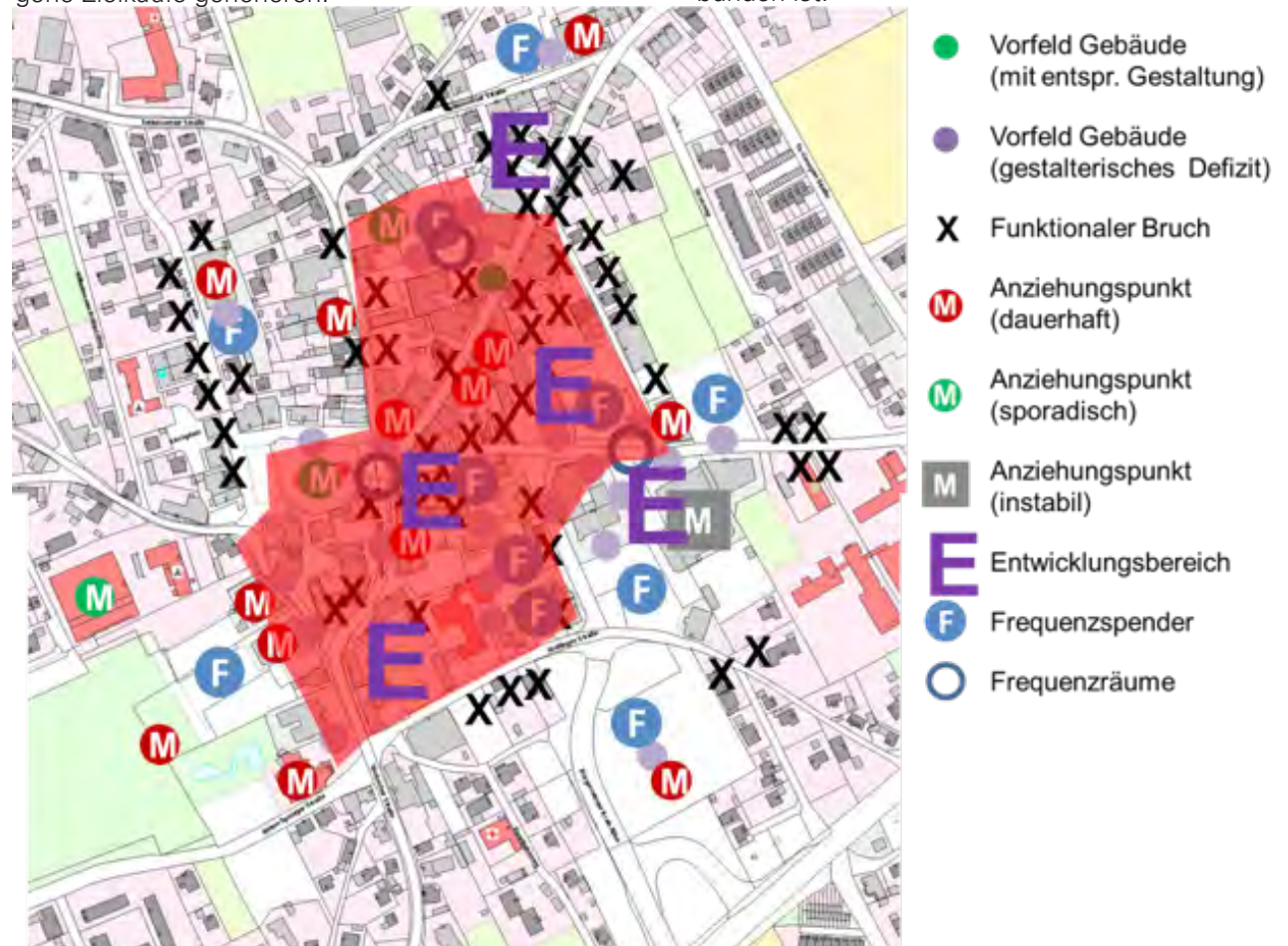


Abbildung 21: Funktionale Analyse zur Pockinger Stadtmitte

- Insgesamt lässt sich für die Pockinger Stadtmitte eine Bestandsstruktur feststellen, bei der die Areale, die stärker frequentiert sind, sich nicht mit den Arealen zusammenfügen, die die stadträumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Aufenthaltsqualität mitbringen. Hierfür besteht ein grundlegender strategischer Ordnungsbedarf.
- Die Bürger:innen nennen auf die Frage, welche Bereiche oder Standorte sie in Pocking negativ wahrnehmen bzw. welche Bereiche oder Standorte Verbesserungspotenzial aufweisen, schwerpunktmäßig Objekte aus der Stadtmitte. Hierzu zählen das leerstehende Rottkaufhaus, die Fußgängerzone in der Stadtmitte und die Stadtmitte als Gesamtes sowie die Alte Post.
- Geht man davon aus, dass für einen stärkeren Impuls in der Pockinger Innenstadt ein separates Areal anhand eines ganzheitlichen Konzeptes multifunktional entwickelt werden müsste, dann bieten sich hierfür eine Reihe von Entwicklungsbereichen an, die Ziel einer derartigen Investition sein könnten. Je nach Nutzungskonzept und Zielvorstellung für eine kompakte Stadtmitte Pocking eignen sich die einzelnen Entwicklungsbereiche unterschiedlich gut dafür, aktiviert zu werden.

### 2.2.3 Akteure und Kooperationsstruktur

Voraussetzung für eine aktive Standortentwicklung einer Stadtmitte ist das Vorhandensein einer Kooperationsstruktur, die die unterschiedlichen Akteure der Stadtmitte zum Thema der gemeinsamen Standortentwicklung zusammenbringt und eine kooperative und gemeinschaftliche Standortentwicklung sowie einen gemeinsamen Außenauftritt als Standort erst ermöglicht. Eine gemeinsame strategische Standort- und Angebotsentwicklung in Kooperation zumindest von Stadt Pocking und der Vereinigung Pocking-aktiv findet bisher nicht statt. Es fehlt hierfür an einer übergeordneten Kooperationsstruktur für eine aktive und gemeinsame Angebotsentwicklung und Außendarstellung. Dementsprechend war und ist die Stadtmitte auch nicht als eigenständiger Angebotsbaustein in der Stadt Pocking nach außen positioniert.

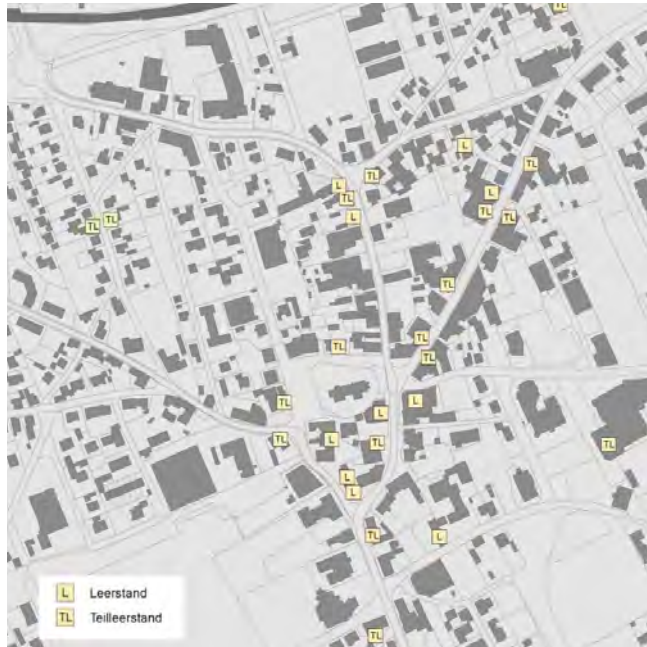


Abbildung 22: Leerstandssituation in der Pockinger Innenstadt

Eine gebündelte Außendarstellung zur Stadtmitte ist ebenso nicht vorhanden, wie eine produktorientierte Aufbereitung der Angebote für die Bevölkerung und die Gäste aus der Region. Gleichzeitig fehlt auch die erforderliche übergeordnete Koordination der Akteure. Ein institutionalisiertes Stadt- bzw. Innenstadtmanagement sowie ein institutionalisiertes Stadt- bzw. Innenstadtmarketing sind nicht vorhanden. Da eine gemeinsame Organisationsstruktur zur kontinuierlichen Standortentwicklung der Innenstadt fehlt und der bestehende Zusammenschluss auf ehrenamtlicher Basis arbeitet, lassen sich komplexere Kooperationsthemen nur unzureichend realisieren. Ohne die hierfür erforderliche Kooperationsstruktur, die alle unterschiedlichen Akteure der Innenstadtentwicklung zusammenbringt, kann eine tatsächlich gemeinsame Standort- und Produktentwicklung der örtlichen Akteure dauerhaft nicht erfolgen. Darüber hinaus stößt auch der im Rahmen einer ehrenamtlichen Tätigkeit



Abbildung 23: Standorte gastronomischer Betriebe in Pocking

leistbare Aufgabenumfang an seine Grenzen, während die Komplexität und der Arbeitsaufwand einer kooperativen Innenstadtentwicklung weiter zunehmen. Das Fehlen einer gemeinsamen Standortentwicklung lässt sich nicht nur für die Innenstadt ausmachen, sondern betrifft auch die gesamtstädtische Ebene. Ein institutionalisierter Austausch der wichtigsten Akteure am Standort Pocking ist nicht etabliert und eine gemeinsame Positionen zur interkommunalen Kooperation ist nicht abgestimmt. Ohne einen institutionalisierten Rahmen, der mit zeitlichen, personellen und finanziellen Ressourcen hinterlegt ist, lässt sich auch in Zukunft keine gemeinsame Standortentwicklung vollziehen und kein verändertes Rollenverständnis der Stadt Pocking realisieren.

## 2.3 Bürger:innenbefragung

Grundgesamtheit der Befragung waren alle 13.716 Bürger:innen (Hauptort und Ortsteile) im Alter ab 14 Jahren. An 1.480 dieser Personen wurde ein Fragebogen versendet und es konnte ein Rücklauf von 33,8 % erzielt werden. Die Ergebnisse wurden so gewichtet, dass sie repräsentativ hinsichtlich der altersstrukturellen Zusammensetzung der Gesamtbevölkerung der Stadt Pocking sind.

### 2.3.1 Wohnsituation

Ihre aktuelle Wohnsituation sowie das Wohnumfeld bewerten die Pockinger Bürger:innen insgesamt sehr positiv. Abstriche sind lediglich bei der Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen festzustellen, deren Zufriedenheit geringer ausfällt. Auch insgesamt lässt sich feststellen, dass Bürger:innen unter 40 Jahren die Wohnsituation weniger gut bewerten, als Bürger:innen ab 40 Jahren. Differenziert nach Wohngebieten lassen sich nur geringfügige Unterschiede in der Bewertung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes durch die Bewohner:innen feststellen. Lediglich die Bewohner:innen der Wohngebiete zwischen Hartkirchner Straße und Wöhlerstraße geben eine deutlich schlechtere Bewertung ab. Auch die Innenstadt liegt lediglich auf Platz sechs von sieben bei der Bewertung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes durch ihre Bewohner:innen und kann damit nicht als bevorzugter Wohnstandort in Pocking gelten. Speziell für die Innenstadt werden die Defizite als Wohngebiet in der mangelnden Verfügbarkeit von Stellplätzen, in der Belastung durch den Durchgangsverkehr sowie in der fehlenden Barrierefreiheit gesehen. Beide letztgenannten Punkte werden auch im Durchschnitt über alle Wohngebiete weniger gut bewertet. Weitere Aspekte, die unterdurchschnittlich gut bewertet werden, sind die Verkehrssicherheit als Radfahrer:in/Fußgänger:in, die Lärmbelastung sowie die Verfügbarkeit von Treffpunkten bzw. Aufenthaltsbereichen im Freien.

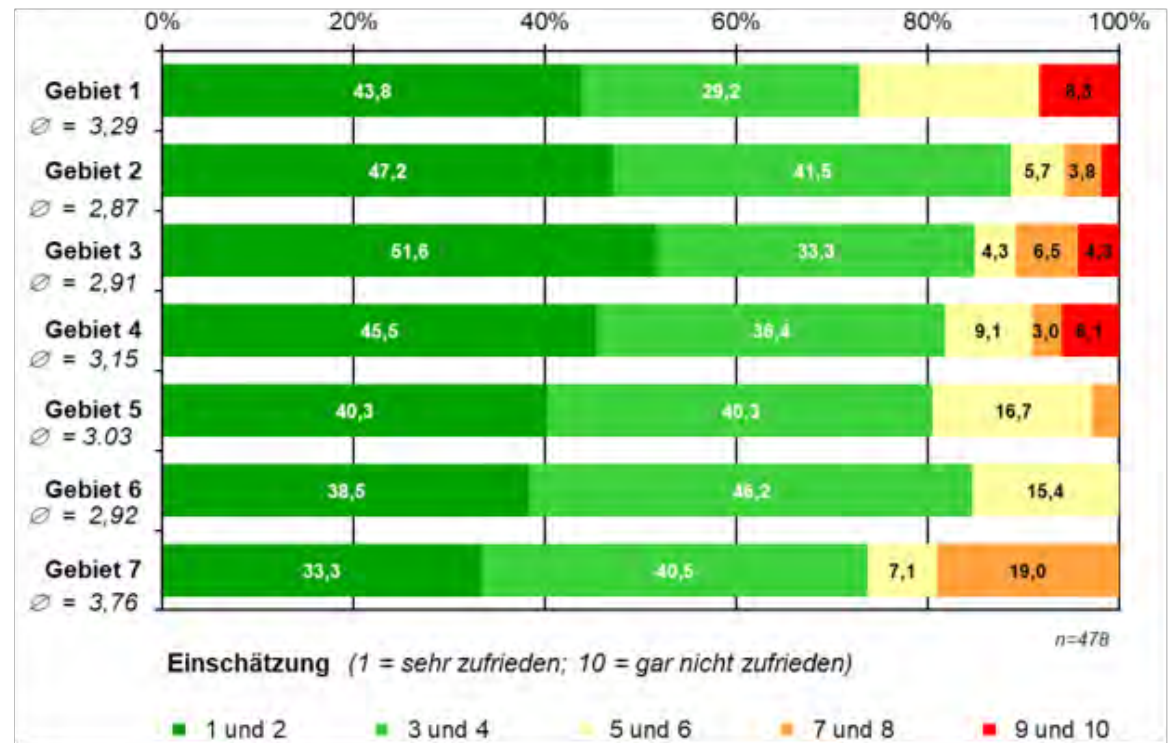


Abbildung 24: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

### 2.3.2 Einkaufsorientierung

Die Kaufkraftbindung der Pockinger Bevölkerung fällt für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs erwartungsgemäß hoch aus. In diesen Warengruppen verfügt die Stadt über ein vollständiges Angebot und es liegen - abgesehen von Aspekten der Aufwandsminimierung beim Einkauf am Arbeitsort oder auf dem Weg dorthin - keine nennenswerten Anlässe vor, außerhalb der Stadt Pocking Waren des kurzfristigen Bedarfs einzukaufen. Dagegen zeigt sich bei den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, dass das örtliche Angebot häufig nur ca. 40 % des örtlichen Kaufkraftpotenzials binden kann. Ausstattungsdefizite und eine dementsprechend geringere Kaufkraftbindung sind beispielsweise in den Sortimenten Bekleidung, Spielwaren, Sportartikel und Sportbekleidung sowie Hausrat auszumachen. Bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfs wird deutlich, dass ein zeitgemäßes Angebot ca. drei Viertel der örtlichen Kaufkraft binden könnte, wie dies bei der Warengruppe der Baumarktartikel der Fall ist. Ausstattungsdefizite, wie sie im Sortiment der Elektrowaren bestehen, führen dagegen zu einer entsprechend geringeren Kaufkraftbindung. Der Blick auf die Veränderung der Einkaufsorientierung im Zeitraum der letzten fünf Jahre macht deutlich, dass die Kaufkraftbindung bei den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zunimmt, gerade aber die innenstadtrelevanten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs einer rückläufigen Kaufkraftbindung ausgesetzt sind. Dieses veränderte Einkaufsverhalten bedroht die Bestandsfestigkeit und den Besitz des Einzelhandels in Pocking - nicht nur in der Innenstadt. Wettbewerbsstandorte sind in erster Linie die Standorte Passau und Schärding aber auch Waldkirchen und München werden als Standorte genannt, an denen häufiger eingekauft wird. Über zwei Drittel der Pockinger Bürger:innen kaufen mindestens einmal im Vierteljahr in Passau ein und für gut 40 % der Pockinger Bevölkerung liegt die Einkaufsfrequenz in Passau bei ca. ein Mal pro Monat. Insgesamt zeigt sich in Pocking ein Trend, der sich in vielen Mittelzentren abzeichnet: Lediglich in der Grundversorgung liegt eine so hohe Distanzempfindlichkeit der Kunden vor, dass diese Waren stabil und mit eher zunehmendem

Anteil vor Ort eingekauft werden. In allen anderen Warengruppen bindet dagegen nur ein zum Angebot in den Oberzentren vergleichbares Angebot in hohem Maße Kaufkraft vor Ort. Hier entwickeln sich Kaufkraftbindung und damit auch die Tragfähigkeit des örtlichen Angebotes rückläufig. Dieses Bild prägt auch die Wahrnehmung in der Bevölkerung. So ergibt sich keine Zustimmung der Bevölkerung zur Aussage, dass sich das Einzelhandelsangebot in Pocking in den letzten Jahren verbessert hat. Speziell der Stadtmitte wird abgesprochen, ein attraktiver Einkaufsstandort zu sein. Insgesamt bescheinigt die Bevölkerung der Stadt zwar ein attraktives Einzelhandelsangebot, aber die Angebotsentwicklung wird nicht positiv bewertet und auch die Zahlen zur Veränderung des Einkaufsverhaltens weisen auf eine geringere Kaufkraftbindung in Pocking hin. In Verbindung mit dem weiter zunehmenden Online-Handel und einer altersbedingt häufiger anstehenden Nachfolgethematik ist die Stadt Pocking zukünftig dem Risiko eines rückläufigen Handelsbesatzes verstärkt ausgesetzt. Fast 70 % der Pockinger Bürger:innen bestellen bereits heute im Internet.



Abbildung 25: Kaufkraftbindung nach Sortimenten (Teil 1)

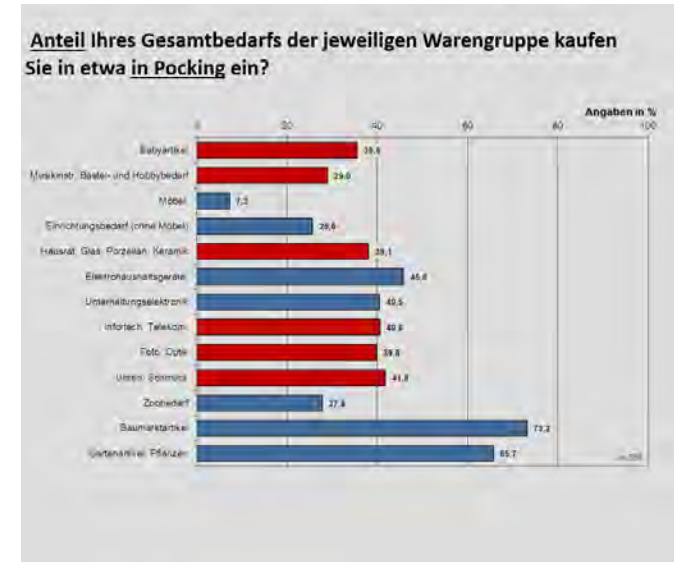


Abbildung 26: Kaufkraftbindung nach Sortimenten (Teil 2)

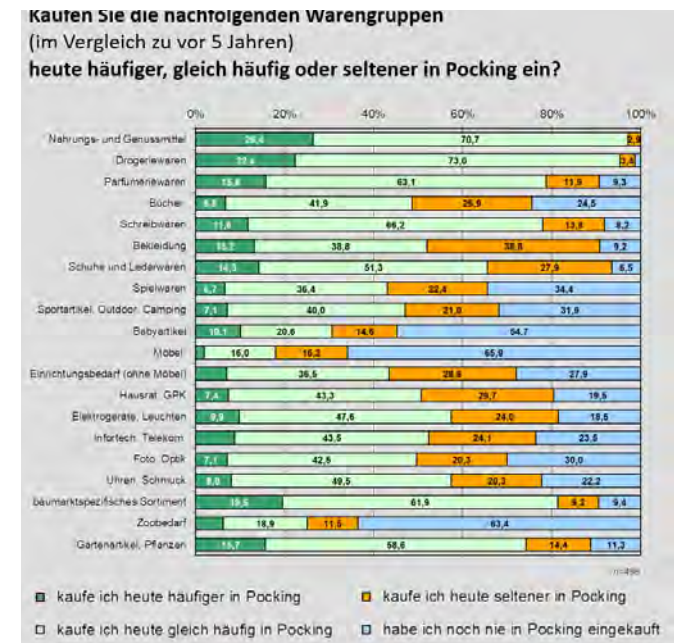


Abbildung 27: Einkaufsverhalten im Zeitverlauf

Die Wahl der Einkaufsstandorte innerhalb der Stadt Pocking macht deutlich, dass 80 % aller Bürger:innen das Gewerbegebiet Süd innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen als Einkaufsstandort aufsuchen. Dies ist unter allen Einkaufsstandorten in Pocking der höchste Wert. Deutlich geringere Werte zwischen ca. 45 % und 50 % erreichen die weiteren Nahversorgungsstandorte. Rechnet man das Pockinger Einkaufszentrum nicht zur engeren Stadtmitte, dann suchen lediglich knapp 17 % der Pockinger Bürger:innen die engere Stadtmitte innerhalb von zwei Wochen zum Einkaufen auf. Sie erreicht somit keine gesamtstädtische Bedeutung als Einkaufsstandort mehr. Die Mehrfachorientierung der Bevölkerung bei der Einkaufstätigkeit ist in Pocking sehr ausgeprägt, da die einzelnen Handelsstandorte einen unterschiedlichen Betriebstypenbesatz aufweisen. Auffallend sind die starken Kopplungsbeziehungen zwischen den einzelnen Grundversorgungsstandorten in Pocking. Jeweils über ein Viertel der Bürgerinnen und Bürger koppelt einen Einkauf am Standort Gewerbegebiet Süd mit einem Einkauf an den Nahversorgungsstandorten Passauer Straße West (real), Passauer Straße Ost (Kaufland) oder dem Einkaufszentrum Pocking. Für die engere Stadtmitte in Pocking lässt sich dagegen feststellen, dass nur wenige Einkäufer:innen in der Stadtmitte diesen Standort überhaupt mit dem Einkauf an einem anderen Standort koppeln. Zudem wird deutlich, dass ein Einkauf am innenstadtnahen Pockinger Einkaufszentrum keine höhere Kopplungsquote mit der Innenstadt aufweist, als ein Einkauf im Gewerbegebiet Süd. Anhand der Einkaufsorientierung der Pockinger Bevölkerung lässt sich feststellen, dass die Innenstadt im Einzelhandel nur wenig Besuchsanlässe bietet und durch die Handelsnutzung somit vergleichsweise wenig frequentiert wird. Bei der gegebenen Weitläufigkeit des Areals der Stadtmitte, dem geringen Besatz und einer damit einhergehenden, geringen funktionalen Dichte, wird die Stadtmitte nicht mehr als ein geschlossener Handelsstandort wahrgenommen. Vielmehr zeigt sich ein fragmentierter Besatz ohne Wirkung als Standortverbund. In Verbindung mit der Einkaufsorientierung der Bevölkerung wird sowohl ein Wahrnehmungs- als auch ein Nutzungsproblem für diesen Standort deutlich.

Für die Pockinger Innenstadt lässt sich ein Nutzungsverhalten feststellen, das in der Regel von reinen Zielkäufen geprägt ist und der Standort aufgrund seines fragmentierten Besatzes aber nicht mehr insgesamt als attraktiver Einkaufsstandort wirkt, der in seiner Gesamtheit wahrgenommen und genutzt wird. Vielmehr hat er unter den örtlichen Einkaufsstandorten nur mehr eine untergeordnete, ergänzende Funktion. Der Einzelhandel erfüllt nicht mehr die Rolle als Leitfunktion der Pockinger Stadtmitte. Einzelhandelsspezifisches Revitalisierungspotenzial liegt für die Stadtmitte auf Grund ihrer geringen Standortattraktivität kaum vor. Maßgeblich für eine Umkehr dieses Entwicklungspfades wäre ein ausreichend großer Impuls innerhalb der Innenstadt, der neue Nutzungen platziert und neue Besuchsanlässe kreiert. Hierfür gilt es Funktionsanreicherungen in den Bereichen vorzunehmen, die Besuchsanlässe nach sich ziehen. Hierfür kommen u.a. die Bereiche Freizeit, Bildung, Kultur, Gesundheit und Unterhaltung in Frage, die es im Rahmen einer multifunktionalen Entwicklungsstrategie für die Pockinger Innenstadt aktiv zu entwickeln gilt.

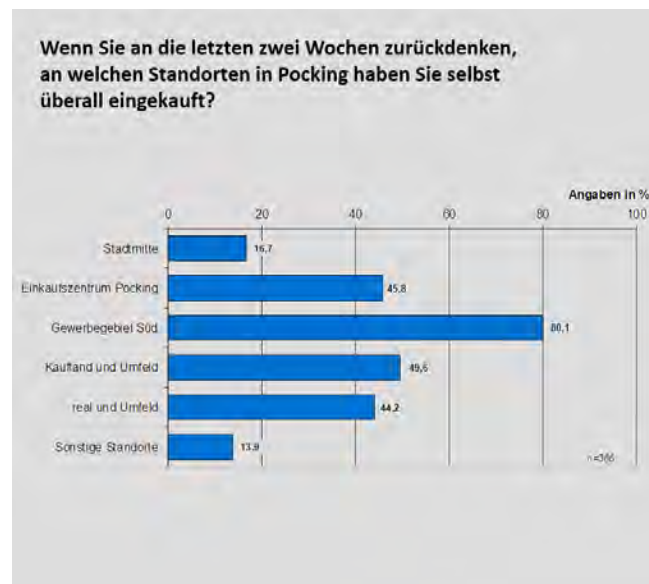


Abbildung 28: Wahl der Einkaufsstandorte (Teil 1)

**Als Sie selbst das letzte Mal in Pocking (für mehr als insgesamt 30 € Tagesausgaben) beim Einkaufen waren, an welchen Standorten haben Sie an diesem Tag überall eingekauft?**

**Wenn Sie an die letzten zwei Wochen zurückdenken, an welchen Standorten in Pocking haben Sie selbst überall eingekauft?**

	Stadtmitte	Einkaufszentrum Pocking	GE Süd	Kaufland	real	Sonstige
Stadtmitte	0,4 %	12,7 %	13,7 %	8,0 %	8,6 %	3,9 %
Einkaufszentrum Pocking	1,6 %	3,3 %	44,2 %	24,7 %	26,4 %	8,2 %
GE Süd	7,4 %	4,5 %	9,2 %	41,5 %	37,8 %	9,8 %
Kaufland	7,6 %	26,8 %	18,2 %	1,6 %	24,7 %	6,5 %
real	3,3 %	15,1 %	28,0 %	5,3 %	1,6 %	5,5 %
Sonstige	4,9 %	18,4 %	25,6 %	15,3 %	2,0 %	1,0 %
	0,8 %	8,4 %	9,4 %	4,1 %	3,5 %	0,6 %

Abbildung 29: Kopplungsbeziehung zwischen d. Einkaufsstandorten

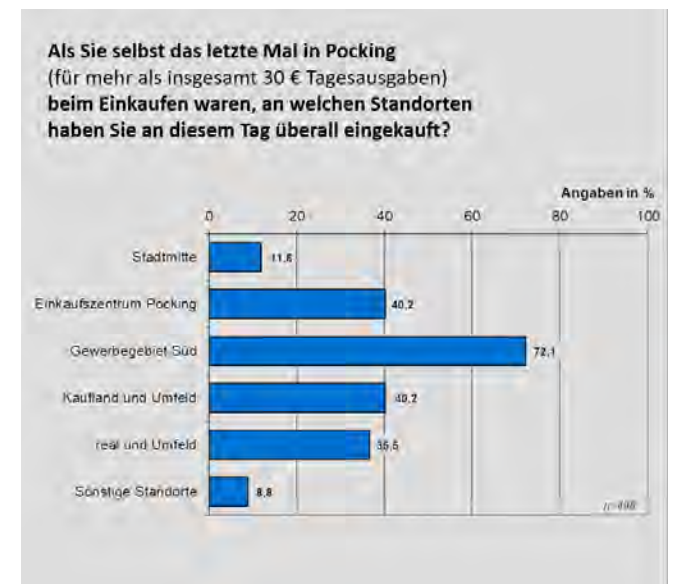


Abbildung 30: Wahl der Einkaufsstandorte (Teil 2)



### 2.3.3 Lebensqualität

Ein möglichst hohes Maß an örtlicher Wohn- und Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen herzustellen, ist eine grundlegende Zielsetzung der Stadtentwicklung. Ansatzpunkte für eine Verbesserung können sich sowohl aus der Bewertung der Ausgangssituation ergeben, oder sie können mit Blick auf künftige Anforderungen entstehen. Bei der Bewertung der Ausgangssituation zeigt sich die überwiegende Zahl der Befragten mit der aktuellen Standortqualität der Stadt Pocking zufrieden. 75 % aller Befragten bewerten die Standortqualität positiv, wenngleich dieser Anteil aber für ein Mittelzentrum eher unterdurchschnittlich ausfällt. Während Verkehrsprojekte, die Versorgungsqualität, das Freizeitangebot und der Stadtpark häufig als positive Veränderungen der letzten Jahre wahrgenommen werden, führen der Zustand der Stadtmitte mit ihren Leerständen und fehlender Funktionsfähigkeit sowie Aufenthaltsqualität die Liste der als negativ empfundenen Gegebenheiten und Entwicklungen an. Ansatzpunkte für Verbesserungen liefert die Bewertung der Themen „Außengastronomie und Biergärten“ sowie „Treffpunkte“. Darüber hinaus bieten auch die Bereiche „kulturelles Angebot“ sowie „touristische Attraktivität“ noch größeres Potenzial für Verbesserung. Als besondere Standortqualität und damit als Stärke der Stadt zeigen sich die Themen „Versorgungs- und Unterstützungsangebot“, „Attraktivität der Grünflächen“ sowie das „Sport- und Freizeitangebot in Vereinen“. Themen, die in der Außendarstellung der Stadt das Selbstverständnis prägen, wie das „Image der Stadt in der Region“, die „wirtschaftliche Entwicklung“, die „Sport- und Freizeitmöglichkeiten außerhalb von Vereinen“ sowie die „Naherholungsmöglichkeiten“ werden ebenfalls überdurchschnittlich gut bewertet.

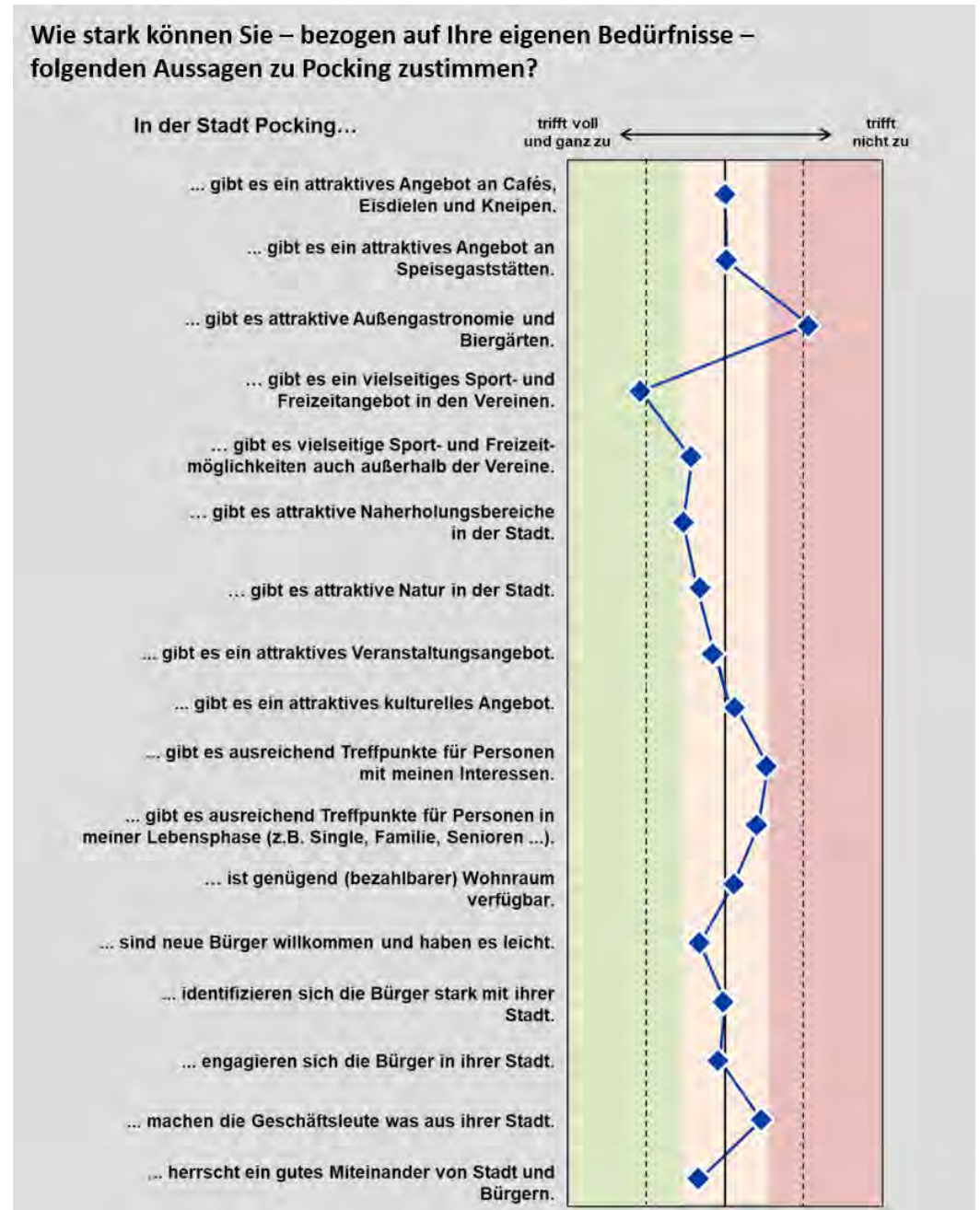


Abbildung 31: Einschätzung der Befragten zur Lebensqualität in der Stadt Pocking

### 2.3.4 Stadtmitte Pocking

Die Funktionsfähigkeit einer Stadtmitte lässt sich anhand von drei Aspekten bewerten, in denen sie sich vom übrigen Siedlungskörper unterscheidet. Die Stadtmitte sollte eine besondere gestaltungs-/wahrnehmungsbezogene Funktion innehaben, was Bausteine wie Orientierung, Identität und Repräsentativität betrifft. Der zweite Aspekt thematisiert den Besatz mit Geschäften, Dienstleistern und Gastronomie sowie allen Arten von kulturellen, sozialen oder administrativen Einrichtungen und beschreibt die ausstattungsbezogene Funktion der Stadtmitte. Dritter Aspekt ist die nutzungsbezogene Funktion. Hier wird die Qualität als Treffpunkt und Aufenthaltsort sowie der Umfang an ergänzenden Besuchsanlässen thematisiert.

Wahrnehmungsbezogen ist die Stadtmitte kein Identifikationspunkt für die Stadt. Sie prägt auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger nicht das Bild von der Stadt. Insbesondere die Aspekte Atmosphäre und Aufenthaltsqualität sowie ihre Funktion als Treffpunkt, Veranstaltungsort und belebtes Zentrum des öffentlichen Lebens sind unzureichend. Die Bewertung dieser atmosphärischen Gegebenheiten fällt ebenso unzureichend aus, wie die Bewertung der ausstattungsbezogenen Merkmale der Stadtmitte bezüglich Einzelhandel und Gastronomie. Dies unterstreicht einerseits die fehlende Multifunktionalität der Stadtmitte, um ausreichend Besuchsanlässe zu generieren und fordert andererseits dazu auf, neue Funktionen abseits von Handel und Gastronomie als zusätzliche Leitfunktionen der Stadtmitte zu positionieren.

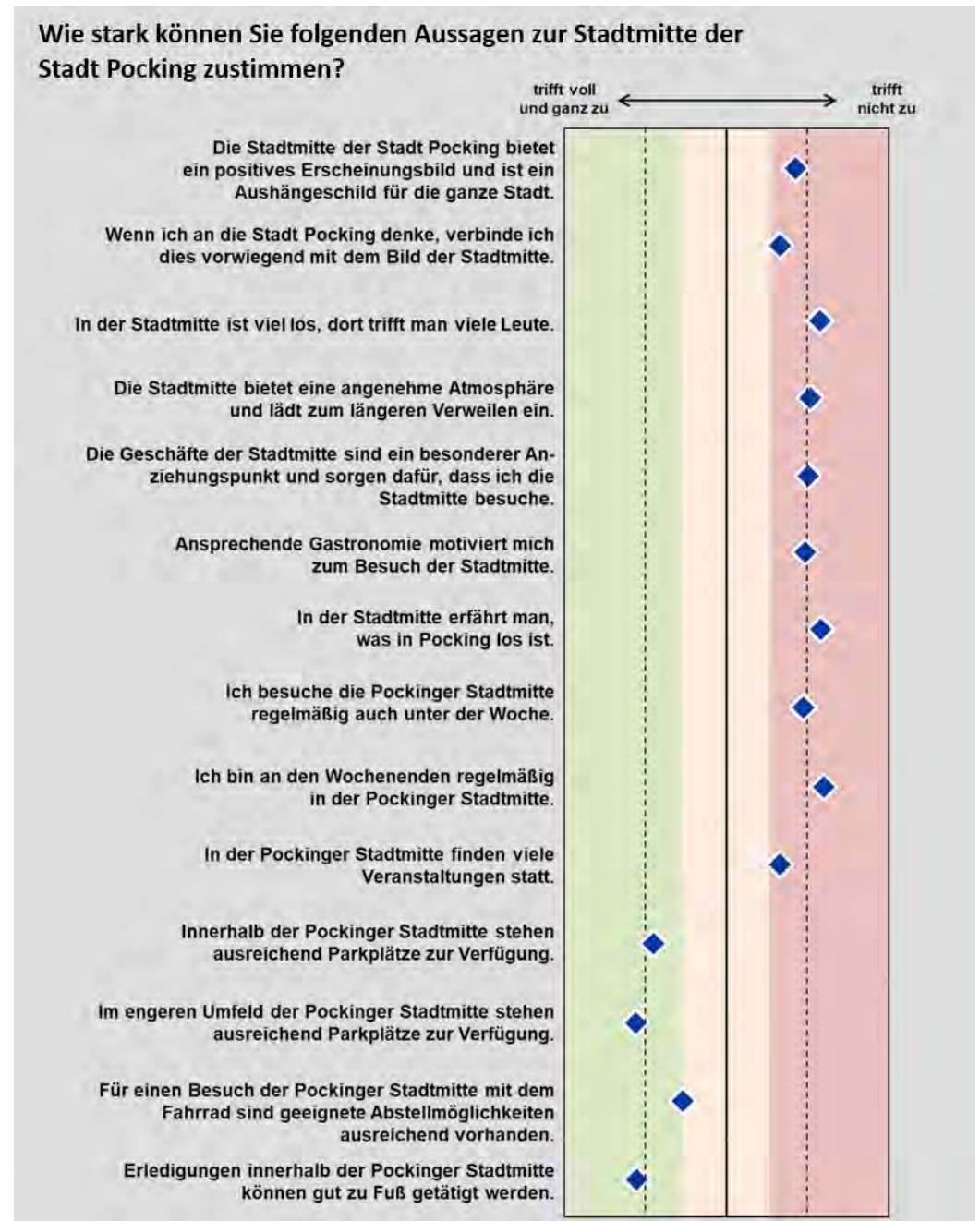


Abbildung 32: Einschätzung der Befragten zur Stadtmitte der Stadt Pocking

### 2.3.5 Image und Perspektiven

Bei allen Arten von Standortentscheidungen (Wohnstandort, Arbeitsort oder Geschäftsstandort) ist das grundlegende Image eines Standortes eine wichtige Einflussgröße. Es prägt das subjektive Bild zum Standort und die grundlegende Haltung im Sinne eines „hin zu“ oder „weg von“. Betrachtet man vor diesem Hintergrund die von den Befragten besonders positiv bewerteten Eigenschaften der Stadt Pocking, so zeigen sich die Eigenschaften „gepflegt“, „sicher“, „tolerant“ und „sympathisch“ als diejenigen, die der Stadt etwas stärker zugesprochen werden und deshalb authentisch kommuniziert werden könnten. Allerdings betreffen diese Nennungen keine starken identitäts- und außenwirkungsbezogenen Eigenschaften.

Dem gegenüber werden der Stadt Eigenschaften, die Attraktivität und Anziehungskraft ausdrücken, eher nicht zugesprochen. Bei der Bewertung der hierzu abgefragten Imagekomponenten überwiegt die Bewertung hin zur negativen Eigenschaft. Dies macht deutlich, dass ein deutlicher Impuls erforderlich ist, um die wahrnehmungsbezogene Attraktivität der Stadt zu steigern.

Als Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung des Images der Stadt werden häufig Einrichtungen aus dem Freizeit-, Unterhaltungs-, Gastronomie- und Kulturbereich genannt, die aus Sicht der Befragten in Pocking fehlen. Hier kommt sehr deutlich der Wunsch nach den Qualitäten zum Ausdruck, die üblicherweise eine funktionsfähige Stadtmitte bietet. Gastronomische Angebote wie Kneipe, Bar und Cafe, Biergarten und Außengastronomie, ein attraktiver Spielplatz und ein Kino sowie weitere Dienstleistungen sind die am häufigsten genannten Wünsche der Bürger:innen hinsichtlich der Beseitigung von Ausstattungsdefiziten. Über allem steht aber der eindeutig am häufigsten genannte Wunsch nach einem modernen und attraktiven Stadtzentrum als Antwort auf die Frage, wo man als erstes ansetzen sollte, um die Stadt Pocking und ihr Image positiv weiterzuentwickeln.

Mit Blick auf ihre persönlichen Bedürfnisse stufen etwa 69 % der Befragten die aktuelle und zukünftig erwartete Wohn- und Lebensqualität in Pocking als gut ein (Typ I). Im interkommunalen Vergleich ist dies ein durchschnittlicher Wert. Die emotionale Verbundenheit mit der Stadt Pocking steigt mit zunehmendem Alter der Bevölkerung an, gleiches gilt für die Gesamtzufriedenheit mit der Stadt Pocking. Allerdings lässt sich hier gerade für die Altersgruppen unter 50 Jahren und in einem noch stärkeren Maße für die Altersgruppen unter 30 Jahren eine deutlich geringere Zufriedenheit feststellen, als für die Altersgruppen über 50 Jahren.

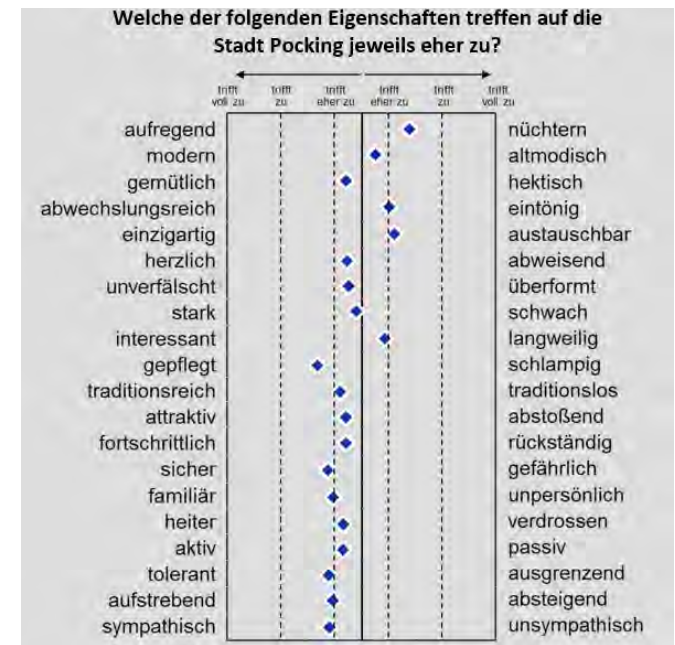


Abbildung 34: Image der Stadt Pocking

Wie schätzen Sie die Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Pocking für Sie persönlich in den nächsten 5 bis 10 Jahren ein?

Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Pocking für Sie persönlich in den letzten 5 bis 10 Jahren?

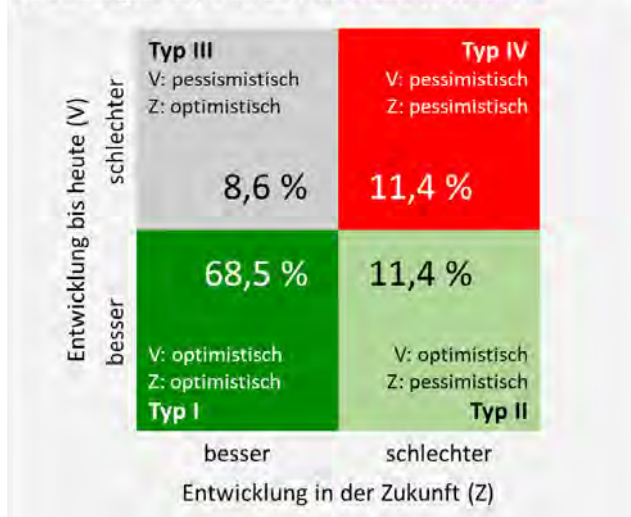


Abbildung 33: Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität

Wie stark fühlen Sie sich mit der Stadt Pocking emotional verbunden?  
Alles in allem: Wie zufrieden sind Sie mit der Stadt Pocking?

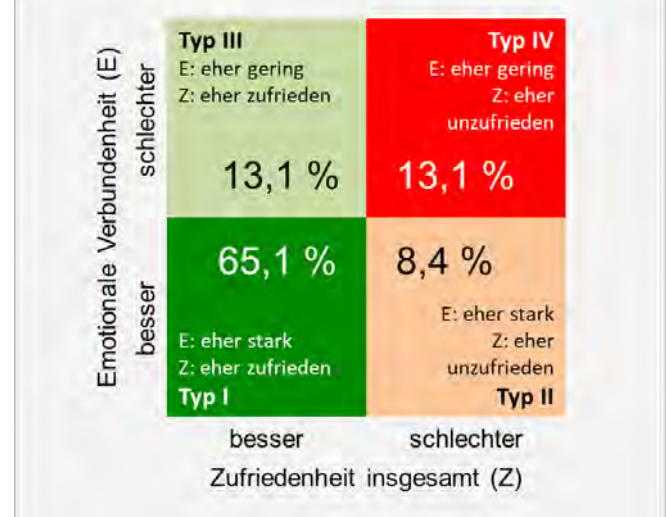


Abbildung 35: Verbundenheit und Zufriedenheit mit Stadt Pocking

## 2.4 Rückblick auf das ISEK 2009

Für den Fachbereich Einzelhandel wurde im ISEK 2009 das Leitbild formuliert: „Eine Einkaufsstadt mit Tradition erneuert sich zum regionalen Anziehungspunkt und schafft Aufenthaltsqualität für seine Besucher und Lebensqualität für seine Bürger.“ Darauf aufbauend wurde ein handlungsorientiertes Oberziel beschrieben, das folgenden Wunsch für die künftige Entwicklung äußert: „Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes Pocking und Profilierung/Positionierung als attraktives und konkurrenzfähiges Versorgungszentrum in der Region.“ Weiter ausgeführt ist diese gewünschte Entwicklung in vier Postulaten für die künftige Einzelhandelsentwicklungsplanung der Stadt Pocking:

- Qualitätsvolles, marktgerechtes Angebot mit Erhöhung der Vielfalt und Qualität des Angebotes - vor allem in der Innenstadt.
- Optimale Erreichbarkeit der Ladenlokale.
- Qualitätsvolle Gestaltung der Einkaufsbereiche, attraktives Ambiente, hohe Aufenthaltsqualität.
- Aufbau von Management- und Organisationsstrukturen für Marketingstrategien.

Vergleicht man die tatsächliche Entwicklung des Einzelhandelsangebotes und der Handelsstandorte in der Stadt Pocking mit den Zielsetzungen und den Postulaten aus dem ISEK 2009, so lässt sich eine zielkonforme Entwicklung lediglich für das Thema der „optimalen Erreichbarkeit der Ladenlokale“ nachweisen. Hinsichtlich der weiteren drei Postulate sowie hinsichtlich des Oberziels und hinsichtlich des Leitbildes muss dagegen festgestellt werden, dass die tatsächliche Entwicklung nicht im Einklang mit der gewünschten bzw. geforderten Entwicklung steht.

Mit Blick auf die aktuelle Situation und den sich heute daraus ergebenden Anforderungen an eine multifunktionale Entwicklung der Stadtmitte, lassen sich folgende Handlungsziele als künftige Anforderungen an die Stadt- und Einzelhandelsentwicklungsplanung festhalten:

- Schaffung eines anziehungsstarken Angebotes in einem optimierten Standortumfeld.
- Erhöhung der funktionalen Dichte und Aufenthaltsqualität der Innenstadt.
- Steigerung der Besuchsansätze und der Kopplungspotenzials der Innenstadt.
- Standortmanagement (Einzelhandel, Gastronomie, Wirtschaft, Tourismus, Bildung, Kultur, Soziales).

Sucht man nach Ursachen für die fehlende Übereinstimmung der tatsächlichen Entwicklung mit der im ISEK 2009 geforderten Entwicklung, dann lassen sich differenziert nach den unterschiedlichen Strategiekomponenten folgende Punkte finden:

Strategiekomponente 1 - Qualitätsvolles Angebot / Standortimage

Die Formulierungen im ISEK 2009 zu den Themen „Citymanager“ und „eindeutiges Standortimage“ sind nur als denkbare Option gewählt. Aus heutiger Sicht lässt sich feststellen, dass ohne ein Stadt-/Innenstadtmanagement und ohne eine darauf aufbauende, aktive, kooperative und innovative Standortentwicklung die Zielsetzung, eine funktionsfähige Stadtmitte zu entwickeln, nicht erreicht werden kann. Auch die Zielvorstellung zur Entwicklung der einzelnen Handelsstandorte in Pocking weist im ISEK 2009 ein sehr großzügiges Steuerungskonzept auf, was in der Folge dazu geführt hat, dass eine Revitalisierung der Innenstadt unterblieb. Flächen in der Stadtmitte, die bereits im ISEK 2009 für Revitalisierungs- und Entwicklungsvorhaben benannt sind, wie das Quartier Bräugasse oder die Erneuerung des Einkaufszentrums Pocking sind zu Gunsten der Entwicklung anderer Flächen unterblieben. Eine zielgerichtete Entwicklung hätte eine Konzentration der Investitionen auf den Kern der Stadtmitte erfordert, um dort die funktionale Dichte zu erhöhen. Diese Anforderung hat das ISEK 2009 nicht aufgegriffen, sondern weit mehr Entwicklungsflächen definiert, als Entwicklungspotenzial zur Verfügung stand. Dies hat dazu geführt, dass eine bereits deutlich überdehnte Handelslage am Standort Innenstadt räumlich weiter ausgedehnt wurde und mittlerweile in Frag-

mente zerfällt. Um dem entgegenzusteuern ist ein Strategiewandel erforderlich, der zu einer stärkeren räumlichen Konzentration des Angebotes führt. Hierfür sind folgende Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklungsplanung zu stellen:

- konsequentere Anwendung eines verbindlichen Steuerungskonzeptes
- aktive, strategische und kooperative Standortentwicklung
- konsequentere räumliche Konzentration der Angebotsentwicklung

Formulierte das ISEK 2009 noch die Anforderung einer Erhöhung der Vitalität und Qualität des Angebotes und bezog dies vor allem auf die Innenstadt, so liegt die aktuelle Anforderung darin, die Revitalisierung einer nicht mehr funktionsfähigen Innenstadt vorzunehmen. Nachdem das ISEK 2009 keine aktive Handlungsstrategie und Projektentwicklung durch die Stadt Pocking vorsah und zudem kein Standortmanagement eingerichtet wurde, blieben die gewünschten Ansiedlungen und Erweiterungen in der Innenstadt aus und wurden vielmehr an anderer Stelle realisiert. Die wesentliche Anforderung im ISEK 2009, Nutzungen in der Innenstadt zu sichern und zu stärken, konnte aufgrund fehlender Ressourcen nicht aktiv verfolgt werden. Vielmehr verblieb die Stadt Pocking in ihrer üblichen Rolle als Akteur, der Investorenplanungen ermöglicht. Das geforderte Rollenbild aber, das im ISEK 2009 so nicht kommuniziert wurde, wäre dasjenige eines innovativen Projektentwicklers für die Innenstadt gewesen, der koordinierende, impulsgebende und kooperierende Aktivitäten wahrnimmt. Nachdem das ISEK 2009 dieses Rollenverständnis nicht kommunizierte, konnten die formulierten Entwicklungsziele nur Wünsche sein, da für ihre aktive Umsetzung in zielgerichteten Maßnahmen und Projekten die organisatorischen und strukturellen Voraussetzungen fehlten.

Das ISEK 2009 empfiehlt für die Innenstadt noch einen Wachstumspfad, der vorhandene Baulücken nutzt aber gleichzeitig auch neue Flächen in Anspruch nimmt und so das Innenstadtbereich weiter ausweitet. Beispielhaft

sind hierzu folgende Projekte: Bebauung der Festwiese, Entwicklung der Flächen der Versteigerungshallen sowie Entwicklung des Quartiers Bräugasse. Alle diese Standorte hätten eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung aufnehmen können bzw. sollen. Folge dieser umfangreichen Nennung von Optionsflächen war, dass es zu einer weiteren räumlichen Ausdehnung des Handelsstandortes kam, was dessen räumliche Geschlossenheit aufbrechen ließ. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung des Areals der Versteigerungshallen, für das keine räumlich-funktionale Anknüpfung bzw. fußläufig attraktive Verbindung mehr zum Innenstadtkern der Passauer Straße und Simbacher Straße herzustellen ist. Nachdem die Markt- und Wettbewerbssituation auch heute keine Entwicklungsimpulse für eine Erweiterung der Verkaufsflächen erwarten lässt, ist ein Strategiewechsel mehr als überfällig. Die Anforderungen liegen dabei in folgenden Punkten:

- Entwicklung einer räumlich kompakten Innenstadt.
- Räumlich-funktionale Vernetzung aller Angebotsbausteine im Innenstadtkern.
- Konzentration des Angebotes auf den Innenstadtkern.

Das ISEK 2009 nennt weitere spezielle Maßnahmen, die für eine Erhöhung der Branchenvielfalt und des Angebotes in der Innenstadt in Betracht kommen könnten. Reflektiert man, warum diese Maßnahmen nicht umgesetzt wurden, zeigt sich erneut, dass keine entsprechende Zuständigkeit innerhalb der Stadt Pocking für die damit verbundenen Aufgaben vorhanden war bzw. ist. Es fehlt nicht nur ein Stadtmanagement, sondern es lag bisher auch kein entsprechendes Rollenbild auf Seiten der Stadt vor. Für die weitere Stadtentwicklung gilt es anzuerkennen, dass mittlerweile deutlich veränderte Rahmenbedingungen gegeben sind, die eine innovative und multifunktionale Angebotsentwicklung erfordern, was nur durch die Bereitstellung entsprechender personeller, finanzieller und zeitlicher Ressourcen Aussicht auf Erfolg hat. Hierfür muss die Stadt Pocking ein erweitertes Rollenbild ausfüllen und in eine aktive Standortentwicklung einsteigen. In den Empfehlungen zur Standortentwicklung des Gewerbegebietes Süd wird im ISEK 2009 zwar

eine funktionale Anreicherung des Gewerbegebietes mit Dienstleistungen nicht empfohlen, allerdings wird dennoch die Ansiedlung eines Café's mit attraktiver Außengastronomie sowie eine Verknüpfung zum Freizeitgelände am Naturbad angeregt. Beide Entwicklungen würden die Freizeitfunktion des Gewerbegebietes stärken und ihm eine Funktion verschaffen, die nicht zu einer Reservierung von Entwicklungspotenzial für die Innenstadt beitragen würde. Dieser Entwicklungspfad ist widersprüchlich zur Zielsetzung, eine funktionale Anreicherung zu unterlassen und damit nicht zu empfehlen, will man eine gezielte Standortentwicklung für die Innenstadt betreiben.

Das Gewerbegebiet Süd sollte über eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des bestehenden Angebotes auf den verbleibenden ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Freiflächen im Südosten hinaus keine weitere Flächenausdehnung mehr erfahren, sondern lediglich qualitativ weiterentwickelt werden. Eine Ausweitung der Freizeit- und Dienstleistungsfunktion - über die bereits projektierten Vorhaben hinaus - sollte nicht erfolgen und wäre kontraproduktiv zur Standortrevitalisierung der Innenstadt. Allenfalls im Rahmen einer Einzelfallprüfung könnte die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment vorgenommen werden.

Für das Gewerbegebiet Nord empfahl das ISEK 2009 folgende Entwicklungen:

- keine Ausweitung des Gewerbegebietes um zusätzliche Flächen für Einzelhandelsnutzungen
- Revitalisierung vorhandener Nutzungen und Leerstände (Aldi, Möbelmarkt)
- keine innenstadtrelevanten Sortimente (max. 25 %)
- Revitalisierung durch nicht-innenstadtrelevante Sortimente

Eine handelsbezogene Revitalisierung des Gewerbegebietes Nord hat in den letzten zehn Jahren nicht stattgefunden. Die wachstumsorientierten Zielvorstellungen zum Gewerbegebiet Nord aus dem ISEK 2009 waren bei der Fülle an optionalen Entwicklungsflächen in der Stadt Pocking und der örtlichen Standortkonkurrenz (die von Wettbewerbsvorteilen für das Gewerbe-

gebiet Süd geprägt war) nicht realistisch. Gleiches gilt für die Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Grundversorgungsstandorte in der Äußeren Passauer Straße. Auch in diesem Standortbereich sollte die Festwiese eine Einzelhandelsentwicklung aufnehmen, was aber ebensowenig stattfand wie die Revitalisierung der Grundversorgungsstandorte.

Als Fazit der Evaluierung der einzelhandelsbezogenen Aussagen aus dem ISEK 2009 lässt sich für das ISEK 2021 folgender grundsätzlicher Änderungsbedarf ausmachen, will man eine funktionsfähige Stadtmitte unter Nutzung der Handelsfunktion als einer von mehreren Leitfunktionen erreichen:

Die Stadt Pocking sollte ein verändertes Rollenbild einnehmen, das ihr eine : aktive, strategische, innovative und kooperative Standortentwicklung ermöglicht und sie müsste dafür die strukturellen Voraussetzungen im Bereich Kooperation, Vernetzung und Management schaffen, um nicht nur ein verbindliches Steuerungskonzept konsequent anwenden zu können, sondern um auch gezielte Standortentwicklung zu betreiben.

Es ist ein Strategiewandel in der Innenstadtentwicklung erforderlich, der eine thematische Bündelung und eine räumliche Konzentration der (multifunktionalen) Angebotsbausteine beinhaltet.

Der Revitalisierung der Stadtmitte als Treffpunkt und multifunktionaler Standort mit Aufenthaltsqualität muss alleinige Priorität eingeräumt werden. Dabei gilt es eine funktionale Anreicherung vorzunehmen, um auch außerhalb des Einzelhandels und der bisher vorhandenen Nutzungen zusätzliche Zielpunkte und Besuchsanlässe zu schaffen und Vitalität zu entwickeln.

## 2.5 SWOT-Analyse

### STÄRKEN

Stärken sind räumliche und ausstattungsbezogene Eigenschaften, die zur Funktionsfähigkeit des Handelsstandortes Pocking sowie der Innenstadt Pocking als gesamtstädtisches und multifunktionales Zentrum beitragen und eine besondere Qualität oder Eignung für bestimmte Nutzungen oder Zielgruppen bieten.

#### Stadt Pocking als Handelsstandort

- positive Bevölkerungsentwicklung
- Online-resistente, touristische Nachfrage
- Aufgeschlossenheit gegenüber modernen Entwicklungen

#### Innenstadt der Stadt Pocking

- Innenentwicklungsflächen und Innenentwicklungspotenzial
- Innenstadt: Kopplungspotenzial mit Dienstleistungen
- Magnetbetriebe Müller-Drogeriemarkt, Modehaus Ragaller
- Innenstadtleitsortimente (Sport Pohl, Sport Müller, City Schuh, Schuh Hager)
- Aufgeschlossenheit gegenüber modernen Entwicklungen.

### SCHWÄCHEN

Schwächen sind räumliche oder ausstattungsbezogene Defizite des Handelsstandortes Pocking sowie der Innenstadt Pocking, die ihre Funktionsfähigkeit als gesamtstädtisches und multifunktionales Zentrum stören und ein Hemmnis für bestimmte Nutzungen oder die künftige Entwicklung bedeuten.

#### Stadt Pocking als Handelsstandort

- kein wirkungsvolles Stadtmanagement und -marketing (Positionierung und Profilierung)
- kein stark entwickeltes Besuchsangebot bzw. Besuchsimage
- Fehlen eines historisch gewachsenen Zentrums und verzögerte Entwicklung eines neuen Zentrums
- stark raumgreifender Entwicklungspfad
- keine Online-Präsenz als Handels-/Besuchsstandort

#### Innenstadt der Stadt Pocking

- kein wirkungsvolles Innenstadtmanagement und -marketing (Positionierung und Profilierung)
- Funktionalität und Wahrnehmbarkeit als Handelsstandort (räumlich) nicht gegeben
  - überdehnter Handelsbereich, fragmentierter Besatz
  - kein starker innerstädtischer Anziehungspunkt
  - struktureller Leerstand (u.a. Rottkaufhaus)
- unattraktives städtebauliches Erscheinungsbild/Ambiente, fehlende Aufenthaltsqualität
- Bestandseinbußen (Filialen des Modehauses Garhammer), Frequenzniveau und Wettbewerbsfähigkeit als Investitionsstandort
- starke Betroffenheit von Verkaufsf lächen in Online-bedrohten Warengruppen

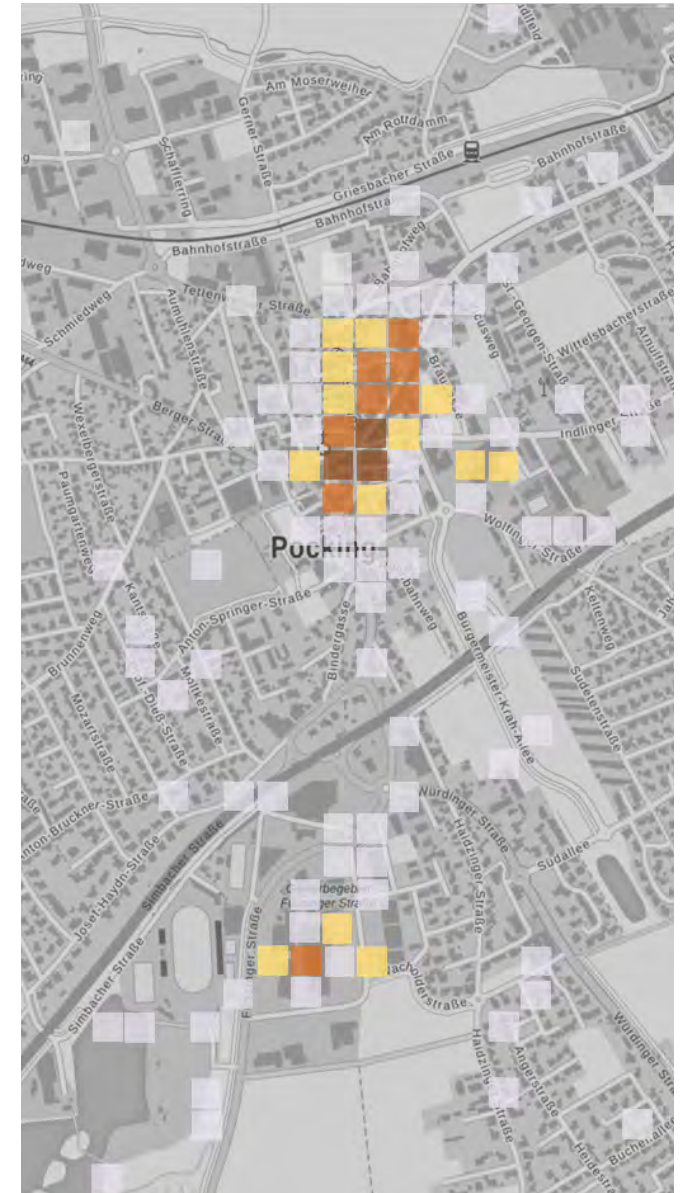


Abbildung 36: Standorte mit Mängel in der Stadt Pocking

## Entwicklungen und Trends

### Digitalisierung

Die Digitalisierung drückt sich im Bereich der Stadtentwicklung und Stadtplanung zum einen in der Aus- und Aufrüstung der Städte und ihrer Infrastrukturen mit digitaler Technologie sowie in der digitalen Verknüpfung bisher getrennter Infrastrukturen aus. Zum anderen umfasst sie aber auch die Modernisierung kommunaler Entscheidungs-, Planungs- und Managementprozesse unter Einbezug von Bürger:innen, privatwirtschaftlichem Kapital und der intensiven Nutzung digitaler Daten. Beide Aspekte werden unter dem Schlagwort „Smart City“ geführt und haben das Ziel, mehr Effizienz zu schaffen, Ressourcen zu schonen und den Lebensstandard zu erhöhen. Digitalisierung und der digitale Wandel beeinflussen die Entwicklung der Städte aber auch im Hinblick auf räumliche und gesellschaftliche Strukturen. Der stationäre Einzelhandel leidet unter der Online-Konkurrenz, Privatwohnungen werden durch Online-Angebote zur Konkurrenz für Hotels und verknappt gleichzeitig Wohnraum. Aber digitale Technologien schaffen auch neue Wege für Mitwirkung, Beteiligung und des bürgerschaftliches Engagements. Die Städte sind aufgefordert, die Digitalisierung nicht nur unter dem Blickwinkel „Smart City“ anzugehen, sondern gezielt die Chancen zu thematisieren, die sich aus dem digitalen Wandel in allen Bereichen des Stadtlebens ergeben. Hierfür gilt es das Thema akteurübergreifend anzugehen und digitale Lösungen für Anforderungen in den städtischen Handlungsfeldern zu entwickeln. Gleichzeitig gilt es die Wirkungen des zunehmenden Online-Handels für die Einkaufsstandorte zu berücksichtigen. Dabei ist die Stadt Pocking als Handelsstandort grundsätzlich noch in einer vergleichsweise günstigen Ausgangslage, da sie eine hohe Einzelhandelszentralität besitzt und damit als Einkaufsort auf der „mental map“ der Bevölkerung im Marktgebiet präsent ist. Dies gilt allerdings nicht für die Innenstadt. Deren Anziehungskraft ist eher nur örtlich und durch den Online-Handel stark bedroht, da sie auch nicht mit Angeboten und einem Ambiente oder Flair punkten kann, die der Online-Handel nicht bieten kann.

### Bevölkerungsentwicklung und Demographischer Wandel

Das Statistische Landesamt prognostiziert für den gesamten Landkreis Passau für den Zeitraum von 2019 bis 2039 einen Bevölkerungszuwachs von 3,0 %. Auch für die Kommunen im Einzugsgebiet der Stadt Pocking wird insgesamt ein Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum vorhergesagt. Bis zum Jahr 2030 nimmt die Bevölkerung im gesamten Einzugsgebiet der Stadt Pocking von derzeit ca. 66.000 Einwohner auf 66.800 Einwohner zu. Sofern die Kommunen eine entsprechende Wohnbauflächenentwicklung realisieren, die das prognostizierte Wachstum aufnimmt, wird das Marktpotenzial der Stadt Pocking somit weiter ansteigen. Dadurch könnten beispielsweise im stationären Einzelhandel (zumindest teilweise) Umsatzverluste ausgeglichen werden, die der Online-Handel verursacht. Allerdings gilt es dabei zu berücksichtigen, dass der demographische Wandel auch eine deutliche altersstrukturelle Verschiebung verursacht. Die Vorausschau zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pocking bis zum Jahr 2037 (Basisjahr 2017) prognostiziert insgesamt einen Bevölkerungsanstieg in der Stadt um 2,6 %. So verringert sich die Anzahl der Bevölkerung in der Altersgruppe unter 18-Jahren um -9,0 %, für die Altersgruppe der 18- bis 40-Jährigen um -12,4 % sowie für die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen um -9,9 %. Während also alle Altersgruppen unter 65 Jahren deutlich an Anzahl der Personen verlieren, erhöht sich die Anzahl der Personen über 65 Jahren. Das gesamte Bevölkerungswachstum wird damit letztlich von einem Anstieg der Bevölkerungszahl in der Altersgruppe der über 65-Jährigen getragen. Für diese Altersgruppe wird ein Zuwachs um knapp 43,1 % prognostiziert. Während hierbei die Personenanzahl in der Altersgruppe der 65- bis unter 75-Jährigen um 12,7 % zunimmt, steigt die Personenanzahl in der Altersgruppe der über 75-Jährigen sehr deutlich um +56,8 % an. Eine der wesentlichsten Wirkungen dieses altersstrukturellen Wandels der Bevölkerung liegt in einer erhöhten örtlichen Präsenz im Zuge des Ruhestandes sowie in dem höheren Unterstützungsbedarf der Bevölkerung in den älteren Altersgruppen. So sinkt mit dem wachsen-

den Bevölkerungsanteil im Rentenalter die berufsbezogene Mobilität und es erhöht sich der Anteil der Wohnbevölkerung, die nicht mehr auspendelt, sondern auch tagsüber und ohne berufliche Verpflichtung am Ort verweilt. Der demographische Wandel wirkt sich aber auch ökonomisch aus. Mit dem Austritt aus dem Erwerbsleben ist in der Regel ein Absinken des zur Verfügung stehenden Einkommens verbunden. Damit reduziert der demographische Wandel die insgesamt zur Verfügung stehende Kaufkraft. Dies könnte im Fall der Stadt Pocking aber über das Bevölkerungswachstum in gewissem Maße ausgeglichen werden.

Schließlich wird sich das Nachfragevolumen der Zielgruppe der Senioren allein durch deren starken quantitativen Zuwachs deutlich erhöhen. Angebote, die sich an diese Zielgruppe wenden, agieren in den nächsten Jahren vor dem Hintergrund einer deutlichen Nachfragesteigerung. Allerdings wird auch die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum, nach Freizeit- und Bewegungsangeboten, nach sozialer Teilhabe und Unterstützung deutlich ansteigen. Auch hierfür gilt es durch die Kommune im Rahmen der Daseinsvorsorge entsprechende Angebote zu entwickeln und diese mit Blick auf die Revitalisierung der Stadtmitte als multifunktionales Zentrum der Stadt Pocking zu platzieren.



Abbildung 37: Stadtmitte Pocking

## Verstädterung und Urbanisierung

Der Anteil der Bevölkerung, die in Städten lebt, steigt auch in Deutschland weiter an. Speziell die Großstädte wie Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt, Köln, Hamburg oder Düsseldorf sind von einem starken Wachstum geprägt. Der ländliche Raum, aber auch kleinere Städte, liegen dagegen in der Nachfragegunst gerade der jüngeren Bevölkerung zurück. Diese unterschiedliche Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort vor dem Hintergrund des persönlichen Lebensentwurfs drückt sich in entsprechenden Wanderungssalden gerade der jungen Bevölkerung aus. Damit verbunden ist der Umstand, dass sich das Humankapital immer stärker in den Ballungszentren bzw. in den Großstädten sammelt, während die anderen Räume stärker unter Fachkräftemangel und Überalterung leiden. Deshalb gilt es für kleinere Städte die Standortqualität für die junge Bevölkerung zu thematisieren und weiterzuentwickeln und das örtliche Bildungs- und Ausbildungsangebot sowie die Wohn- und Freizeitqualität zu stärken.

## Klimawandel

Mit dem Begriff Klimawandel wird im Allgemeinen die anthropogen verursachte Veränderung des Klimas beschrieben. Diese Veränderung ist mit weitreichenden Folgen verbunden, die von der Zunahme der Wetterextreme, über den Meeresspiegelanstieg und die abnehmende Verfügbarkeit der Ressource Wasser, bis zu Änderungen in Bereichen wie Gesundheit und Tourismus reichen. Gerade der urbane Raum ist von den negativen Begleiterscheinungen des Klimawandels besonders betroffen, was innerhalb des Querschnittsthemas der Stadtentwicklung dazu führt, dass in vielen Themen- bzw. Handlungsfeldern eine entsprechend übergreifende Anpassungsstrategie formuliert werden muss. Darüber hinaus gilt es aber auch, örtlich Maßnahmen zum Klimaschutz zu definieren. Somit ist eine Entwicklungsstrategie auf zwei unterschiedlichen Ebenen zu definieren. Zum einen müssen Maßnahmen zum Schutz des globalen Klimas in der Stadtentwicklung thematisiert und umgesetzt werden. Zum anderen müssen Strategien zur Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels entwickelt werden.



Abbildung 38: Gewerbegebiet Süd und potenzielle Entwicklungsflächen



## CHANCEN

Chancen thematisieren Optionen und Potenziale für die Verbesserung der Nutzbarkeit oder der Funktionsfähigkeit des Handelsstandortes Pocking sowie der Innenstadt Pocking für deren künftige Weiterentwicklung als gesamtstädtisches und multifunktionales Zentrum.

### Stadt Pocking als Handelsstandort

- Positionierung mit einem modernen Thema
- Ergänzung der Besuchsanlässe
- Dualismus Innenstadt-Pocking Süd thematisieren und lösen

### Innenstadt der Stadt Pocking

- Innenstadtentwicklung Priorität und Exklusivität einräumen (Positivbeitrag statt Risikoabwägung als Beurteilungsgrundlage)
- Multifunktionale Entwicklung und Ergänzung
  - Impuls durch neuen Angebotsbaustein (Anziehungspunkt auch außerhalb der Handelsfunktion)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Entwicklung als Third Place
  - Reduzierung der Verkehrsbelastung
- Erlebnisreiches Gegenangebot zum Online-Shopping
  - Soziale Rolle des Handels weiterentwickeln
- neuer Betriebstypenbesatz und innovative Ladenkonzepte (als Folge des Online-Handels)
- Planung, Entwicklung und Management als kooperativer Standortverbund

## RISIKEN

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Handelsstandortes Pocking sowie der Innenstadt Pocking im Sinne von negativen Rahmenbedingungen, Trends oder Begleiterscheinungen, die vermieden werden sollen bzw. auf die durch gezielte Anpassung reagiert werden muss.

### Stadt Pocking als Handelsstandort

- verringerte Kaufkraftbindung (Autobahnanbindung, Online-Handel, Oberzentrum Passau)
- Verringerung der Einzelhandelszentralität (Grundversorgungsangebot in den Umlandkommunen bzw. Online)
- Austauschbarkeit des Angebotes und zunehmende Fremdbestimmung der Betreiber sowie Betreiberwechsel als Konsequenz des Online-Handels
- Verlust des Preis-/Leistungs-Vorteils gegenüber den Versorgungsstandorten in Österreich

### Innenstadt der Stadt Pocking

- Anreicherung der Versorgungsfunktion (insbesondere Grundversorgung) sowie der Freizeit- und Dienstleistungsfunktion des Standortes Pocking Süd
- Qualitative Weiterentwicklung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Standort Pocking Süd
- Fortbestand der Strategie der „Einzelfallprüfung“ in Pocking Süd
- weitere Überdehnung der Handelslage (über Verlagerung Edeka hinaus)
  - struktureller Leerstand und Nutzungswandel zu Wohnen oder Wandel von Verkaufs- zu Ausstellungsflächen
  - Situative Standortentwicklung ohne konzeptionelle Strategie



Abbildung 39: Stadtmitte der Stadt Pocking

## 2.6 Entwicklungsstrategie

Eine Zukunft zu wünschen und diesen Wunsch in einem gemeinsamen Zukunfts- bzw. Zielbild darzustellen, stellt die Grundlage jeder strategischen Stadtentwicklungsplanung dar. Erst wenn die zu erreichende Zielsetzung formuliert ist und hierzu eine Steuerungs- und Handlungsstrategie definiert sind, nach der die handelnden Akteure vorgehen möchten, kann eine zielgerichtete Stadtentwicklung erfolgen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept erfüllt diese Anforderung und ist das Planungsinstrument, in dem die Zielvorstellung und die Handlungsstrategie beschrieben sind. Es dient als informelles, ziel- und umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument, das geeignet ist, um auf die immer schneller eintretenden Veränderungen der globalen und regionalen Rahmenbedingungen aktiv zu reagieren. Zudem erweitert es mit seinen kooperativen Verfahren das System der hoheitlichen Planung und öffnet es für bürgerschaftliches Engagement und Partizipation.

Integrierte Stadtentwicklungsplanung darf sich allerdings nicht auf das „Pläne machen“ beschränken. Die Umsetzung und Weiterentwicklung einer strategischen Stadtentwicklung ist als kooperativer und dauerhafter Prozess anzulegen, der mit einem Stadtentwicklungsmanagement hinterlegt ist. Sofern eine Stadt bisher noch nicht mit einem ISEK als strategischem Steuerungsinstrument aktiv gearbeitet hat, wie dies in der Stadt Pocking der Fall ist, müssen die Zielsetzungen kommuniziert und ein verändertes planerisches Agieren, ein Monitoring der Stadtentwicklung sowie eine Evaluierung der Entwicklungsprozesse und ihrer Wirkungen bewusst implementiert werden. Gleichzeitig muss jeweils eine Zuständigkeit für die Impulsfunktion und die Managementaufgaben festgelegt werden, die im Zuge einer strategisch und kooperativ angelegten Stadtentwicklungsplanung in den einzelnen Themenfeldern erforderlich werden.

Die Leitbilder zur künftigen Entwicklung der Stadt Pocking definieren die grundsätzlich beabsichtigte Entwicklungsrichtung und formulieren hierfür jeweils einen qualitativen Leitsatz. Darauf aufbauend sind

Zielsetzungen definiert, die über den Leitsatz und die grundsätzliche Entwicklungsrichtung hinaus angeben, welche Funktionen und Qualitäten im jeweiligen Themen- bzw. Handlungsfeld entwickelt werden sollen. Ziele kennzeichnen sich dabei dadurch, dass sie messbar und von der Stadt als handelndem Akteur beeinflussbar sein müssen. Die Ziele sollten zudem die Anforderung erfüllen, dass sie erreichbar sind, allerdings ist die Zeitspanne, bis zu der die jeweilige Zielsetzungen erreicht werden sollen, nicht angegeben. Dies hängt vom möglichen Ressourceneinsatz ab, der sich aber nicht im Voraus verbindlich festschreiben lässt. In jedem Fall aber beschreiben die Ziele dauerhaft die vorgesehene Entwicklungsrichtung und können deshalb stets als Kriterien herangezogen werden, anhand derer einzelne Maßnahmen und Projekte der Stadtentwicklung zu bewerten sind. Nur unter dieser Handhabung der Ziele lässt sich eine leitbildkonforme Stadtentwicklung gewährleisten.

Das fachliche Leitbild thematisiert zum einen die Standortqualität der Stadt Pocking in den Themenfeldern

- nachhaltige Stadtentwicklung
- Positionierung
- Einzelhandel
- Wirtschaft
- Demographie
- Wohnen
- Stadtmarketing

Zu diesen Themenfeldern sind Ziele definiert, die das Bild zum langfristigen Entwicklungsergebnis für die Stadt Pocking zeichnen, und es sind Maßnahmen formuliert, die den Handlungsrahmen für zielkonforme Aktivitäten aufspannen. Ausgangspunkt für alle räumlichen Aktivitäten der Stadtentwicklung sind die identifizierten städtebaulichen Werte und Mängel sowie die funktionsräumlichen Anforderungen der einzelnen Gebiete mit Revitalisierungsbedarf.



Abbildung 40: Bausteine zum ISEK 2021 im Fachbereich Raumwirtschaft

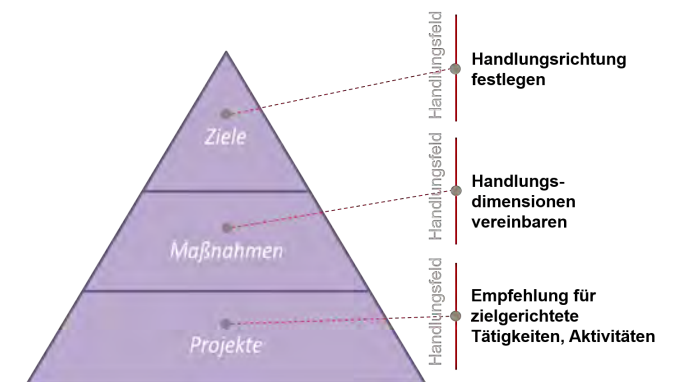


Abbildung 41: Hierarchie der Entwicklungsstrategie

<b>1</b> Standortförderung und -management	<b>2</b> Strategiegruppe „Stadtentwicklung und Stadtmarketing“	<b>3</b> Wirkungs-Mechanismus	<b>4</b> Pocking plus
<b>5</b> Imagebroschüre	<b>6</b> Produktentwicklung Ausflugsziel	<b>7</b> Ausarbeitung des Positionierungsthemas „Standort und Region“	<b>8</b> Standort- und Angebotsentwicklung als Besuchspunkt und Treffpunkt
<b>9</b> Produktentwicklung Einkaufsstadt	<b>10</b> Masterplan Stadtmitte	<b>11</b> Gestaltungsoffensive Stadtmitte	<b>12</b> Besuchspunkt Mitte
<b>13</b> Standortmanagement Mitte	<b>14</b> Kooperative Standortentwicklung	<b>15</b> Erzeugerregion	<b>16</b> MITwirken
<b>17</b> Wir sind Stadt	<b>18</b> Pocking weiter-denken	<b>19</b> Bausteine für Zukunft	<b>20</b> Schauwerkstatt Stadtentwicklung
<b>22</b> Nachhaltiges Wohnen	<b>21</b> Nachhaltig Wohnen im Alter	<b>23</b> Außendarstellung zum Leitthema „Zentrum im Rottal“	<b>24</b> Außendarstellung Produkt Einkaufsstadt
<b>25</b> Außendarstellung „Treffpunkt und Besuchspunkt“	<b>26</b> Außendarstellung „Portal Stadt-gemeinschaft“	<b>27</b> Außendarstellung „Wohnstandort“	

## 2.6.1 Stadtentwicklung

### Stadtentwicklung - Leitsatz

Leitprinzipien der künftigen Stadtentwicklung in Pocking sind Kooperation, Innovation und Nachhaltigkeit. Dementsprechend vollzieht die Stadt Pocking künftig eine aktive, nachhaltige und kooperative Stadtentwicklung auf der fachlichen Basis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK 2021).

### Nachhaltigkeit

Die inhaltlichen Dimensionen nachhaltiger Stadtentwicklung werden berücksichtigt und Entwicklungen dahingehend bewertet und optimiert, dass sie sowohl ökologisch verträglich, ökonomisch sinnvoll, sozial gerecht und kulturell ansprechend sind. Darüber hinaus sind relevante Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung, dass diese ressourcensparend, belastungsminimierend, funktionsfähig, bedürfnisgerecht und wohltuend ausfällt.

### Kooperation

Ein institutionalisierter Rahmen für eine kooperative Stadtentwicklung wird geschaffen und es wird ein Informations- und Gestaltungsprozess implementiert, der den Rahmen für Innovation und Kooperation aufspannt und es ermöglicht, die inhaltlichen Dimensionen nachhaltiger Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Lösungen für sich verändernde Anforderungen und Rahmenbedingungen werden aktiv entwickelt und hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit bewertet und optimiert.

### Aktivität

Die Stadt interpretiert ihre Rolle als aktiver Impulsgeber, Entwickler, Koordinator, Kommunikator und Gestalter im Handlungsfeld der Stadtentwicklung und schafft die Rahmenbedingungen für einen aktiven und kooperativen Entwicklungsprozess sowie für eine erfolgreiche Projektumsetzung. Lösungen für sich verändernde Anforderungen und Rahmenbedingungen werden aktiv entwickelt und dahingehend bewertet und optimiert, dass sie sowohl ökologisch verträglich, ökonomisch sinnvoll, sozial gerecht und kulturbildend sind.

### Stadtentwicklung - Maßnahmenebene

#### Rollenverständnis erweitern

Die Stadt interpretiert ihre Rolle im Handlungsfeld der Stadtentwicklung als aktive Impulsgeberin, Entwicklerin, Koordinatorin, Kommunikatorin und Gestalterin.

Mit der beabsichtigten Entwicklung in der Stadt Pocking hin zu einer aktiven und kooperativen Stadtentwicklung ist ein verändertes und erweitertes Rollenverständnis der Stadt Pocking als Akteur verbunden. Neben den bisher bereits wahrgenommenen Funktionen als Genehmigungsbehörde und als Gestalter der Stadtentwicklung sowie als Förderer bestimmter Themen gilt es nun auch die Rolle als Informations- und Impulsgeberin zu gesamtstädtischen Themen einzunehmen und die Funktion als Organisatorin und Koordinatorin eines dauerhaften Beteiligungsprozesses zu übernehmen. Um Partizipation zu ermöglichen müssen Informationen von Beginn an verfügbar sein und es muss zur Mitwirkung und Beteiligung aktiviert werden. Gleichzeitig muss der Beteiligungs- und Entscheidungsprozess organisiert und koordiniert werden. Dies erweitert das bisherige Aufgabenspektrum der Stadt Pocking um zusätzliche Komponenten.

#### Zuständigkeiten definieren

Die Stadt schafft die Rahmenbedingungen für einen dauerhaften, aktiven und kooperativen Entwicklungsprozess sowie Zuständigkeiten und Ressourcen für eine erfolgreiche Projektumsetzung. Es wird ein institutioneller Rahmen für eine kooperative Stadtentwicklung und die Beschäftigung mit Zukunftsthemen geschaffen.

#### Prozess implementieren

Es wird ein Informations-, Entwicklungs- und Gestaltungsprozess implementiert, der den Rahmen für Innovation und Kooperation aufspannt und es ermöglicht, die inhaltlichen Dimensionen nachhaltiger Stadtentwicklung zu bewerten und im Entscheidungsprozess zu berücksichtigen.

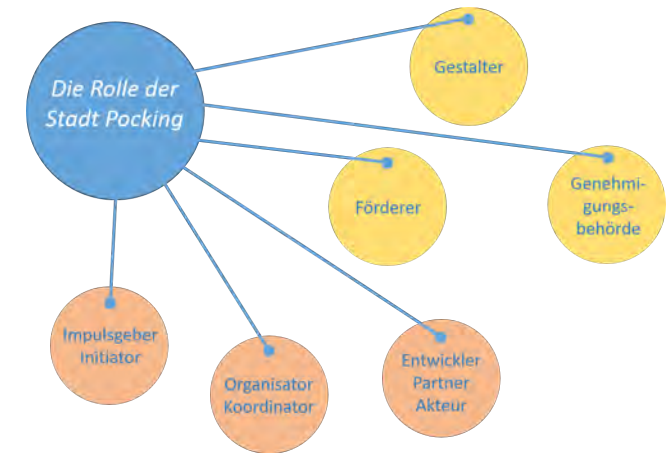


Abbildung 42: Rollenzuschreibungen an die Stadt Pocking

Eine kooperative Stadtentwicklung beteiligt alle Anspruchs- und Nutzergruppen an der Stadtentwicklung. Hierfür ist eine Neuorganisation der bisherigen Abläufe und ihre Gestaltung als kooperativer und partizipativer Prozess erforderlich. Zunächst gilt es über die Stadtentwicklung zu informieren und die verfügbaren Daten und Informationen bereitzustellen sowie diese bei Bedarf auch speziell aufzubereiten. Der Informationsinhalt umfasst sowohl allgemeine Entwicklungen und Trends im Bereich der Stadtentwicklungsplanung als auch spezifisch örtliche Themen. Darauf aufbauend ist ein institutionalisierter organisatorischer Rahmen nötig, der die Kooperation der relevanten Akteure ermöglicht, externes Know how einfließen lässt und die Grundlage dafür schafft, Entwicklungen und Trends zu antizipieren, um innovative Angebote und Lösungen zu entwickeln. Ergänzend dazu ist ein Beteiligungsformat vorzusehen, das die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft aufnimmt. Einleitend muss die Bürgerschaft hierfür gezielt zu Mitwirkung und Beteiligung an der Stadtentwicklung motiviert und aktiviert werden. Dazu gilt es zur Stadtentwicklung zu informieren, die Kommunikation zum Thema Stadtentwicklung gezielt zu fördern und Möglichkeiten der Rückkopplung zu schaffen.



## Leitbild

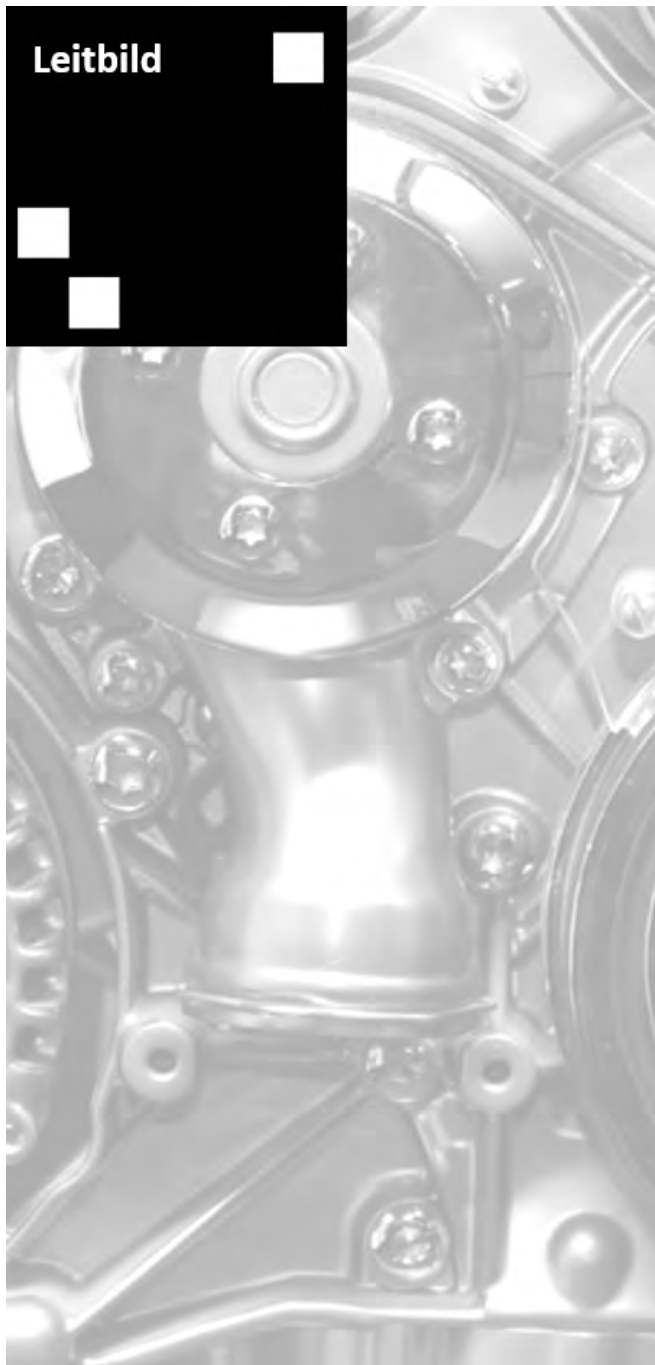
### Stadtentwicklung - Projektebene

#### Leitprojekt L1: Standortförderung und -management

Die Einrichtung einer Stelle für Standortförderung und -management ist eine grundlegende Voraussetzung, um überhaupt eine aktive, kontinuierliche, standortbezogene und akteursübergreifende Angebots- und Produktentwicklung sowie eine gezielte Außendarstellung für die Stadt Pocking durchführen zu können. Sie ist eine Voraussetzung für einen aktiven Umsetzungsprozess, in dem sie Impulsfunktion ausübt (Innovation generieren & Chancen ergreifen) und die Zielfindung und Wirkungsbetrachtung organisiert bzw. koordiniert. Erst mit einer qualifizierten Stelle, der u.a. das Thema Produktentwicklung „Innenstadterlebnis“ übergeordnet und dauerhaft zugeordnet ist und die eine Kooperation der hierfür erforderlichen Akteure (Stadt, Handel, Kultur, Gastronomie, Tourismus, Eigentümer) organisiert und deren Aktivitäten koordiniert, lassen sich die Querschnittsthemen der Innenstadt- und Produktentwicklung über einen längeren Zeitraum und inhaltlich aufeinander abgestimmt entwickeln. Zur personellen Besetzung einer Stelle für Standortförderung und -management muss ergänzend eine institutionalisierte Form der Kooperation geschaffen werden (Arbeitskreis Stadtentwicklung/-mitte Pocking), die ebenfalls durch die Stelle Standortförderung und -management koordiniert wird. Gleichzeitig fungiert diese Stelle als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Akteuren und Gruppen und fördert deren Kooperation und Vernetzung untereinander, aber bindet auch externe Partner mit ein, um einen möglichst breiten Zugang zu Information zu erhalten und Wissens- bzw. Erfahrungstransfer zu ermöglichen. Dadurch lässt sich der eigene „Innovationsraum“ erweitern, aus dem Ideen geschöpft werden können. Im Handlungsfeld „Stadtmitte“ sind deren Besatz und deren Gestaltung ebenfalls zentrale Aufgaben. Die Stelle Standortförderung und -management ist dort Ansprechpartner:in für Themen wie Optimierung des Besatzes der Erdgeschoßzone, Mittelvergabe aus einem Verfügungsfonds oder Fördermöglichkeiten im Rahmen eines Geschäftsflächenprogramms. Sie motiviert, unterstützt und begleitet die Umsetzung der Standortentwicklung der Stadtmitte.

#### Leitprojekt L2: Strategieguppe „Stadtentwicklung und Stadtmarketing“

Die Produktentwicklung und Außendarstellung der Stadtmitte beinhaltet eine Reihe von Themen, möglichen Projekten und ergänzenden Angeboten, die nur im Dialog und in Kooperation von Stadt und den unterschiedlichen örtlichen und regionalen sowie externen Akteuren initiiert, entwickelt und umgesetzt werden können. Eine derartige, kooperativ angelegte Standortentwicklung erfordert neben der personellen Zuständigkeit auch einen organisatorischen Rahmen, der einen regelmäßigen Austausch und die gemeinsame Bearbeitung und Besetzung von Themen ermöglicht. Die Strategieguppe „Stadtentwicklung und Stadtmarketing“ schafft diesen organisatorischen Rahmen für eine institutionalisierte Vernetzung der Akteure. Mittels dieser Strategieguppe werden die wesentlichen Akteure und Ressourcen gebündelt und dort findet sowohl der dauerhafte Austausch zu allgemeinen Themen der Stadtentwicklung statt als auch der Austausch zu aktuellen Themen und Projekten, die gerade in der Stadt Pocking relevant sind oder dort umgesetzt werden. Mit der Einrichtung einer derartigen Strategieguppe liegt für das Thema der Stadt- bzw. Innenstadtentwicklungsplanung eine institutionalisierte Kooperationsform vor, die es der Stadt ermöglicht, auf neue Themen, Chancen oder Anforderungen schnell zu reagieren und eigene Lösungen oder Angebote zu entwickeln. Inhaltlich koordinierende Stelle und Bindeglied nach außen ist für die Strategieguppe Stadtentwicklung und Stadtmarketing die Stelle „Standortförderung und -management“.



## Stadtentwicklung - Projektebene

### Leitprojekt L3: Wirkungs-Mechanismus

Entscheidungsprozesse zu Themen oder Projekten der Stadt-/Innenstadtentwicklung und insbesondere zu Themen oder Projekten, die zwar wesentliche, aber lediglich „indirekte“ Wirkungen auf die Stadtmitte haben, leiden häufig daran, dass sie mit zu engem thematischen Fokus und in einem zu engen zeitlichen Rahmen geführt werden. Im Rahmen einer strategischen Stadtentwicklungsplanung ist es entscheidend, alle Maßnahmen und Projekte mit Blick auf die eigenen Zielsetzungen frühzeitig danach zu bewerten, wie sie auf die Ziele wirken, die grundsätzlich verfolgt werden sollen. Um dies zu garantieren, sollte ein formalisierter Bewertungsprozess beschlossen werden, der verbindlich festgelegte Wirkungsbereiche und Bewertungskriterien vorsieht (inkl. Rück- und Wechselwirkungen), die unter einem ganzheitlichen Bewertungsansatz betrachtet werden. Dabei gilt es die bestehende Ausgangssituation als Referenz zu verwenden und zu betrachten, ob sich durch eine Maßnahme oder ein Vorhaben und unter Berücksichtigung ihrer/seiner direkten und indirekten Wirkungen sowie der Wechselwirkungen mit anderen Handlungsfeldern dauerhaft ein besserer Zustand im Sinne der langfristigen Entwicklungsstrategie einstellt, als ohne das Vorhaben. Gleichzeitig sollte thematisiert werden, ob und ggf. welche Modifikationen möglich wären, um eine Optimierung der Wirkungen zu erreichen. Diese Diskussion und diese Bewertung der Wirkungszusammenhänge sollte im Zuge der Entscheidungsfindung stattfinden und die Entscheidungsträger:innen sollten aus der Kenntnis des Spektrums der alternativen Möglichkeiten heraus entscheiden können. Um dies zu erreichen, ist ein formalisierter Entscheidungsprozess hilfreich, der die einzelnen Stufen auf dem Weg zur Entscheidungsfindung definiert. Dies gewährleistet für alle am Entscheidungsprozess beteiligten Personen, Gruppen und Akteure, dass sie keine Sorge haben müssen, dass ihre Vorstellungen nicht berücksichtigt werden und schafft die Sicherheit, dass eine Entscheidung unter Kenntnis möglichst aller verfügbarer Informationen stattfindet.

## Stadtentwicklung - Projektebene

### Leitprojekt L4: Pocking plus

Die bisherige Stadtentwicklungsplanung in der Stadt Pocking ist ohne den kontinuierlichen Aufbau von örtlichem Know-how oder einer Zuständigkeit für eine strategische Stadtentwicklung erfolgt. Maßnahmen und Projekte wurden bisher eher situativ oder reaktiv durchgeführt. Dies hat dazu geführt, dass zwar einzelne Bausteine mosaikartig platziert wurden, sich aber daraus kein stimmiges Gesamtbild ergibt. Voraussetzung für eine strategische Stadtentwicklungsplanung ist aber ein entsprechendes Bewusstsein zu den Anforderungen, Inhalten und Möglichkeiten strategischer Stadtentwicklungsplanung sowie eine kontinuierliche Beschäftigung mit aktuellen Themen, Bedarfen sowie Zukunftsthemen der Stadtentwicklung und somit die Weiterentwicklung der eigenen Kenntnisse und des eigenen Erfahrungsschatzes. Das Projekt Pocking plus dient einer dauerhaften Beschäftigung mit dem Thema der Stadtentwicklung auf Basis einer koordinierten Informationsbeschaffung und der Aufbereitung sowie der Vermittlung dieser Inhalte an Entscheidungsträger:innen aber auch an Bürger:innen. Mögliche Quellen der Informationsbeschaffung sind:

- Jährliche „Stadtgespräche“ mit örtlichen Gruppen und Akteuren zu Entwicklungen, Trends und Bedarfen in der Stadtentwicklung.
- Jährliche Klausurtagung des Stadtrates (2-tägig) zu Entwicklungen und Trends in der Stadtentwicklung mit Fokus auf ein Schwerpunktthema mit Innovationsbedarf und Best Practice Beispielen.
- Informationsfahrt zu Themen der Stadtentwicklung mit Besichtigung von Best Practice Beispielen oder dem Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen.
- Bürger:innen-Befragung zur Bedarfsermittlung oder Zukunftskonferenz zur Aufnahme von Entwicklungsvorstellungen differenziert nach unterschiedlichen Zielgruppen (Jugendliche, Familien, Senioren, ...).
- Organisation einer Fachtagung in Pocking zu Themen der strategische Stadtentwicklungsplanung in Klein- und Mittelstädten.

## Positionierung



### 2.6.2 Positionierung

#### Positionierung - Leitsatz

Die Stadt Pocking positioniert sich als modernes und aktives Zentrum im Rottal/Bälderdreieck. Sie nutzt ihre Funktion als Einkaufsstandort und entwickelt sich weiter zum Treffpunkt der Region. Hierfür entwickelt die Stadt neue Anziehungspunkte und Besuchsanlässe und schafft Aufenthaltsqualität für ihre Bürgerinnen und Bürger sowie für Besucherinnen und Besucher aus der Region (Einheimische wie auch Gäste).

Pocking präsentiert sich nach innen und außen als aktive und innovative Stadt, in der Bürger- und Akteursbeteiligung gelebt werden und die Kooperation der unterschiedlichen Akteure sowie die Beschäftigung mit Zukunftsthemen sichtbar sind. Dies schließt nicht nur die örtlichen Akteure ein, sondern in der Funktion als Mittelzentrum und mit der Positionierung als Zentrum der Region kommt auch der interkommunalen Kooperation auf Ebene der ILE eine wesentliche Rolle zu, um regionale Themen in der Stadt sichtbar zu machen. Leitthemen der Außendarstellung sind die Profilierungsthemen „Zentrum im Bälderdreieck“ und „Treffpunkt der Region Rottal“ in der Funktion als Einkaufsstadt, Veranstaltungsort und Besuchspunkt zu orts- und regionalhistorisch bedeutsamen Themen sowie innovativen Angeboten.

Speziell folgende Themen können thematisch und infrastrukturell aufbereitet und nach außen dargestellt werden:

- Stadtgeschichte
- Landschaftserlebnis Pockinger Heide
- Landschaftserlebnis an Rott und Inn
- Erzeugerland
- Zukunftsthema Ernährung

Darüber hinaus könnte sich die Stadt Pocking - auch im Verbund der ILE - zu einem Kompetenzzentrum für ländliche Entwicklung entwickeln und zu diesem Thema Know how und ein Netzwerk aufbauen.

#### Positionierung - Maßnahmenebene

##### Positionierungsinhalte besetzen

Mit dem Wunsch, eine Stadt thematisch zu positionieren, ist die Anforderung verbunden, Positionierungsinhalte zu erarbeiten, diese aufzubereiten und in geeigneter Weise darzustellen und daraus Attraktionen und Anlässe zu entwickeln, die zu einem Besuch der Stadt oder zur Beschäftigung mit einem Thema anregen. Inhalte sind dann am besten zu präsentieren, wenn sie für den Standort und seine Bevölkerung authentisch sind oder im Fall von innovativen Themen durch die Stadt und engagierte Akteure besetzt werden. In beiden Fällen geht es darum, ein oder mehrere Themen so aufzubereiten und mit Inhalten oder Attraktionen zu versehen, dass dies zu Besuchsanlässen führt und zu einer längeren Aufenthaltsdauer motiviert. Strategisch kann sich die Stadt aber auch mit Themen profilieren, aus denen örtliche Kompetenzen erwachsen, die das Potenzial für künftige Entwicklungen darstellen. Grundlegende Maßnahme ist in diesem Zusammenhang, zu den unterschiedlichen Positionierungsthemen die entsprechenden Inhalte und Attraktionen sowie Zuständigkeiten und Vernetzungen zu schaffen.

Zentralität generiert eine Stadt, wenn sie Einrichtungen und Attraktionen vorhält, die Besuchsanlässe für die Umlandbevölkerung oder für Tagesgäste der Region schaffen. Dies können beispielsweise Freizeiteinrichtungen, gestaltete Landschaftsräume, Ausflugsziele oder Bildungs- und Kultureinrichtungen sein. Idealerweise werden Themen, Standorte und Einrichtungen im Rahmen einer aktiven Standort- und Angebotsentwicklung miteinander verknüpft und steigern so die Besuchsmotivation. Beispielsweise könnten die landschaftsräumlichen, stadt- und regionalgeschichtlichen sowie die daraus abgeleiteten Zukunftsthemen in einem innovativen Infocenter in der Stadtmittelpunkt gezeitigt und gleichzeitig mit Besuchspunkten verknüpft werden, an denen diese Themen sichtbar sind. Darüber hinaus kann kopplungsrelevante Infrastruktur platziert werden, wie beispielsweise ein attraktiver Spielplatz in einem Umfeld mit Aufenthaltsqualität.

## Positionierung



### Positionierung - Projektebene

#### Leitprojekt P5: Imagebroschüre

Das Projekt einer Imagebroschüre dient nicht nur der Darstellung nach außen, sondern es schafft zudem einen konkreten Anlass, um örtliche und regionale Akteure und Gruppen zu den einzelnen charakteristischen Themen und Anforderungen zu identifizieren und innerhalb einer gemeinsamen Arbeitsebene zu vernetzen. Deshalb muss das Projekt „Imagebroschüre“ von Beginn an als Kooperationsprojekt angelegt werden, das sich zunächst (angeleitet aber) unter Eigenregie mit der Standortcharakteristik der Stadt, den relevanten Positionierungsthemen und den gewünschten Themen zur örtlichen Wohn- und Lebensqualität beschäftigt und hierzu zunächst die Ausgangssituation darstellt.

Im Ersten gilt es deshalb, sowohl die relevanten Akteure und Gruppen zu identifizieren und einzubinden, als auch mit einer Charakterisierung der bestehenden Angebote und einer Bewertung der Standortqualität in den Positionierungsthemen zu beginnen. Bewertet man dabei die Ausgangssituation vor dem Hintergrund eines Idealbildes, dann beinhaltet dies die Chance, die Positionierungsthemen gemeinsam weiterzuentwickeln, Ideen für zusätzliche Angebote zu kreieren, komplexere und ganzheitliche Lösungen zu finden und neue Themen zu besetzen. Das Projekt „Imagebroschüre“ schafft für diese Aufgaben einen organisatorischen Rahmen, der beibehalten und auch für die künftige Angebotsentwicklung genutzt werden kann. Thematische Bausteine der Imagebroschüre können folgende Themen sein:

- Lage- und Standortqualität
- Tradition und Moderne
- Zentrum und Erzeugerregion
- Bürger:innenmanagement
- Lebensqualität für alle Altersgruppen

Zu diesen Themen schafft das Projekt den Rahmen dafür, ein entsprechendes Selbstverständnis zu entwickeln und diese Themen aktiv zu platzieren.

### Positionierung - Projektebene

#### Leitprojekt P6: Produktentwicklung Ausflugsziel

Um die Stadt Pocking gezielt als Ausflugsziel für die Bevölkerung sowie die Gäste der Region zu positionieren, bedarf es eines touristischen Produktes, das ein stimmiges und attraktives Besuchs- bzw. Aktivitätsprogramm vorsieht und so eine entsprechende Besuchsmotivation schafft. Übergeordnet gilt es die Frage zu beantworten, warum sich ein Besuch der Stadt Pocking lohnt, was an Besuchserfahrung generiert werden kann, welche positiven Emotionen damit verbunden sind, wieso der Besuch als besonderes Erlebnis wirken kann und damit letztlich die Frage, warum dies im Wettbewerb mit anderen Freizeitaktivitäten gut investierte Zeit ist. Diese Fragen sind bisher für die Stadt Pocking nicht im Rahmen einer gezielten Produktentwicklung als Ausflugsziel beantwortet worden. Hierin liegt auch die Hauptursache, warum mögliche Themen und Standorte nicht entsprechend aufbereitet sind. Ohne eine gezielte Entwicklung von Themen, mit denen einzelne Standorte (Stadtpark, Innenstadt, Drehscheibe Pocking in der Stadtbücherei, Römerturm) aufgeladen werden könnten oder neue Standorte geschaffen werden könnten, lässt sich die Stadt nicht intensiver als Ausflugsziel positionieren. Dabei bieten alleine die bereits gängigen Themen

- Naturraum (Pockinger Heide, Landschaftsraum Rottal)
- Geschichte (Siedlungsgeschichte Stadt und Region)
- Kultur (Erzeugerregion)
- Kulinarik und Ernährung (Kultur und Gesundheit)

Ansatzpunkte für ein Informations- und Erlebnisangebot, mit dem das Besuchsziel Stadt Pocking aufgeladen werden könnte. Im Rahmen eines kooperativen Entwicklungsprozesses, mit den örtlichen und regionalen Akteuren, können dann zielgerichtet Attraktionen platziert sowie Schauplätze und Aufenthaltsbereiche entsprechend aufbereitet werden. Verknüpfungen von Standorten können dabei mit oder ohne thematischen Bezug erfolgen (vgl. Schaukelwege in der Bodenseeregion). Schließlich gilt es dann den Besuch der Stadt mit einem Storytelling zu hinterlegen und aufzuladen.



## Positionierung



### Positionierung - Projektebene

Leitprojekt P7: Ausarbeitung des Positionierungsthemas „Standort und Region“

Das Leitprojekt P5 weiterführend dient das Projekt P7 dazu, die Positionierung der Stadt Pocking als Zentrum im ländlichen Raum auszuarbeiten. Es füllt damit einen der Positionierungsbausteine mit Inhalt und schafft einen Kooperationsrahmen, um die relevanten Akteure zu vernetzen und in eine Standortentwicklung einzubinden.

Das Projekt ist damit ebenfalls als Vehikel zu sehen, das gewählt wird, um sich gezielt mit dieser Aufgabenstellung zu beschäftigen und die relevanten Akteure hierfür an einen Tisch zu bringen. Der Stadt Pocking kommt dabei die Impulsfunktion zu und das Standortmanagement koordiniert dieses Projekt. Themenfelder, die aus heutiger Sicht hierbei Relevanz besitzen, sind:

- Stadt: Stadtbild, Image, Themen, Zertifizierungen
- Region: Rottal, Land an Rott und Inn, Passauer Land
- Zentrum: Einkaufszentrum, Dienstleistungszentrum, Freizeitzentrum, Veranstaltungszentrum
- Stadtmitte: Stadtleben, Treffpunkt, Aufenthaltsort
- Kompetenz: Erzeugerregion, Stadt und Land



Abbildung 43: Themenfelder zur Positionierung als Zentrum im Rottal

### Positionierung - Projektebene

Leitprojekt P8: Standort- und Angebotsentwicklung als Besuchspunkt und Treffpunkt

Das Leitprojekt P5 weiterführend dient das Projekt P8 dazu, die Stadt Pocking speziell in der Funktion als Besuchspunkt und Treffpunkt zu positionieren. Es bringt die relevanten Akteure für diese Angebotsentwicklung zusammen und schafft somit den organisatorischen und zeitlichen Rahmen, um Inhalte für folgende Themen zu entwickeln, die Pocking als Besuchspunkt und Treffpunkt qualifizieren:

- Ausflugsziel: Handel und Gastronomie, Infozentrum
- Etappenziel: Infrastruktur, Orientierung, Verweilpunkte
- Erlebnis: Schauplätze, Veranstaltung/-sreihe
- Erzeugerregion: Versorgung, Marktplatz
- Freizeit: Besuchspunkte, Aktivitäten
- Anlässe: Kultur, Sport, Event, Märkte

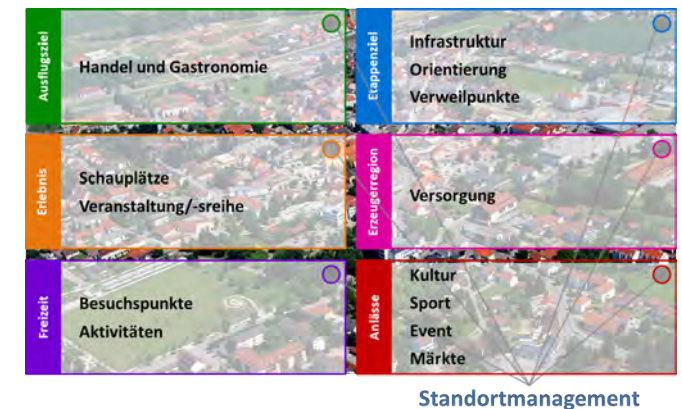


Abbildung 44: Themenfelder zum Ausflugsziel Pocking

## Einzelhandel

### 2.6.3 Einzelhandel

#### Einzelhandel - Leitsatz

Die Stadt Pocking ist als Einkaufsstandort für die Region positioniert und entwickelt ihre zentralörtliche Funktion als Einkaufsstadt aktiv weiter. Sie verfügt über eine nachfragegerechte Einzelhandelsausstattung sowie eine starke Zentralität und Einzelhandelszentralität.

Die Handelsstandorte der Stadt Pocking repräsentieren unterschiedliche, sich funktional ergänzende Standortkategorien mit einer jeweils spezifischen (räumlichen oder sortimentspezifischen) Versorgungsfunktion sowie einer unterschiedlichen Positionierung/Wahrnehmung. Somit folgt die Innenstadtentwicklung einer zum Gewerbegebiet Süd und Nord sowie zu den Nahversorgungsstandorten Passauer Straße Ost und West komplementären Entwicklungsstrategie.

Ein möglichst hoher Anteil der Wohnbevölkerung soll über ein möglichst vollständiges, wohngebietsbezogenes Grundversorgungsangebot verfügen. Deshalb strebt die Stadt ein wohnquartiersbezogenes, fußläufig erreichbares Grundversorgungsangebot an, dessen Standorte als quartiersbezogene Nahversorgungszentren entwickelt und dimensioniert sind.

Die Stadtmitte der Stadt Pocking ist Handels- und Dienstleistungsstandort von überörtlicher und gesamtörtlicher Bedeutung. Sie ist funktionsfähig und erfüllt ihre wahrnehmungsbezogene, ausstattungsbezogene und nutzungsbezogene Funktion als Zentrum der Stadt Pocking. Sie ist als multifunktionales Zentrum, Treffpunkt und Aufenthaltsbereich der Stadt Pocking entwickelt, positioniert sowie wahrnehmbar und wird kooperativ sowie aktiv weiterentwickelt.

Ziele einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung in Pocking sind:

- Stabilisierung des Einzugsgebietes und der Zentralität der Stadt Pocking.
- Revitalisierung des Einzelhandels als funktional wesentlicher Baustein einer multifunktionalen Innenstadt.
- Sicherstellung eines wohnungsnahen, zu Fuß oder per Fahrrad erreichbaren Lebensmittel-Grundversorgungsangebotes.
- Förderung lokaler/regionale Wirtschaftskreisläufe und der Ausweitung des Angebotes an regionalen Lebensmitteln und der Direktvermarktung.
- Etablierung einer kooperativen Einzelhandels-/Standortentwicklung.

Die Stadtmitte ist wohltuender und identitätsstiftender Stadtraum, der Versorgungs-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Tourismus-, Aufenthalts- und Kommunikationsort ist, eine hohe funktionale Dichte aufweist und ausreichend Besuchsfrequenz generiert. Sie erfüllt als Treffpunkt und Aufenthaltsort sowie als Ort der Begegnung und Kommunikation die örtliche Funktion als „Third Place“ für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Tragende Bausteine eines modernen, multifunktionalen, hochwertigen, vernetzten, räumlich verwobenen und abgestimmten Angebotes in der Stadtmitte sind die Bereiche

- Bildung und Kultur,
- Freizeit und Unterhaltung,
- Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung,
- Gesundheit und Unterstützung
- Information Beteiligung und Mitwirkung.

Für die Grundversorgung realisiert die Stadt ein quartiersbezogenes, möglichst fußläufig erreichbares Angebot.

## Einzelhandel

### Einzelhandel - Maßnahmenebene

#### Maßnahme zum Makrostandort

Grundlage für die Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit der Stadt Pocking als Einkaufsstandort ist ein entsprechend attraktives Angebot. Deshalb gilt es ein attraktives Einzelhandelsangebot in Pocking zu sichern und - zumindest qualitativ - weiterzuentwickeln. Die hierfür notwendige Weiterentwicklung der örtlichen Handelsstandorte erfolgt sowohl aus örtlicher als auch aus überörtlicher Perspektive und die Stadt Pocking erfüllt ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion aus der Kombination von zentralem Versorgungsbereich Stadtmitte, integrierten Grundversorgungsstandorten sowie den autokundenorientierten Standorten Pocking Nord und Pocking Süd. Der Erhalt oder die Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes setzt eine aktive Modernisierung (Pocking Süd) bzw. Revitalisierung (Stadtmitte) der Handelsstandorte voraus. Aber die Versorgungsfunktion der Stadt muss auch insgesamt weiterentwickelt werden (örtlich (Märkte) und online) und auf übergeordneter, gesamtstädtischer Ebene eine nachfragegerechte Weiterentwicklung und Modernisierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes umfassen, was entsprechende Kooperationsstrukturen voraussetzt. Es gilt überörtliche Kooperationen und Plattformen zu nutzen und gerade die digitale Sichtbarkeit als Handelsstandort zu erhöhen.

Um die Stadt Pocking als Einkaufsstandort für die Region und als regionales Zentrum entsprechend positionieren zu können, müssen die unterschiedlichen Anforderungen, die an eine regionale Einkaufsstadt gestellt werden, erfüllt und als Qualitäten nach außen dargestellt werden. Dies erfordert eine koordinierte Standort- und Angebotsentwicklung, die den Besuch der Stadt für die Einkaufsaktivität durchspielt und auf Anforderungen, Bedürfnisse und Kopplungsaktivitäten hin prüft und entsprechende Angebote vorsieht oder entwickelt. Diese gezielte, produktorientierte Angebotsentwicklung ist Grundlage für eine Positionierung als Einkaufsstadt. Zudem gilt es, die Sichtbarkeit als gesamtstädtischer Einkaufsort zu erhöhen und die Zentralität der Stadt insgesamt darzustellen, um so das gewünschte Bild als multifunktionales,

regionales Zentrum in der Außendarstellung auch bedienen zu können. Das strategische Ziel, die Funktion eines regionalen Zentrums einzunehmen, reicht über den Einzelhandel hinaus und thematisiert auch die Funktionen Gesundheitszentrum, Dienstleistungszentrum oder Veranstaltungszentrum. Bisher nutzt die Stadt Pocking diese Wortwahl nicht in ihrer Außendarstellung und kreiert damit auch kein entsprechendes Bild in der Wahrnehmung der Bevölkerung der Region.

#### Maßnahme Standortsystem

Die Stadt Pocking nimmt ihre Steuerungsfunktion wahr und lenkt die künftige Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung anhand eines Standort- und Sortimentskonzeptes, das eine komplementäre Entwicklung der Standorte zum Ergebnis hat. Darüber hinaus gestaltet die Stadt die Standortentwicklung aktiv und thematisiert Entwicklungen und Trends, um Entwicklungsoptionen und Chancen antizipieren zu können.

#### Maßnahmen Nahversorgung

Die Stadt strebt ein wohnquartiersbezogenes, fußläufig erreichbares Grundversorgungsangebot an, dessen Standorte als Nahversorgungszentren entwickelt sind. Hierfür gilt es für die Stadt Pocking, die bestehenden integrierten Nahversorgungszentren und der Nahversorgungsstandorte (Stadtmitte, Passauer Straße Ost und West) für eine stabile, nachhaltige und wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Darüber hinaus ist speziell der zentrale Versorgungsbereich der Stadtmitte im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und Betriebsformen zu stärken, um als gesamtstädtischer Versorgungsstandort zu wirken. Zur möglichen Ausweitung der wohnstandortnahen Grundversorgung definiert die Stadt geeignete „Versorgungszellen“, die jeweils wesentliche Anteile an Wohnbaugebieten in fußläufiger Erreichbarkeit erschließen. Innerhalb dieser, noch unterversorgten Versorgungszellen werden optionale Standorte definiert, an denen ebenfalls quartiersbezogene Nahversorgungszentren - durchaus auch mit Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität - entwickelt werden können.

## Einzelhandel



### Maßnahme Aktive Standortentwicklung Stadtmitte

Eine indirekte Maßnahme, um der Innenstadt überhaupt Entwicklungspotenzial zu sichern, liegt in der konsequenten Anwendung der Steuerungsstrategie für Einzelhandel und Dienstleistung. Gleichzeitig muss ein Masterplan verfügbar sein, der die eigenen Entwicklungsvorstellungen in groben Zügen (flexibel und multioptional aber nicht beliebig) zusammenfasst und Grundlage für eine strategische Flächenpolitik sein kann. Dies erst schafft die Voraussetzungen für eine aktive Standortentwicklung, die übergeordnet organisiert und koordiniert werden muss. Dabei agiert der/die Standortentwickler/in als Projektmanager/in und bringt innovative Ideen ein und kombiniert Maßnahmen zur Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität und der Aufenthaltsqualität mit der Entwicklung neuer funktionaler Bausteine, um insgesamt die funktionale Dichte im zentralen Versorgungsbereich und das Kopplungspotenzial zu erhöhen. Eine derart aktive Standortentwicklung der Stadtmitte schafft ein neues Handlungsmuster und ermöglicht die Entwicklung und Umsetzung innovativer Projektideen. Dies ist erforderlich, um neue funktionale Bausteine und eine multifunktionale Angebotsentwicklung in der Innenstadt zu betreiben.



Abbildung 45: Einkaufsstandorte als „Third place“

### Maßnahme Kooperative Standortentwicklung

Die standortbezogene Entwicklung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadtmitte ist mit Aufgaben und Anforderungen in unterschiedlichen Handlungsfeldern verbunden, die ein Zusammenwirken und eine gemeinsame Angebotsentwicklung der verschiedenen Akteure (Stadt, Eigentümer, Nutzergruppen) erfordern. Hierfür gilt es eine übergeordnete Institutionalisierung zu finden und die Standort- und Angebotsentwicklung sowie die Kooperation der Akteure durch ein Standortmanagement-Stadtmitte zu unterstützen. Dessen Aufgabe ist es, die Vernetzung der Akteure sowie Informations-, Innovations-, Kommunikations-, und Entscheidungsprozesse zu koordinieren und die Standortentwicklung aktiv zu fördern und zu steuern, um Besuchsansätze zu initiieren, die Aufenthaltsdauer zu erhöhen, den Angebotsumfang sowie die Produkt- und Erlebnisqualität auszubauen und die Sichtbarkeit (online und offline) des Gesamtstandortes der Stadtmitte aber auch der Stadt Pocking als Einkaufsstadt zu verbessern.

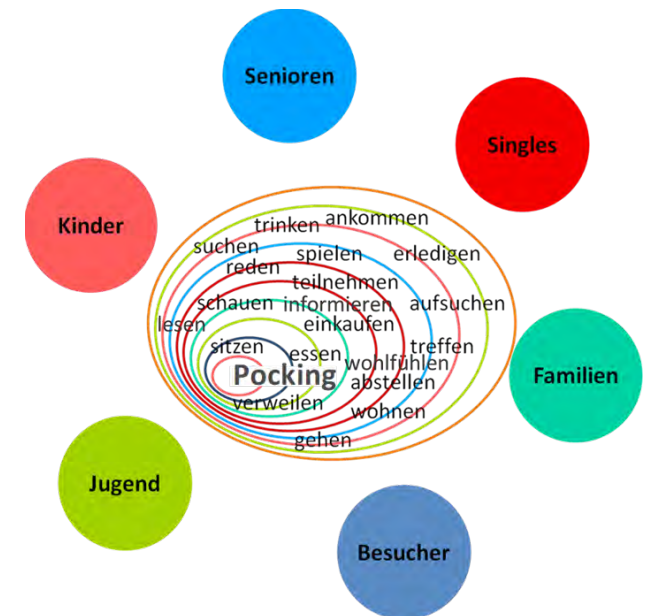


Abbildung 46: Multifunktionale Produktentwicklung Stadtmitte

## Maßnahme Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Handelsstandorte in Pocking sollen mit einer komplementären Versorgungsfunktion entwickelt werden. Hierfür wird eine Steuerungsstrategie definiert, die eine differenzierte planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - für neue Projekte, die über das bereits genehmigte Maß hinaus reichen - ermöglicht.

Entwicklung von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment oder innenstadtrelevante Dienstleistungen nur im zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment als Hauptsortiment oder innenstadtrelevanten Dienstleistungen erfolgt ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich. Dies gilt generell für alle Vorhaben. Ausnahmen gelten lediglich für schon in Planung befindliche Projekte sowie im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes und in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb.

Entwicklung von Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment oder nicht-innenstadtrelevante Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich sowie an den Sonderstandorten.

Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel sowie nicht-innenstadtrelevante Dienstleistungen könnten grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet – sofern eine Handelsnutzung oder Mischnutzung anhand des Flächennutzungsplanes möglich ist – zugelassen werden. Um die Aufspaltung in eine Vielzahl von Standorten zu verhindern und eine räumlich ausgewogene Standortstruktur sowie eine ausreichende Anziehungskraft einzelner Handelsstandorte zu gewährleisten, wird auch die Ansiedlung nicht-innenstadtrelevanter Sortimente sowie nicht-innenstadtrelevanter Dienstleistungen möglichst räumlich gebündelt und auf die hierfür definierten Sonderstandorte verwiesen.

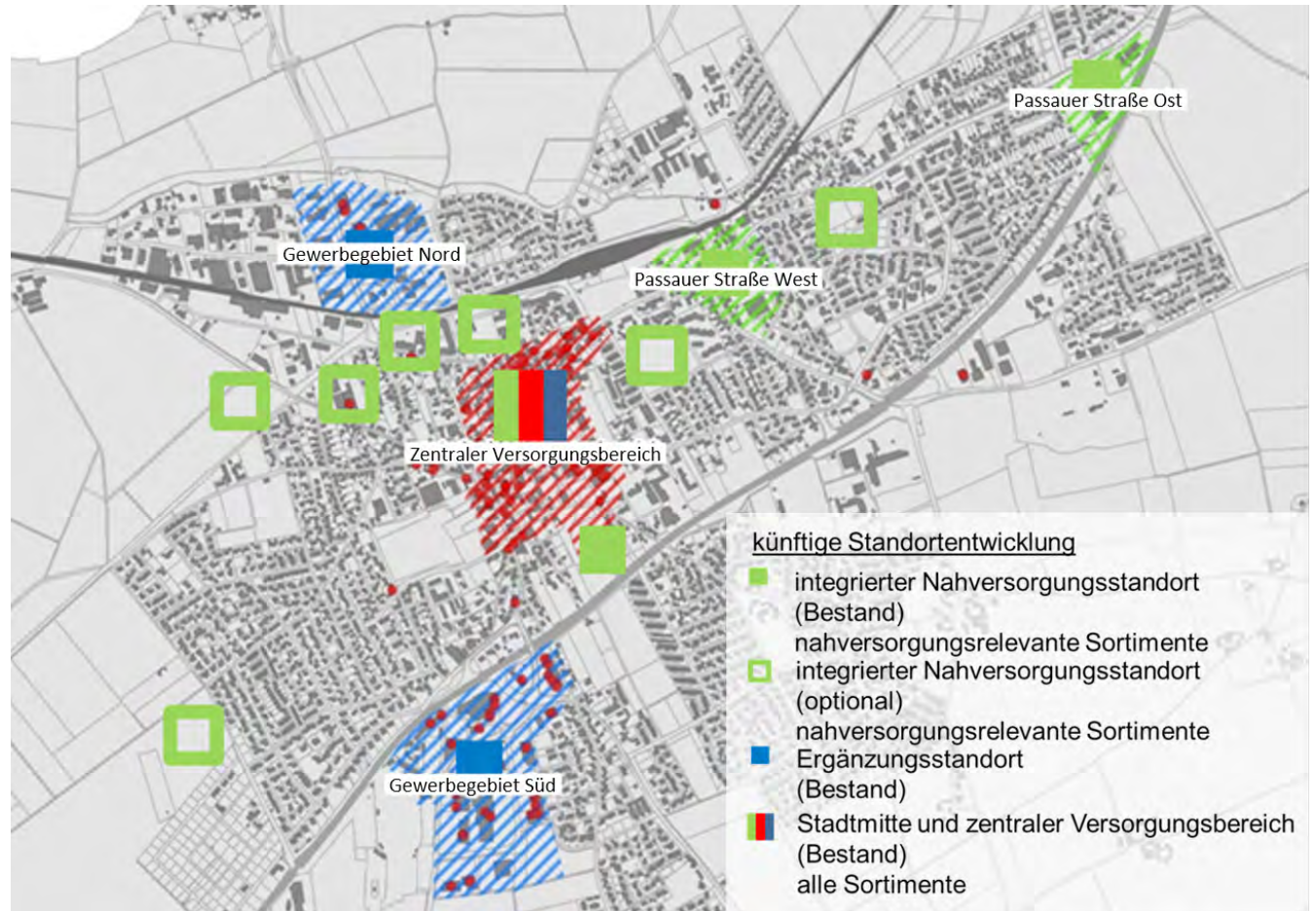


Abbildung 47: Standortkonzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Pocking

Ansiedlung von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Randsortiment mit Einschränkung auch an Sonderstandorten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem (Haupt-)Sortiment führen zusätzliche Randsortimente. Während von nicht-innenstadtrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei innenstadtrelevanten Randsortimenten negative Auswirkungen möglich. Innenstadtrelevante Randsortimente sind deshalb außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in begrenztem Umfang zulässig. Dieser beläuft sich auf etwa 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Objektes mit einer Obergrenze von maximal 700 m<sup>2</sup> insgesamt und maximal 300 m<sup>2</sup> je Sortiment.

Entwicklung von zentregenerierendem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nur im zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten.

Die zusätzliche Ansiedlung oder die Verlagerung großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bzw. von Einzelhandelsbetrieben mit Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevantem Sortiment mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, erfolgt nur im zentralen Versorgungsbereich sowie an Nahversorgungsstandorten. Außerhalb der Nahversorgungsstandorte wird lediglich ein erweiterter Bestandsschutz praktiziert.

An den definierten Nahversorgungsstandorten sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf folgende Anzahl und Größenordnung beschränkt werden:

- 1 LM Supermarkt/Lebensmittelmarkt bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 1 LM Discounter/Lebensmittelmarkt bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 1 Getränkemarkt bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 1 Tiernahrungsfachmarkt bis 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- maximal 4 LM Spezialanbieter jeweils bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<b>Funktionen der Stadtmitte</b>	<b>gestalterisch/ wahrnehmungsbezogen</b>	<b>Strukturierungsfunktion</b> Kompaktheit, Dichte, Wahrnehmbarkeit, räumliche Definition	<b>Identifikationsfunktion</b> Besatz mit symbolträchtigen Einrichtungen, Ensemble	<b>Orientierungsfunktion</b> Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte, räumlicher Bezugspunkt	<b>Repräsentationsfunktion</b> Gestaltung, Zustand, Pflege
	<b>nutzungsbezogen</b>	<b>Aufenthalts- und Begegnungsfunktion</b> Möbliering, Aufenthaltsbereiche, Aufenthaltsqualität, Veranstaltungen	<b>Kommunikations- und Informationsfunktion</b> Besatz mit Gastronomie, Außengastronomie, Informationspunkt	<b>Wohnfunktion</b> Wohnraum, Wohnformen, Ausstattung und Attraktivität als Wohnstandort	
	<b>ausstattungsbezogen</b>	<b>Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Servicefunktion</b> ortsgrößentypische Dienstleistungseinrichtungen, (halb-) öffentliche Einrichtungen	<b>Versorgungsfunktion, Konsumfunktion</b> Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomie	<b>Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunktion</b> Freizeitinfrastruktur	<b>Informations- und Bildungsfunktion</b> informations- oder bildungsbezogene Ausstattung

Abbildung 48: Funktionsbereiche zur Entwicklung der Stadtmitte Pocking

## Maßnahme Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - innenstadtrelevante Dienstleistungen

Unter der definierten Zielsetzung einer multifunktionalen Entwicklung der Stadtmitte übernimmt nicht mehr allein der Einzelhandel die Leitfunktion für die Innenstadt, sondern die funktionale Dichte und damit die Zentralität sowie die Attraktivität der Innenstadt entsteht durch ein ganzes Bündel an Nutzungen, die für eine Belebung des Standortes sorgen. Der Innenstadt müssen möglichst viele Besuchsansätze zugeordnet und erhalten werden, damit sie eine Grundfrequenz erreicht, die sie als Standort für Einzelhandel, Gastronomie und sonstige innenstadtrelevante Dienstleistungen attraktiv macht. Nur so kann eine dauerhafte Weiterentwicklung und Revitalisierung der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte gelingen.

Die strategische Neuplatzierung und die Sicherung von zentrenrelevanten Nutzungen ist dementsprechend ein entscheidender Baustein für die Stabilisierung und den Ausbau der Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Diese gilt es für die Revitalisierung des Standortbereichs der Innenstadt zu sichern. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Einzelhandel auch der sonstige Dienstleistungsbesatz in der Stadt Pocking aufgenommen. Darauf aufbauend kann identifiziert werden, welche Dienstleistungen in der Stadt Pocking als innenstadtrelevant einzustufen sind.

Dienstleistungen, die für die Innenstadt in Pocking - aktuell oder perspektivisch - eine hohe Relevanz für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit besitzen, wurden anhand folgender, alternativ zu verstehender Kriterien bestimmt:

- Besatz: Haben die Dienstleistungen eine wesentliche quantitative Bedeutung in der Innenstadt?
- Struktur: Tragen die Dienstleistungen zu einem attraktiven Nutzungsmix einer multifunktionalen Innenstadt wesentlich bei?
- Frequentierung: Handelt es sich um personenbezogene Dienstleistungen oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, die eigenständige Besuchsansätze in der Innenstadt schaffen und Besucher anziehen?

- Kopplungsaffinität: Wird die Dienstleistung bzw. der Dienstleister häufig in Verbindung mit anderen Aktivitäten in der Innenstadt in Anspruch genommen bzw. aufgesucht?
- Eignung: Haben die Dienstleister Standortanforderungen, die sich in der Innenstadt und im Gebäudebestand der Innenstadt ausreichend herstellen lassen?
- Zentralität: Sind die Dienstleistungen bisher außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur wenig vertreten und tragen sie zur Zentralität der Innenstadt erkennbar bei?

Unter Anwendung dieser Kriterien lassen sich folgende Dienstleistungsbereiche in der Stadt Pocking als innenstadtrelevant kategorisieren:

- Gastronomie wie zum Beispiel Bar, Café, Eisdielen, Imbiss, Restaurant
- Persönliche Dienstleistungen, Beratung und Service wie zum Beispiel Friseur, Tattoo, Fußpflege, Kosmetik, Massage, Piercing, Nagelstudio, Kosmetiksalon, Yoga, Hypnose, Sonnenstudio, Fotograf, Bestattung, Nachhilfe, Coaching, Nähstudio, Wäscherei, Reinigung, Reisebüro, Schlüsseldienst, Schneiderei
- Dienstleistungen im Gesundheitsgewerbe und Gesundheitswesen wie zum Beispiel Physiotherapie, Facharzt, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kieferorthopädie, Logopädie, Osteopathie
- Geld- und Briefverkehr sowie Rechts- und Steuerberatung wie zum Beispiel Bank, Sparkasse, Post, Kanzlei, Notar, Steuerberatung

Im Rahmen der bauleitplanerischen Feinsteuerung oder durch vertragliche Regelungen sollte – sofern dies planungsrechtlich möglich ist – eine Anreicherung der Standorte außerhalb der Innenstadt mit diesen zentrenrelevanten Dienstleistungen möglichst unterbunden werden.

## Maßnahme Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - Sortimentskonzept

Hauptwarengruppe	Sortiment	Kategorie
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Konditoreiwaren	nahversorgungsrelevant
	Metzgerei- und Fleischereiwaren	nahversorgungsrelevant
	Obst und Gemüse	nahversorgungsrelevant
	Lebensmittel, Naturkost und Reformwaren	nahversorgungsrelevant
	alkoholfreie und alkoholische Getränke, Spirituosen	nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Drogenwaren (Kosmetika, Körperpflege, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.)	zentrenrelevant
	Parfümeriewaren	zentrenrelevant
	freiverkäufliche Apothekenwaren und Pharmazeutika	zentrenrelevant
	Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel)	zentrenrelevant
	Hörgeräte	zentrenrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	Zeitungen, Zeitschriften	zentrenrelevant
	Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulartikel	zentrenrelevant
	Büromaschinen, Organisation	zentrenrelevant
	Bücher	zentrenrelevant
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung	zentrenrelevant
	Kinderbekleidung	zentrenrelevant
	Wäsche, Nachtwäsche, Miederwaren, Dessous	zentrenrelevant
	Sportbekleidung, Bademoden	zentrenrelevant
	sonstige Bekleidung (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.)	zentrenrelevant
Schuhe, Lederwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme	zentrenrelevant
	Schuhe	zentrenrelevant
	Sportschuhe	zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Geschenkartikel	zentrenrelevant
	Glas, Porzellan, Keramik	zentrenrelevant
	Haushaltswaren, Bestecke, Schneidwaren	zentrenrelevant

## Maßnahme Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - Sortimentskonzept

Hauptwarengruppe	Sortiment	Kategorie
<b>Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Camping</b>	Fahrräder und Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	Camping- und Outdoorartikel	nicht-zentrenrelevant
	Reiter- und Anglerbedarf	nicht-zentrenrelevant
	Sportartikel	zentrenrelevant
	Sportgeräte	zentrenrelevant
	Sportgroßgeräte	nicht-zentrenrelevant
<b>Spielwaren, Hobby</b>	Spielwaren	zentrenrelevant
	Baby- und Kleinkindausstattung	zentrenrelevant
	Künstlerbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör	zentrenrelevant
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle	zentrenrelevant
	Musikinstrumente und Zubehör	zentrenrelevant
	Jagdbedarf, Waffen, Pokale	zentrenrelevant
<b>Einrichtungsbedarf</b>	Wohnmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Küchen	nicht-zentrenrelevant
	Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten	zentrenrelevant
	Haus-, Bett- und Tischwäsche	zentrenrelevant
	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	zentrenrelevant
	Bettwaren, Matratzen	zentrenrelevant
<b>Elektroartikel und Leuchten</b>	Elektrogroßgeräte (weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäsche-trockner, Geschirrspülmaschinen, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorekorder, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Informationstechnik (Computer und Zubehör, Hardware, Software, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Telekommunikation und Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	Bild- und Tonträger (Schallplatten, CDs, Video, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Leuchten	nicht-zentrenrelevant

Hauptwarengruppe	Sortiment	Kategorie
<b>Uhren und Schmuck</b>	Uhren	zentrenrelevant
	Schmuck	zentrenrelevant
<b>Foto, Optik</b>	Foto	zentrenrelevant
	Optik, Augenoptik	zentrenrelevant
<b>Bau- und Gartenmarkt-sortiment</b>	Bauelemente, Baustoffe	nicht-zentrenrelevant
	Türen, Fenster, Wintergärten	nicht-zentrenrelevant
	Rollläden, Markisen	nicht-zentrenrelevant
	Kamine, Kachelöfen	nicht-zentrenrelevant
	Bodenbeläge (Fliesen, Teppich, Auslegware, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Farben und Lacke, Tapeten	nicht-zentrenrelevant
	Maschinen und Werkzeuge	nicht-zentrenrelevant
	Eisen-, Metall-, Kunststoffwaren, Elektroinstallationsmaterial	nicht-zentrenrelevant
	Bad, Sanitär, Heizung, Klima	nicht-zentrenrelevant
	Kfz- und Motorrad-Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	zoologischer Bedarf	nicht-zentrenrelevant
	Tiernahrung, Tierpflege	nahversorgungsrelevant
	Holz	nicht-zentrenrelevant
	Blumen (Schnittblumen)	zentrenrelevant
	Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen), Sämereien,	nicht-zentrenrelevant
	Gartenartikel und Gartengeräte	nicht-zentrenrelevant
	Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau	nicht-zentrenrelevant
Sauna- und Schwimmbadanlagen	nicht-zentrenrelevant	
<b>Kfz-Handel</b>	Kraftfahrzeuge, Reifen	nicht-zentrenrelevant



## Einzelhandel



### Einzelhandel Projektebene

#### Leitprojekt P9: Produktentwicklung Einkaufsstadt

Den gesamten Einkaufsvorgang in der Stadt Pocking - beginnend vom Verlassen des Wohnortes bzw. Übernachtungsortes über den Aufenthalt in Pocking bis zur Rückkehr nach Hause bzw. in die Unterkunft - als ein Produkt aufzufassen, das es mit Mehrwert aufzuladen und zu optimieren gilt, ist Ansatzpunkt des Leitprojektes Produktentwicklung Einkaufsstadt. Es richtet den Fokus auf die Bedürfnisse der Nachfrageseite und spielt die Einkaufsaktivität bzw. den Aufenthalt in der Stadt für die einzelnen Zielgruppen durch. Es macht deutlich, an welchen Stellen die Besucher:innen bzw. Kund:innen angesprochen und welche Kopplungsaktivitäten gefördert werden können. Zudem wird der Blick auch auf die Stadt Pocking als Ganzes gelegt und es werden die Anforderungen, die üblicherweise mit spezialisierten Einkaufsstandorten (Shopping-Center) verbunden werden, auf Ebene der Stadt Pocking betrachtet. Dies erfolgt gemeinsam mit der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung und soll Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung derjenigen Inhalte liefern, die man idealerweise einer Stadt zuschreibt, die sich als Einkaufsstadt positioniert. Das Projekt schafft für eine derartige, profilierte Angebotsentwicklung den erforderlichen Entwicklungsrahmen. Themen, die es für die Stadt Pocking als Einkaufsstadt und Versorgungszentrum weiter zu entwickeln und nach außen darzustellen gilt, sind:

- Einkaufsort: Handelsbesatz, kopplungsaffiner Besatz und Ausstattung, online-Präsenz;
- Erzeugerregion: Regionalität und Bindung;
- Besuchsanlässe: Märkte, Veranstaltungen, Aktionen;
- Verweilqualität: Aufenthaltsräume, Gastronomie, Orte mit Flair;
- Außenauftritt: öffentlicher Raum, Online und Print, Schaufenster;
- Erreichbarkeit: Stellplätze, Ankunfts- und Orientierungspunkte, Wege;
- Information und Orientierung: Infopunkte (online und offline), Beschilderung;

### Einzelhandel Projektebene

#### Leitprojekt P10: Masterplan Stadtmitte

Die Aufwertung und Revitalisierung des Einzelhandelsstandortes Stadtmitte Pocking muss dem Umstand Rechnung tragen, dass ein entscheidender Unterschied zwischen einer gewachsenen Innenstadt und einem geplanten Freizeit-, Einkaufs- oder Entertainment-Center darin liegt, dass in der Innenstadt

- Einzeleigentum an Grund und Gebäude vorliegt,
- ganz unterschiedliche Nutzungsarten auftreten und
- standortbezogen kein zentrales Management vorhanden ist.

Hinsichtlich der Akteure gilt für eine Innenstadt, dass zwischen den Eigentümern und den tatsächlichen Nutzern vor Ort unterschieden werden muss, da beide Gruppen sowohl mit unterschiedlichen Zielsetzungen als auch mit einer unterschiedlichen eigenen Betroffenheit agieren. Soll eine Stadtmitte als multifunktionaler Freizeit-, Einkaufs-, Identitäts- oder Entertainmentort funktionsfähig sein, gilt es sowohl den Anforderungen der Kund:innen und Besucher:innen als auch der Bürger:innen gerecht zu werden, was in vielen Fällen auch nur mehr durch standortübergreifende Maßnahmen und somit durch eine übergeordnete Koordination der Innenstadtentwicklung möglich ist. Für eine Optimierung der Standortstruktur der Pockinger Innenstadt sind eine aktive Rolle der Stadt Pocking bei der räumlich-funktionalen Weiterentwicklung der Innenstadt erforderlich sowie die Anwendung eines übergeordneten Masterplans als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage.

Diesen Masterplan gilt es als einen der entscheidenden Bausteine einer gezielten Innenstadtentwicklung in einem kooperativen Verfahren und unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellen. Er ist einerseits als Funktionsplan angelegt und zeigt, wo die Stadtmitte die unterschiedlichen Funktionen erfüllt, andererseits zeigt er durchaus mehrere Optionen der Standortentwicklung auf und erhält so eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung.

Inhalte, die der Masterplan bedienen und für die er standortbezogen sowie inhaltlich einen Rahmen aufzeigen muss, sind:

Stadtbild und öffentlicher Raum

Es gilt festzulegen, welchem Gestaltungsansatz die Stadtmitte folgt und welche Merkmale den Kernbereich der Stadtmitte wahrnehmbar kennzeichnen.

Nutzungsverteilung und Verknüpfung

Die bestehenden und optionalen Areale für anziehungsstarke, zentregenerierende Nutzungsbausteine wie Gesundheitszentrum, Kultur- und Bürger:innenzentrum, Stadthalle, Rathaus, Informationszentrum und ähnliches müssen definiert werden und die räumliche Anbindung angelagerter Bausteine (Standort Drogeriemarkt Müller und Entwicklungsflächen (z.B. PEZ) sowie weiter entfernt liegender Bausteine mit Koppungspotenzial zur Stadtmitte (wie zum Beispiel der Edeka-Handelsstandort) muss ebenfalls aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Schwerpunktbereiche

Orte innerhalb der Stadtmitte, die auf Grund ihres Besatzes und ihrer Gestaltung thematische Schwerpunkte ausbilden, gilt es ebenfalls im Masterplan zu fixieren. Hierzu zählen zunächst die Ein- bzw. Zugänge zur Stadtmitte, an denen auch gestalterisch deutlich werden muss, dass man sich nun innerhalb der Stadtmitte befindet. In sinnvoller Distanz zueinander bedarf es anschließend weiterer Attraktionsbausteine (verdichtete Nutzungsbausteine sowie gestaltete Aufenthaltsräume), die eine multifunktionale Standortentwicklung mit einem attraktiven Nutzungsmix ergeben.

Erreichbarkeit und Mobilität

Verkehrsinfrastruktur für den ÖV, den IV, den ruhenden Verkehr und den Fahrradverkehr gilt es im Masterplan Stadtmitte für den zentralen Versorgungsbereich ebenso zu definieren wie die Anforderungen an eine fußläufige Stadtmitte

Wohnen und Wohnumfeld

Der Masterplan muss zudem zeigen, wie der Zentrale Versorgungsbereich als Wohnquartier Stadtmitte angelegt ist und diese Ansprüche bedient.

Einzelhandel Projektebene

Leitprojekt P11: Gestaltungsoffensive Stadtmitte

Im Projekt Gestaltungsoffensive Stadtmitte sind mehrere Bausteine zusammengefasst, die zu einer Verbesserung der Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Stadtmitte sowie der Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte beitragen.

kommunales Förderprogramm, Geschäftsflächenprogramm

Um private Investitionen in die Stadtmitte anzustoßen und zu unterstützen, legt die Stadt ein kommunales Förderprogramm auf, das ein Fassadenprogramm sowie ein Geschäftsflächenprogramm umfasst. Ziel ist es, die Attraktivität des öffentlichen Raumes bzw. des Stadtbildes zu steigern und eine Reaktivierung verfügbarer Geschäftsräume zu unterstützen. Zudem soll der Besatz der Stadtmitte in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistung und Wohnen gestärkt werden. Auf der Grundlage eines abgestimmten gestalterischen Gesamtkonzeptes werden kleinere private Baumaßnahmen gefördert, die der gestalterischen Verbesserung von Fassaden, Eingangsbereichen und Dachflächen dienen und über reine Unterhaltsmaßnahmen hinausreichen. Zudem werden Baumaßnahmen gefördert, die der Beseitigung baulicher Missstände und Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen dienen. Die Stadt legt hierfür im Vorfeld die Eckpunkte zum Förderprogramm durch eine Satzung fest. Hierzu zählen neben der organisatorischen Abwicklung weitere Inhalte wie die Zielsetzung und der Gegenstand der Förderung, der räumliche Geltungsbereich, die Höhe der Förderung, der Ablauf der Antragstellung und der Bewilligung. Ein separater Baustein dieses Projektes ist die Zusammenfassung aller wesentlichen Informationen zum Förderprogramm in einer Informationsbroschüre, die der Bevölkerung zur Verfügung gestellt und im Internetauftritt der Stadt platziert wird.

Verfügungsfonds

Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds werden die finanziellen Ressourcen geschaffen, um investive wie auch nicht-investive Maßnahmen zur Verbesserung der

Attraktivität und Atmosphäre der Stadtmitte durchzuführen.

Nicht investive Maßnahmen sollen zudem als Anschubfinanzierung Impulse für Innovation und einen gemeinsamen Außenauftritt geben. Der Verfügungsfonds wird durch die Stadt und ggf. die Akteure der Stadtmitte aufgebracht sowie aus Mitteln der Städtebauförderung ergänzt. Über die Vergabe der Mittel befindet die Strategieguppe Stadtentwicklung und Stadtmarketing oder eine Arbeitsgruppe Stadtmitte, sofern diese durch das Standortmanagement Mitte eingerichtet wird. Die aus dem Verfügungsfonds geförderten Maßnahmen dürfen dabei nicht überwiegend Einzelinteressen dienen, sondern müssen vorwiegend der Standortqualifizierung, der Attraktivitätssteigerung und Wahrnehmbarkeit der Stadtmitte insgesamt dienen.



Abbildung 49: Stadtmitte Pocking

## Einzelhandel Projektebene

### Leitprojekt P12: Besuchspunkt Mitte

Der demographische und gesellschaftliche Wandel aber auch Themen wie Homeoffice werden immer stärker damit in Verbindung gebracht, dass Bürgerinnen und Bürger physische Treffpunkte oder Coworking-Spaces nachfragen und zugleich Informations- und Kommunikationsräume notwendig werden, um Bürgerengagement zu unterstützen. Bausteine wie ein Bürger-, Bildungs-, Freizeit-, Kultur- und Gästehaus, das offen konzipiert ist und mehrere Nutzungsarten bündelt, kann als neuartige Einrichtung für Besuchsanlässe sorgen, die es bewusst für die funktionale Anreicherung und Herstellung einer Ortsmitte zu platzieren gilt. Es spricht als Informations-, Aktivierungs- und Kommunikationsort die zunehmend nicht mehr erwerbstätige Bevölkerung an. Ein Bürger-, Bildungs-, Freizeit-, Kultur- und Gästehaus kann Bürgerinnen und Bürgern als offener Treffpunkt und Standort für eine gemeinschaftliche Angebotsentwicklung dienen, Gemeinschafts- und Ausstellungsräume enthalten, Informations- und Präsentationszentrum der Kommune sein, eine Verkaufsstelle für regionale Produkte oder sogar eine Paketstation umfassen. Es kann zudem als Arbeits-, Bildungs- und Beteiligungsort fungieren, hierfür die kommunale Bibliothek aufnehmen und als Veranstaltungsort für kulturelle und soziale Angebote etabliert werden. Zudem kann es ein Aufenthaltsbereich sein, der Begegnung und Kommunikation fördert. Es ist ein innovativer Besuchspunkt, der als multifunktionaler Impulsgeber, Identifikations- und Aufenthaltsort dient. Entsteht ein derartiges Angebot, kann es zu einem neuen, zentralen Kristallisationspunkt für die Ortsmitte werden. Als neuer Angebots- bzw. Nutzungsbaustein würde eine derartige Einrichtung zusätzliche Besuchsanlässe schaffen, was die Ortsmitte frequentiert und das Bedürfnis nach einem Treffpunkt und Kommunikationsort bedient. Es schafft zugleich Zentralität und dient damit mittelbar auch der Standortentwicklung im Einzelhandel.

Im Einzelnen könnten folgende Angebotsbausteine in einem multifunktionalen Kulturhaus gebündelt werden, um es als innovativen Besuchspunkt, der multifunktionaler Impulsgeber sowie Identifikations- und Aufenthaltsort ist, zu entwickeln:

- Kultur-Informationszentrum (inkl. Stadtgeschichte)
- Natur-Informationszentrum
- Informationsstelle „Klein- und Mittelstadt“
- Bürger\*innen-Informationszentrum (Zukunftsthemen, Stadtentwicklung, Beteiligung)
- Wissensspeicher und Ausstellungsraum
- kommunale Bibliothek und digitaler Marktplatz (Lernprogramme, Filme)
- Arbeitsort (Coworking, Workshop)
- Veranstaltungsraum/-fläche (Bühne, Studio, ...)
- Werkstatt/Makerspace Werkstatt (Software, Hardware, Handwerk, Nähen, 3D Druck)
- Ausleihstation (Musikinstrument, ...)
- Verkaufsstelle für regionale Produkte
- Aufenthaltsbereiche (offener Treffpunkt, Spielbereich, Verweilzone)
- Gastronomiebaustein
- Aufenthaltsbereich im Freien

Die Bündelung dieser unterschiedlichen Angebotsbausteine in einem modernen Zentrum/Mittelpunkt mit Aufenthaltsqualität schafft einen sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Impulsgeber, der als Anziehungspunkt sowie als Identifikations- und Aufenthaltsort in der Stadtmittte dient.



Abbildung 50: Multifunktionales Bürgerzentrum

## Einzelhandel Projektebene

### Leitprojekt P13: Standortmanagement Mitte

Die Einrichtung eines Standortmanagements Mitte ist eine grundlegende Voraussetzung für die Initiierung, Vorbereitung und Begleitung der Innenstadtentwicklung sowie von Projekten zur Funktionsanreicherung der Stadtmitte und damit für eine aktive Revitalisierung der Innenstadt. Erst mit einer Zuständigkeit bzw. Stelle, die Themen oder Projekte verantwortlich entwickelt, die hierfür erforderlichen Inhalte und Akteure bündelt und die Aktivitäten koordiniert, lassen sich die unterschiedlichen Projekte der Innenstadtentwicklung bzw. -revitalisierung realisieren.

Je nach Art und Anforderung des fachlichen Projektes konzipiert, initiiert, moderiert, organisiert, begleitet, unterstützt oder entwickelt das Standortmanagement die unterschiedlichen Maßnahmen und Projekte, die der Innenstadtentwicklung dienen. Hierbei identifiziert das Standortmanagement auch diejenigen Akteure, die für das jeweilige Thema oder Projekt relevant sind und koordiniert deren Einbindung. Zusätzlich zu diesen projektbezogenen Aufgaben koordiniert das Standortmanagement auch die Außendarstellung zur Stadtmitte und ist Bindeglied zwischen den involvierten Akteuren und Gruppen.

Erst mit einem personell hinterlegten Standortmanagement Mitte kann Kontinuität in den zentralen Aufgabenfeldern der strategischen und ganzheitlichen Revitalisierung der Stadtmitte gewährleistet werden, zu denen neben der Standortentwicklung auch die Angebotsentwicklung, die Außendarstellung sowie die Aktivierung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zählen.

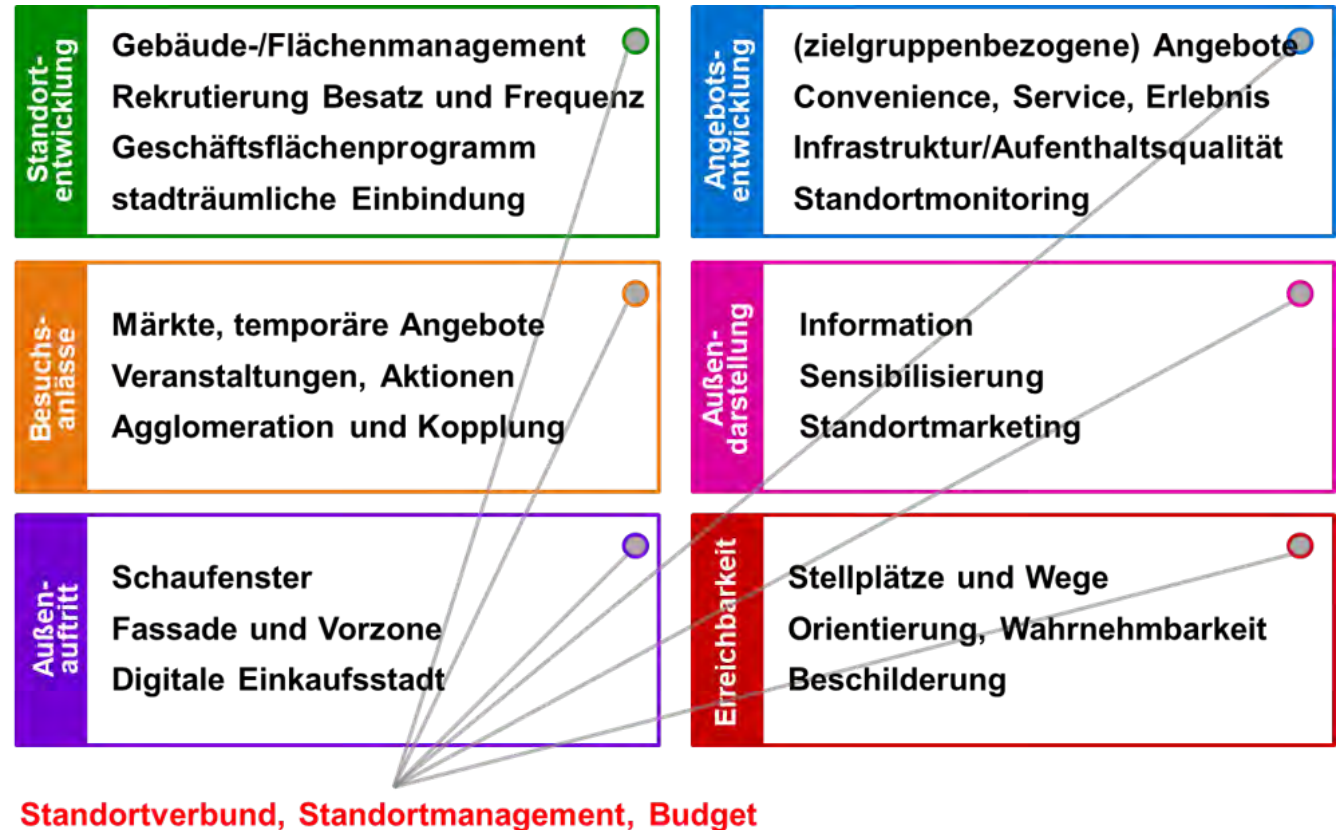


Abbildung 51: Handlungsfelder des Standortmanagements Mitte

## Wirtschaft

### 2.6.4 Wirtschaft

#### Wirtschaft - Leitsatz

Der Standort und die örtlichen Standortbedingungen werden gemeinsam mit den örtlichen Akteuren weiterentwickelt.

Die örtliche Standortqualität im Bereich der harten und weichen Standortfaktoren entwickelt die Stadt Pocking gemeinsam mit den örtlichen Akteuren weiter. Hierbei werden auch arbeitnehmer-(innen)-bezogene Themen aufgegriffen (Kompetenzen und Karrierechancen, Ausbildungsstandort, Wohnstandortwahl, Vereinbarkeit von Familie/Pflege und Beruf) und es werden ein gemeinsames Handlungsprogramm und eine gemeinsame Außendarstellung abgestimmt.

#### Wirtschaft Maßnahmenebene

##### Standortbedingungen gemeinsam entwickeln

Ziel der Stadt Pocking ist es, die örtlichen Standortgegebenheiten für die wirtschaftlich tätigen Akteure möglichst so zu gestalten, dass die Unternehmen am Standort wettbewerbsfähig bleiben, sich weitere Unternehmen ansiedeln bzw. neue Unternehmen gegründet werden. Im Wirkungsbereich der Stadt liegen hierfür fünf strategische Handlungsfelder.

Direkten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben die aktuellen örtlichen Standortbedingungen. Für die Standortwahl von Unternehmen ist die Standortqualität der harten und weichen Standortfaktoren entscheidend. Harte Standortfaktoren umfassen Ressourcen unterschiedlicher Art wie Arbeitskräfte oder Flächen aber ebenso Themen wie die Erreichbarkeit des Standortes oder den Zugang zu schnellem Internet.

Die Attraktivität eines Standortes definiert sich zudem über die weichen Standortfaktoren, zu denen etwa die Qualität des öffentlichen Raumes, das Image und die Identität des Standortes sowie das gesamte Kultur- und Freizeitangebot zählen aber auch welche Bedeutung dem Thema Wirtschaft eingeräumt wird und wie es bei/durch übergeordnete/n Akteure/n repräsentiert

positioniert wird. Die weichen Standortfaktoren prägen auch die Attraktivität des Standortes aus Sicht der Mitarbeiter/ innen. Zu ihnen werden auch die Themen gezählt, die für die Bewertung der Wohn- und Lebensqualität aus Sicht der Arbeitnehmer wichtig sind, wie z.B. die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Infrastruktur sowie weiterführend die Möglichkeiten der Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder die Karrierechancen am Standort und in der Region aber auch die Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum.

Die Vermarktung des Wirtschaftsstandortes ist ein weiteres Handlungsfeld der Stadt und umfasst sowohl die eigene Außendarstellung, als auch die Präsenz bei übergeordneten Einrichtungen.

Mit das wirkungsrelevanteste Handlungsfeld, das der Kommune zur Verfügung steht, ist die Vernetzung der relevanten Akteure und die Bündelung von Themen im Rahmen einer gemeinsamen, kooperativen Standortentwicklung.

##### Wirtschaft - Strukturen schaffen und Akteure einbinden

Damit eine kooperative Standortentwicklung und ein kooperatives Standortmarketing erfolgen können, wird ein institutionalisierter Informationsaustausch zwischen der Stadt und den örtlichen Akteuren der Wirtschaft zu Themen der Standortentwicklung und -qualität als Wohn- und Wirtschaftsstandort Pocking sowie zur Verknüpfung beider Themen für die Zielgruppen Schüler/Auszubildende, Arbeitnehmer/innen und Unternehmer/innen praktiziert. Er dient dazu, Leitthemen und ein Handlungsprogramm abzustimmen und schafft so auch die Grundlage dafür, die Präsenz des Themas vor Ort zu erhöhen. Die Stadt betreibt eine aktive Bestandspflege, schafft Anlässe für einen regelmäßigen Informationsaustausch, stellt Standortinformation zur Verfügung und platziert übergeordnete Themen der Stadt- und Standortentwicklung.



## Wirtschaft Projektebene

### Leitprojekt P14: Kooperative Standortentwicklung

Die Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort beinhaltet eine Reihe von Themen, möglichen Projekten und ergänzenden Angeboten, die im Dialog und in Kooperation von Stadt und örtlicher Wirtschaft initiiert, entwickelt und umgesetzt werden. Eine derartige kooperative Standortentwicklung erfordert zwingend eine personelle Zuständigkeit und einen organisatorischen Rahmen, der einen regelmäßigen Austausch und die gemeinsame Bearbeitung von Themen ermöglicht. Es gilt auf Seiten der Stadt eine Zuständigkeit (Wirtschaftsbeauftragte:r) für die Vernetzung der Akteure und als Ansprechpartner für die Wirtschaft einzusetzen und eine formalisierte/ institutionalisierte Form der Kooperation und des Austausches zwischen der Stadt Pocking und der örtlichen Wirtschaft zu Themen der Standortentwicklung und der Standortvermarktung zu schaffen.

Neben einem regelmäßigen Informationsaustausch wird auch ein gemeinsames Handlungsprogramm abgestimmt, das beispielsweise Themen wie

- Bildungsstandort
- Karrierechancen
- Heimatunternehmen
- Qualität als Arbeitsort
- Qualität als Wohnort

sowohl für die inhaltliche Weiterentwicklung als auch für die Außendarstellung aufgreift.

Das Standortmanagement (siehe LP1) wirkt dabei als Impulsgeber nach innen, aber auch als Schnittstelle nach außen. Es ist Gastgeber für unterschiedliche Veranstaltungsformate zum Thema Wirtschaftsstandort die

- externe Experten einbinden (Expertennetzwerk einrichten u.a. Hochschule),
- Information zu Zukunftsthemen und Opportunitäten rekrutieren und
- durch den regelmäßigen Informationsaustausch immer wieder Kommunikationsanlässe schaffen.

## Wirtschaft Projektebene

### Leitprojekt P15: Erzeugerregion

Die Stadt Pocking ist ein regionaler Handelsstandort und Marktplatz mit Tradition. Als Zentrum in einem agrarisch geprägten Raum, kann sie das Thema der Erzeugung gesunder Lebensmittel authentisch bedienen und sich zum Informations- und Kompetenzzentrum für gesunde Lebensmittel entwickeln mit einer starken Direktvermarktung. Wird das Thema Erzeugerregion entwickelt, dann ist auch hierfür ein Bündel an Maßnahmen erforderlich, um eine entsprechende Wahrnehmbarkeit und Wirkung zu erzielen. Neben der Information und Außendarstellung gilt es, auch zu diesem Thema die regionalen Akteure zu bündeln und eine gemeinsame Angebots-/Vertriebsgestaltung vorzunehmen. Dabei kann das Thema „Erzeugerregion“ auch um das Thema „gesunde Ernährung“ erweitert werden. Die Stadt Pocking kann hier als Motor und Impulsgeber fungieren und das Thema vor Ort präsentieren. Bausteine, die im Projekt Erzeugerregion gebündelt werden können sind:

- Qualifizierung des Wochenmarktes zum Thema Erzeugerregion mit gebündelter Außendarstellung
- Bündelung des Informationsangebotes und Einrichtung einer Informationsstelle (Schaufenster der Region) zum Thema Erzeugerregion und gesunde Ernährung in der Stadt
- Online-Präsenz als Erzeugerregion (digitales Schaufenster)
- Informations- und Kompetenzzentrum Lebensmittelherzeugung und gesunde Ernährung
- Vermarktungskonzept für einen einheitlichen Auftritt und Positionierung/Präsenz bei allen (kommunalen und sonstigen) Veranstaltungen

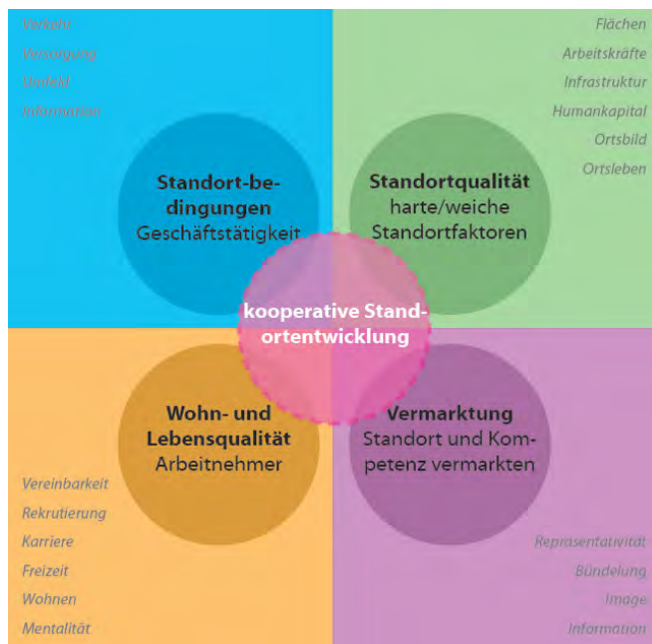


Abbildung 52: Kooperative Standortentwicklung

## Demographie

### 2.6.5 Demographie

#### Demographie - Leitsatz

Die Anforderungen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels werden aktiv aufgegriffen und die Stadt Pocking versteht sich zusammen mit der Bürgerschaft als Gestaltungsgemeinschaft der Stadtentwicklung. Für diese aktive Rolle wird die Bürgerschaft in den gesamten Prozess der Stadt- und Angebotsentwicklung eingebunden und kann kontinuierlich dabei mitwirken, den Standort Pocking für die unterschiedlichen Zielgruppen anforderungsgerecht weiterzuentwickeln. Die Stadt Pocking hat das Ziel, hierfür eine intensive Dialog- und Beteiligungskultur aufzubauen und weiterzuentwickeln.

Die koordinierte Einbindung der Bürgerschaft in die Angebotsgestaltung zur Weiterentwicklung der örtlichen Standort-, Wohn- und Lebensqualität ist ein wesentlicher Baustein, um den vorhandenen Mitwirkungs- und Gestaltungswillen gezielt aufzugreifen aber auch dafür, um zu Aktivität und Engagement zu motivieren und um die Bürgerschaft insgesamt als Ressource zur Gestaltung des örtlichen Lebens zu aktivieren. Die Weiterentwicklung der örtlichen Wohn- und Lebensqualität muss dabei auf die quantitativen Veränderungen der Anspruchsgruppen reagieren, die der demographische Wandel mit sich bringt. Auf der einen Seite wird die junge Bevölkerung zahlenmäßig abnehmen, wobei aber sich wandelnde Bedürfnisse dennoch auch für diese Zielgruppe eine Weiterentwicklung der Angebote und Infrastruktur erfordern. Auf der anderen Seite wird die ältere Bevölkerung zahlenmäßig zunehmen, wobei gleichzeitig die familiäre Einbindung am Ort oft nicht mehr gegeben ist. Auch hieraus ergeben sich neue Anforderungen an die Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur und Bedarf für zusätzliche Angebote, insbesondere da diese Bevölkerungsgruppe nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben am Ort stark präsent sein wird. Ziel der Stadt Pocking ist es, auf die Veränderungen des demographischen Wandels und des gesellschaftlichen Wandels zu reagieren und die örtliche Wohn- und Lebensqualität gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern anforderungs- und generationengerecht weiterzuentwickeln.

#### Demographie Maßnahmenebene

Zum Einstieg in die Entwicklung einer Dialog- und Beteiligungskultur schafft die Stadt vielfältige Optionen zum Leben in Gemeinschaft und entwickelt neue Einrichtungen, Angebote und Organisationsformen (offener Treff, Bürgernetzwerk). Sie bietet den organisatorischen und aktivitätsbezogenen Rahmen für Mitwirkung und Beteiligung und setzt thematische Impulse. Zugleich holt die Stadt kontinuierlich Informationen zur aktuellen Situation und zur Entwicklung der örtlichen Verhältnisse ein und speist die Ergebnisse in den Dialog- und Beteiligungsprozess ein (Bürgerbefragung, Foren). Zur Motivation der Bürgerschaft zu Eigeninitiative sowie zu Mitwirkung und Beteiligung an der Stadt- und Angebotsentwicklung, bedarf es eines übergeordneten Impulsgebers und Koordinators. Die damit betraute Person hat die Aufgabe, Leit- und Zukunftsthemen der Stadtentwicklung anzustoßen, zu organisieren und zu begleiten sowie gebündelt zu kommunizieren. Die Stadt greift diese Rolle des Impulsgebers und Koordinators auf und schafft zum einen projektbezogene Mitwirkungsmöglichkeiten für ihre Bürgerschaft und initiiert gemeinschaftliche Projekte und Aktionen. Zum anderen betreibt die Stadt eine Außendarstellung zum Thema „Mitwirkung und Beteiligung“. Hierfür sammelt und bündelt sie die relevanten Informationen zu den Themen der Stadtentwicklung und kommuniziert diese über ihre bestehenden Kommunikationskanäle sowie in einem eigenständigen Kommunikationsinstrument (Broschüre). Zudem organisiert die Stadt einen regelmäßigen Dialog mit ihren Bürgerinnen und Bürgern zu Themen der Stadtentwicklung (Zukunftskonferenz) und ermittelt hierzu vorab den Status quo aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger.

Weitere ergänzende Maßnahmen sind:

- Rahmen für Lern- und Kommunikationsprozesse schaffen
- Schaffung von (Freizeit-)Infrastruktur für die unterschiedlichen Anspruchsgruppen und Entwicklung generationenübergreifender (Freizeit-)Infrastruktur

## Demographie

### Demographie Maßnahmenebene

Das Handlungsfeld Demographie beinhaltet auch die Grunddaseinsfunktion der Teilnahme am Gemeinschaftsleben. Auch in diesem Bereich entwickeln sich die Bedürfnisse weiter und ergänzend zu den Angeboten der Vereine lassen sich Bürgerinnen und Bürger immer stärker auch für neue, temporäre und projektbezogene Angebote motivieren, die ohne dauerhafte Vereinsmitgliedschaft, bzw. Vereinsstruktur auskommen und projektbezogen angelegt sind. Die Stadt Pocking reagiert auf diesen Nachfragewandel und schafft Rahmenbedingungen (Infrastruktur) bzw. Aktivitäten, die zur Entwicklung einer Beteiligungskultur und zur Förderung von Eigeninitiative beitragen. Sie erweitert dabei die Optionen zum städtischen Gemeinschaftsleben um neue, offene Angebote und neue Organisationsformen.

### Demographie Projektebene

#### Leitprojekt P16: MITwirken

Das Projekt bündelt Aktivierungsmaßnahmen zur Mitwirkung an der Stadtentwicklung und zur Mitgestaltung der Stadt. Hierzu zählen Wettbewerbe wie z.B.

- Wettbewerb (Foto/Film) Stadtgeschichte
- Wettbewerb (Foto/Film) Stadtgeschichten
- Wettbewerb (Foto/Film) Stadtentwicklung
- Wettbewerb Stadtbilder (Ästhetik)
- Zukunftsbilder (Foto/Film)
- ...

aber auch Patenschaften für

- öffentliche Plätze,
- Stadtbäume,
- Grünflächen,
- ...

können Bestandteil von Mitwirkungsmaßnahmen sein

Die oben beschriebene Form der Mitwirkung und Beteiligung wird in Pocking bisher noch nicht praktiziert und muss dementsprechend neu entwickelt und mit Ressourcen hinterlegt werden.

### Demographie Projektebene

#### Leitprojekt P17: Wir sind Stadt

Das Projekt greift die grundlegenden Aufgaben von Beteiligungsvorhaben auf und widmet sich den Themen Information und Beteiligung der Bürgerschaft und der Bevölkerung im Einzugsgebiet. Es umfasst den Aufbau einer Informations- und Austauschplattform für Pocking und das Umland, das sowohl zur Information sowie zum Dialog genutzt wird. Auf dieser Plattform kann die laufende Information und Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger zu aktuellen Themen und Projekten der Stadtentwicklung erfolgen. Gleichzeitig sollen auf dieser Plattform auch Zukunftsthemen (Demografischer Wandel, Digitalisierung, Klimawandel, Wohnen, Nachhaltigkeit) und dazugehörige Aktionen platziert werden, die zur Mitwirkung und Beteiligung motivieren.

Auf dieser Plattform veröffentlicht die Stadt eigene Inhalte und ggf. digitale Daten (historische Bilder, Befragungsergebnisse, Ergebnisse zum Monitoring der Stadtentwicklung) und auch Organisationen könnten Berichte (keine Werbung) einstellen. Idealerweise ist die Plattform „webto-print“-fähig angelegt, so kann daraus ein Stadtblatt generiert werden.

Die Entwicklung dieses Informations- und Austauschportals ist gleichzeitig ein Startpunkt, um in die koordinierte Bürger:innenbeteiligung einzusteigen. Die weiteren Projekte aus dem Bereich Demographie nutzen die dabei entstehenden Strukturen um Mitwirkungsmöglichkeiten zu organisieren und nach außen darzustellen, Dialog zu ermöglichen und bürgerschaftliches Engagement zu fördern.



## Demographie Projektebene

### Leitprojekt P18: Pocking weiter-denken

Der erste Schritt zur Gestaltung der Zukunft liegt in der Entwicklung einer eigenen Vorstellung zum Zukunftsbild der Stadt. Hierfür sollten die Bürger:innen aus einem möglichst breiten Fundus an Erfahrungen und Beispielen schöpfen können. Das Projekt „Pocking weiter-denken“ schafft einen Rahmen, der es ermöglicht, sich mit neuen Entwicklungen, Trends und Themen zu beschäftigen, um frühzeitig örtliche Lösungsansätze beschreiben zu können oder sich als Stadt im Sinne einer attraktiven und nachhaltigen Stadtentwicklung zu positionieren.

Das Projekt Pocking weiter-denken fasst die Festlegung von Themen und Maßnahmen für eine aktive und kooperative Standortentwicklung zusammen und schließt den gesamten Prozess von der Auswahl der Themen über die Entwicklung von Projekten und Aktivitäten bis zur Koordination ihrer Durchführung mit ein. Themen und Initiativen hierfür sind:

- Demographischer Wandel (generationenfreundliche Kommune oder Marktplatz der Generationen, Seniorenwohnen)
- Digitalisierung (Wettbewerb „Kommunal? Digital“)
- Klimawandel (Klimaaktive Kommune)
- Ernährung (Slow Food, Fair Trade)
- Nachhaltigkeit (Deutscher Nachhaltigkeitspreis, Tomatenfisch, Energie)
- Artenvielfalt

Ergebnis sollte die Identifikation eines Leitthemas für eine gesamtstädtische Initiative sein, der man sich über einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren widmet. Die Aktivitäten zum Themenjahr können dann mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen umfassen. Gleichzeitig dienen sie der Vernetzung von Akteuren und sind Ausgangspunkt von gemeinschaftlichen Projekten oder ggf. auch eines Zertifizierungsprozesses. Ziel ist es, eine anforderungsgerechte Entwicklung der Stadt anhand von Leit-/Zertifizierungsthemen bzw. mit Anbindung an Initiativen/Modellprogramme zu erreichen.

## Demographie Projektebene

### Leitprojekt P19: Bausteine für Zukunft

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft an der Stadtentwicklung und an der Gestaltung des städtischen Lebens ist ein entscheidender Baustein zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Pocking sowie zur Festigung der Identifikation der Bürger:innen mit der Stadt und ihrer Bindung an die Stadt. Das Projekt „Bausteine für die Zukunft“ bündelt die Durchführung von Beteiligungsmaßnahmen, die der Entwicklung eines Zukunftsbildes zur Stadt Pocking dienen und hierfür Information generieren. Hierzu zählt zum einen die regelmäßige Durchführung einer Bürger:innenbefragung, bei der neben allgemeinen Themen der Wohn- und Lebensqualität auch immer wieder spezielle Themen wie z.B.

- regionale Wertschöpfung,
- Elektromobilität,
- Klimawandel,
- Gesundheit,
- Wohnen im Alter,
- Unterstützungsbedarf u.ä.

abgefragt werden können. Die Ergebnisse werden dann im Vorfeld einer Zukunftskonferenz vorgestellt und diskutiert. Die Zukunftskonferenz selbst, die generationenübergreifend aber auch für einzelne Anspruchsgruppen durchgeführt werden kann, dient dann der Entwicklung eines Zukunftsbildes, dessen Inhalte in die Stadtentwicklung einfließen können.

## Demographie Projektebene

### Leitprojekt P20: Schauwerkstatt Stadtentwicklung

Das Projekt Schauwerkstatt Stadtentwicklung bündelt alle Aktivitäten, die dazu beitragen, den Bürgerinnen und Bürgern Informationen zu Entwicklungen und Trends im Bereich der Stadtentwicklung sowie zu Zukunftsthemen der Stadtentwicklung bereitzustellen. Ziel des Projektes ist es, einen Ausstellungsbereich in der Stadt Pocking zu füllen und eine „Werkstatt“ einzurichten, in der Informations- und Beteiligungsveranstaltungen zum Thema nachhaltige Stadtentwicklung aber beispielsweise auch zum Thema nachhaltiges Bauen abgehalten werden können. Die Schauwerkstatt Stadtentwicklung sollte sich zu einem Ort des Wissenstransfers, der Qualifizierung und Sensibilisierung für städtebauliche Themen und der Bürger:innenbeteiligung entwickeln. Sie ist als physischer Ort zur Darstellung stadtentwicklungsbezogener Themen gedacht und zugleich als Treffpunkt für gemeinsame Veranstaltungen angelegt. Thematisch greift sie aber nicht nur gesamtstädtisch relevante Themen auf, sondern dient auch Eigentümer:innen als Informationsort zum Thema Nachhaltigkeit in Bezug auf das eigene Haus und ggf. den eigenen Garten. Hierbei spielen die Themen Baukultur, nachhaltiges Bauen, seniorengerechter Wohnraum sowie weitere Themen mit Bezug zu Wohn- und Lebensqualität eine wesentliche Rolle.

## Wohnen

### 2.6.6 Wohnen

#### Wohnen Leitsatz

In der Stadt Pocking wird die Entwicklung nachhaltiger Wohnquartiere bzw. eines nachhaltigen Wohnumfeldes und nachhaltiger Wohngebäude sowie die Entwicklung neuer Wohnmodelle thematisiert. Ziel ist eine umweltschonende, sozial gebrauchsfertige flächensparende, identitätsstarke und verkehrsminimierende Siedlungsentwicklung, weshalb im Zuge von Innenentwicklung die Baulücken am Hauptort intensiver genutzt werden sollen. Die Anforderungen an das Wohnumfeld sollen quartiersbezogen erfüllt werden und entsprechende Frei- und Aufenthaltsflächen umfassen.

#### Wohnen Maßnahmenebene

##### Nachhaltige Wohnquartiere

Die Stadt besetzt das Thema der nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und informiert über den Stand, die Anforderungen und die Umsetzung nachhaltiger Wohnquartiere und neuer Wohnmodelle. Sie bietet Anreize für die Umsetzung nachhaltiger Wohnmodelle und koordiniert die Entwicklungsprozesse. Dies schließt neben der Information auch die Ermittlung des

Interesses an derartigen Angeboten sowie ggf. die Koordination des vorbereitenden Planungsprozesses mit ein. Die Stadt unterstützt die Entwicklung nachhaltiger Wohnquartiere und die Realisierung neuer Wohnmodelle durch entsprechende Festlegungen für die Bauleitplanung und in der Bauleitplanung und verwendet eigener Flächen im Sinne der angestrebten Entwicklung. Zudem wird die nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete und die Schaffung nachhaltiger Wohnnutzung und -qualität thematisch gebündelt in die Außendarstellung der Stadt Pocking aufgenommen.

#### Wohnen Projektebene

##### Leitprojekt P21: Nachhaltiges Wohnen

Das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ bündelt eine Reihe von unterschiedlichen Einzelmaßnahmen und fasst sie zu einem breiter angelegten Handlungsansatz zusammen. Ziel es ist, das Thema „nachhaltiges Wohnen“ umfassend anzugehen und als Kommune eine aktive Rolle in den unterschiedlichen Handlungsfeldern einzunehmen, um dauerhaft Einfluss auf die Entwicklung von neuen und auf die Verbesserung bestehender Wohngebiete sowie auf die unterschiedlichen Akteure auszuüben. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Erstellung von Rahmenplänen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung für neue/bestehende Wohngebiete.
- Nutzung von Beratungseinrichtungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Festlegung von Dichte-, Ausstattungs- und Qualitätskriterien für einzelne Wohnbaugebiete.
- Abstimmung der Bauleitplanung auf die Kriterien einer nachhaltigen Wohnbauflächen- und Wohnquartiersentwicklung.
- Information und Sensibilisierung der Bevölkerung zu den Themen nachhaltige Wohnquartiere, neue Wohnmodelle und Kooperationsformen im Bereich Wohnen.
- Festlegung von Vergabekriterien und Sicherung der beabsichtigten qualitativen und quantitativen Eigen-

schaften von Wohnprojekten durch Festschreibungen in einem städtebaulichen Vertrag.

##### Leitprojekt P22: Nachhaltig Wohnen im Alter

Mit dem demographischen Wandel zeichnet sich eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum ab. Die Erstellung von seniorenrechtlichem Wohnraum über privatwirtschaftliche Anbieter ist dabei ein Weg, die steigende Nachfrage zu erfüllen. Allerdings fokussieren diese Angebote in der Regel auf einen singulären Standort und entwickeln das Angebot als Immobilienprojekt, während aus Perspektive einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Fokus auf der Erfüllung aller Grunddaseinsfunktionen der älteren Bevölkerung im Wohnquartier liegen sollte. Die Entwicklung eines Wohnmodells für Senioren mit ganzheitlichem Ansatz erfordert allerdings ein besonderes Vorgehen. Hier gilt es zunächst, ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln, bei dem der Wohnraum selbst nur eine Komponente ist und das Wohnquartier mit einbezogen wird. Allerdings mangelt es in der Regel an einem projektentwickelnden Akteur, der zu gemeinschaftlichen Wohnformen oder innovativen Wohnprojekten informieren und deren Entwicklung und Realisierung vorbereiten und koordinieren könnte.

Das Projekt „Nachhaltig Wohnen im Alter“ greift diesen Mangel auf und umfasst eine entsprechende Konzeptentwicklung auf Ebene der Stadt Pocking für ein beispielhaftes und nachhaltiges Wohnen im Alter. Es beginnt mit einem Informationsprozess, der die unterschiedlichen Möglichkeiten an Wohnformen vorstellt und die dazugehörigen Rahmenbedingungen aufzeigt. Hierfür kann die bayerische Koordinierungsstelle Wohnen im Alter eingebunden werden, die Information zu häuslichen Unterstützungsleistungen, zu Wohnangeboten für ältere Menschen und zu Fördermöglichkeiten bereitstellt. Darüber hinaus können Informationen zu Best Practice Beispielen aufbereitet und vorgestellt werden sowie entsprechende Angebote besucht werden. Anschließend können diese Inhalte der Bevölkerung vorgestellt werden und es kann das Interesse an derartigen Projekten abgefragt werden. In einem nächsten Schritt kann dann die Machbarkeit eines beispielhaften Wohnprojektes geprüft werden.

## Stadtmarketing



### 2.6.7 Stadtmarketing

#### Stadtmarketing Leitsatz

Die Stadt Pocking ist als modernes und aktives Zentrum im Rottal/Bäderdreieck in den analogen und digitalen Medien wahrnehmbar.

Ihr Angebot in den zentralen Funktionen als Einkaufsstandort, Besuchspunkt und Treffpunkt wird kommuniziert und die Stadtmittte ist als eigenständiger Angebotsbaustein präsent.

Die Einbeziehung der Bürger:innen in die Stadtentwicklung durch ein Informations- und Dialogangebot ist gegeben und die Beschäftigung mit Zukunftsthemen ist sichtbar.

#### Stadtmarketing Maßnahmenebene

##### Weiterentwicklung des Außenauftritts

Eine thematisch geordnete und auf die Kernthemen und Zielgruppen fokussierte Außendarstellung der Stadt Pocking ist Voraussetzung für eine verbesserte Wahrnehmbarkeit der Stadt und ihres Profils. Zentrale thematische Bausteine, die im Zuge eines Stadt- und Standortmarketings Pocking aufgegriffen, zum Produkt entwickelt und auch nach außen dargestellt werden sollen, sind:

- Stadt Pocking - Zentrum im Rottal,
- Stadt Pocking - Einkaufsstadt
- Stadt Pocking - Treffpunkt und Besuchsziel
- Stadt Pocking - Stadtgemeinschaft
- Stadt Pocking - Wohnstandort

Auf diese Leitthemen bzw. Produktlinien werden die Inhalte der Außendarstellung gebündelt. Dies stellt sicher, dass die Inhalte zu den einzelnen Leitthemen für die Bevölkerung verfügbar sind, was eine entscheidende Voraussetzung für Mitwirkung und Beteiligung ist, und dass die Themen und Projekte der Stadt sichtbar sind und ihr Profil bzw. ihre Außenwahrnehmung definieren.

Eine Außendarstellung zu diesen Profilierungsthemen

erfordert vorab eine Vernetzung und Einbeziehung der wesentlichen Akteur:innen in der Stadt Pocking sowie ggf. weiterer externer Akteur:innen und Wissens-träger:innen, die für die Produktentwicklung und damit die Inhalte sowie für die Erarbeitung der Außendarstellung in den einzelnen Themen relevant sind. Dementsprechend gilt es, Zuständigkeiten zu schaffen und Strukturen sowie eine Arbeitsweise einzuführen, die eine gemeinsame Produktentwicklung und Außendarstellung durch die einzelnen relevanten Akteure kombiniert.

#### Arbeitsgruppe Stadtmarketing

Die Weiterentwicklung der Außendarstellung der Stadt Pocking beinhaltet eine Reihe von möglichen Projekten und Angeboten zu den Leitthemen, die nur im Dialog und in Kooperation von Stadt und unterschiedlichen örtlichen Akteuren initiiert, entwickelt und umgesetzt werden können. Eine derartige kooperative Standort- und Angebotsentwicklung erfordert ebenfalls eine personelle Zuständigkeit und einen organisatorischen Rahmen, der einen regelmäßigen Austausch und die gemeinsame Bearbeitung von Themen ermöglicht. Einen organisatorischen Rahmen kann die Strategieguppe Stadtentwicklung und Stadtmarketing bilden (siehe Leitprojekt L2), in der die relevanten Akteure zusammengefasst sind. Inhaltlich koordinierende Stelle und Bindeglied ist die Stelle Standortförderung und -management (siehe Leitprojekt L1).

## Stadtmarketing Projektebene

### Leitprojekt P23: Außendarstellung zum Leitthema „Zentrum im Rottal“

Als Zentrum im Rottal erfüllt die Stadt Pocking eine Versorgungsfunktion über das eigene Stadtgebiet hinaus und hat damit Versorgungsfunktion für das Umland. In der Außendarstellung zu diesem Thema gilt es dementsprechend darzustellen, welche Kompetenzen, Funktionen und Angebote die überörtliche Bedeutung der Stadt Pocking ausmachen. Diese Inhalte werden in den Feldern „Kompetenz“ und „Zentrum“ gebündelt. Darüber hinaus positioniert sich die Stadtmitte auch separat als Treffpunkt für die Region und stellt deren Besuchsansätze und Angebote in einer eigenen Rubrik dar. Als regionales Zentrum kommt der Stadt Pocking auch eine koordinierende Funktion für die Standortentwicklung von Stadt und Umland zu. Die hierbei relevanten Inhalte und Zusammenschlüsse werden in der Rubrik „Region“ gebündelt. Schließlich bündelt die Stadt Pocking als Zentrum im Rottal auch Aktivitäten zu eigenen Themen der Stadtentwicklung und des Stadtmarketings. Diese örtlich relevanten Themen und Inhalte sind in der Rubrik „Stadt“ gebündelt.

### Leitprojekt P24: Außendarstellung Produkt Einkaufsstadt

Umfasst die Außendarstellung zum Leitthema „Zentrum im Rottal“ bereits die Funktion der Stadt als Einkaufsstadt bzw. Versorgungsstandort für das Umland, so muss die Außendarstellung zum Produkt Einkaufsstadt die Bedürfnisse und Wahrnehmung der Kundinnen und Kunden sowie die Einkaufsaktivität als Gesamtes aufgreifen und die diesbezüglichen Angebote und die Charakteristik der Stadt und Region darstellen. Sie bündelt Informationen zum Einkaufsstandort selbst (Rubriken Standort und Erreichbarkeit) und schafft einen Rahmen, um zu besonderen Besuchsansätzen zu informieren. Diese Informationen werden zielgruppenspezifisch aufbereitet und zeigen, welche Verweilanlässe und Verweilqualität die Stadt Pocking besitzt. Als Informationskanäle werden Online und Print genutzt, aber auch im öffentlichen Raum soll Pocking als Einkaufsstadt präsent sein.

## Stadtmarketing Projektebene

### Leitprojekt P25: Außendarstellung „Treffpunkt und Besuchspunkt“

Die Außendarstellung zum Leitthema Zentrum der Region umfasst auch die Positionierung der Stadt Pocking und ihrer Stadtmitte als Treffpunkt und Besuchspunkt für die Umlandbevölkerung. Eine Außendarstellung muss in dieser überörtlichen Funktion Inhalte zu einzelnen Besuchsumständen, -anlässen oder Zielpunkten bedienen. Für die touristischen bzw. freizeitbezogenen Besuchsansätze müssen die Inhalte und Angebote bedient werden, die die Stadt Pocking als Ausflugsziel oder als Etappenziel attraktiv machen. Dies sind vor allem die Bereiche Handel und Gastronomie aber in der Funktion als Etappenziel auch Themen wie Information und Orientierung. Diese Rubriken bedienen auch die Zielgruppe der Urlauber und Kurgäste in der Region.

Für die örtliche Bevölkerung gilt es die Rubrik Freizeit zu bedienen und Besuchspunkte und mögliche Aktivitäten darzustellen. Eine zeitlich engere Fokussierung liegt mit den Rubriken Erlebnis und Anlässe vor, die weniger die Ausstattung als das situative, erlebnisorientierte Angebot darstellen. Dies kann im Zuge von Veranstaltungen sein, aber auch das Aufsuchen bestimmter Orte umfassen. In beiden Fällen gilt es das Angebot entsprechend gebündelt darzustellen und damit die Stadt Pocking als Treffpunkt und Besuchspunkt zu zeigen. Schließlich kann auch die Rubrik Erzeugerregion dazu dienen, die Stadt Pocking als Treffpunkt und Besuchspunkt darzustellen, wobei der Besuchsanlass sich zum einen aus dem Thema der Versorgung ergibt, zum anderen aber auch aus dem Thema der Kompetenzen zu bestimmten Themen und damit einer Bildungsfunktion, die die Stadt wahrnimmt.



Abbildung 53: Stadtmarketing Zentrum im Rottal



Abbildung 54: Stadtmarketing Produkt Einkaufsstadt



Abbildung 55: Stadtmarketing Treffpunkt und Besuchspunkt

## Stadtmarketing Projektebene

Leitprojekt P26: Außendarstellung „Portal Stadtgemeinschaft“

Das Thema der Bürger:innenbeteiligung und der kooperativen Stadtentwicklung erfordert ein Informations- und Kommunikationsinstrument. Das Projekt „Portal Stadtgemeinschaft“ dient der Herstellung dieses Informations- und Kommunikationskanals. Das Portal bündelt nicht nur Information zu allen Themenbereichen der Stadtentwicklung, sondern auch zur Wohn- und Lebensqualität sowie zur Mitwirkung und Beteiligung. Es ist damit das zentrale Informationsmedium für Mitwirkung und Beteiligung und für eine kooperative Stadtentwicklungsplanung als Gestaltungsgemeinschaft aus Bürger:innen und Stadt.

Dargestellt werden zum einen Inhalte (Themen und Initiativen) und zum anderen Aktivitäten (Veranstaltungen und Aktionen) mit Bezug zur Stadtentwicklung sowie zur Entwicklung der örtlichen Wohn und Lebensqualität. Ein zweiter Inhaltskomplex umfasst das Angebot der aktiven Teilnahme in den unterschiedlichen Kategorien, die von Sport- und Freizeitangeboten bis zu Bildungs- und Kulturangeboten reichen. Er schließt aber auch die Beteiligung im Rahmen von Bürger:innenbefragungen und die Darstellung der Befragungsergebnisse mit ein. Der dritte Inhaltskomplex bezieht sich auf die konkrete Mitwirkung und Beteiligung. Er bündelt zum einen Information zu Beteiligungsmöglichkeiten und zu offenen Treffpunkten zum anderen aber auch die Kommunikation von konkreten Mitwirkungsmöglichkeiten und die Suche der Stadt nach Unterstützung bei Projekten (Patenschaften, ...) durch die Bürgerinnen und Bürger.

## Stadtmarketing Projektebene

Leitprojekt P27: Außendarstellung „Wohnstandort“

Die Zielsetzung im Themenfeld Wohnen, nachhaltige Wohnquartiere zu entwickeln und die Stadt Pocking insgesamt als nachhaltigen Wohnstandort zu entwickeln erfordert die Kommunikation der Inhalte dieses Leitthemas nach außen.

Im Projekt Außendarstellung Wohnstandort sind die Bausteine gebündelt, die eine Außendarstellung zu diesem Leitthema umfassen sollte. Hierzu zählt zunächst eine Übersicht zu den Wohngebieten sowie zu den Themen der Baukultur und zu Fragen der Wohnstandortwahl. Zwei weitere Informationsfelder betreffen besondere Wohnprojekte mit der Darstellung von beispielhaften Projekten sowie deren Umsetzungsprozess und zielgruppenspezifische Themen der Wohn- und Lebensqualität. Dabei nimmt speziell die Zielgruppe der Senioren eine besondere Stellung ein. Hier muss aufgezeigt werden, welche Modelle es gibt und wie die Wohnqualität für Senioren in Pocking ganzheitlich als Bestandteil der Quartiersentwicklung bzw. der Entwicklung der Stadtmitte gesehen wird. Dem Thema der Nachhaltigkeit ist ein eigener inhaltlicher Baustein in der Außendarstellung zum Wohnstandort Pocking gewidmet. Hier sind Informationen zu ökologischen Themen wie Energieeffizienz, zu ökonomische Themen wie Innenentwicklung und zu sozialen Themen wie Nachbarschaftshilfe dargestellt. Informationen zu siedlungs- und kulturgeschichtlichen Hintergründen des Wohnstandortes Pocking zusammen mit besonderen Gegebenheiten und Bräuchen sowie den Aktivitäten der Bürgerschaft sind der letzte Baustein in der Außendarstellung zum Wohnstandort Pocking. Diese Informationen liefern Hintergrundwissen zum Standort und seiner Bewohner:innen und sind Grundlage, um Identität und Zugehörigkeit zu fördern.



Abbildung 56: Stadtmarketing Portal Stadtgemeinschaft



Abbildung 57: Stadtmarketing Wohnstandort



## 3.0 Vorgehensweise

Das SEK von 2009 dient als Ausgangspunkt für das neu zu erarbeitende ISEK.

Es soll Klarheit über Entwicklungsbedingungen vor Ort schaffen und zielt auf eine detaillierte Erfassung der örtlichen Gegebenheiten ab.

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes erfolgt in mehreren Abschnitten, die zeitlich aufeinander folgen und aufbauen:

### Bestandsaufnahme

In einem ersten Schritt wird die Stadt Pocking einer Bestandsaufnahme unterzogen. Bezogen auf die Zielsetzungen für die Bereiche Bauraum, Verkehrsraum, Grünraum und Machbarkeitsstudien werden Daten und Fakten des Bestandes im Jahr 2021 als objektive Ausgangslage in die Karten und Texte des SEK von 2009 integriert.

### Bestandsbewertung

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme stecken auf Basis einer überblicksartigen Problembeschreibung den inhaltlichen und räumlichen Rahmen des ISEK ab. In Abgleich mit den allgemeinen und speziellen Zielvorstellungen der räumlichen Planung, die sich an den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in einem Gebiet lebenden Menschen orientieren, wird der (objektivierte) Bestand bewertet. Es ergeben sich Stärken und Schwächen bzw. dynamisch betrachtet Chancen und Risiken bezogen auf den Werthorizont der urteilenden Personen sowie deren Zielvorstellungen.

In Verknüpfung mit thematischen Leitsätzen zur Stadtentwicklung ergeben sich letztlich grob gefasste Entwicklungskonzepte. Der Umgriff des Maßnahmenbereichs wird präzisiert.

### Handlungsfelder

Für den Kernbereich werden die Leitsätze zu Handlungsfeldern ausgearbeitet, welche einen konkreten Rahmen für die zu entwickelnden Einzelmaßnahmen vorgeben. Die Handlungsfelder legen die somit die zukünftige Entwicklung der Stadt Pocking fest.

### Einzelmaßnahmen

Es werden strategische und operative Empfehlungen mit Budgetansätzen formuliert. Entsprechend dem SEK von 2009 werden die Kategorien Bauraum sowie öffentlicher Straßenraum wieder aufgegriffen und um neue Einzelmaßnahmen ergänzt.

Um die städtebaulich sinnvolle Entwicklung wertvoller, innerstädtischer Flächenpotentiale zu gewährleisten, werden größere Bereiche im Rahmen von Machbarkeitsstudien zusammenhängend betrachtet und entwickelt.

Gegenüber dem SEK und im Kontext des fortschreitenden Klimawandels wird die Betrachtung des Grünraums im kleinteiligen Kernbereich notwendig. Ein ausgeglichenes Stadtklima wird in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen und entscheidend zu Aufenthalts- und Wohnqualität beitragen.

## 3.1 Bestandsaufnahme

### 3.1.1 Luftbild



Grafik: lab  
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- ① Rathaus
- ② Feuerwehr
- ③ evangelisches Pfarramt
- ④ Friedhof
- ⑤ Seniorenheim
- ⑥ Stadthalle
- ⑦ Stadtpark
- ⑧ Spielplatz
- ⑨ Schrebergartenanlage Weizau
- ⑩ Caritas-Heim
- ⑪ Caritas-Schule
- ⑫ Bahnhof
- ⑬ Altenpflege
- ⑭ Wilhelm-Diss-Gymnasium
- ⑮ Grundschule
- ⑯ Kiesabbaugebiet Schlupfing
- ⑰ Kiesabbaugebiet Spitzöd
- ⑱ Gewerbe/Einkauf
- ⑲ Pockinger Naturfreibad
- ⑳ Pockinger Baggersee



Das Luftbild stellt die übergeordneten Strukturen des Landschafts- und Siedlungsraums dar und zeigt deren Bezüge zueinander auf.

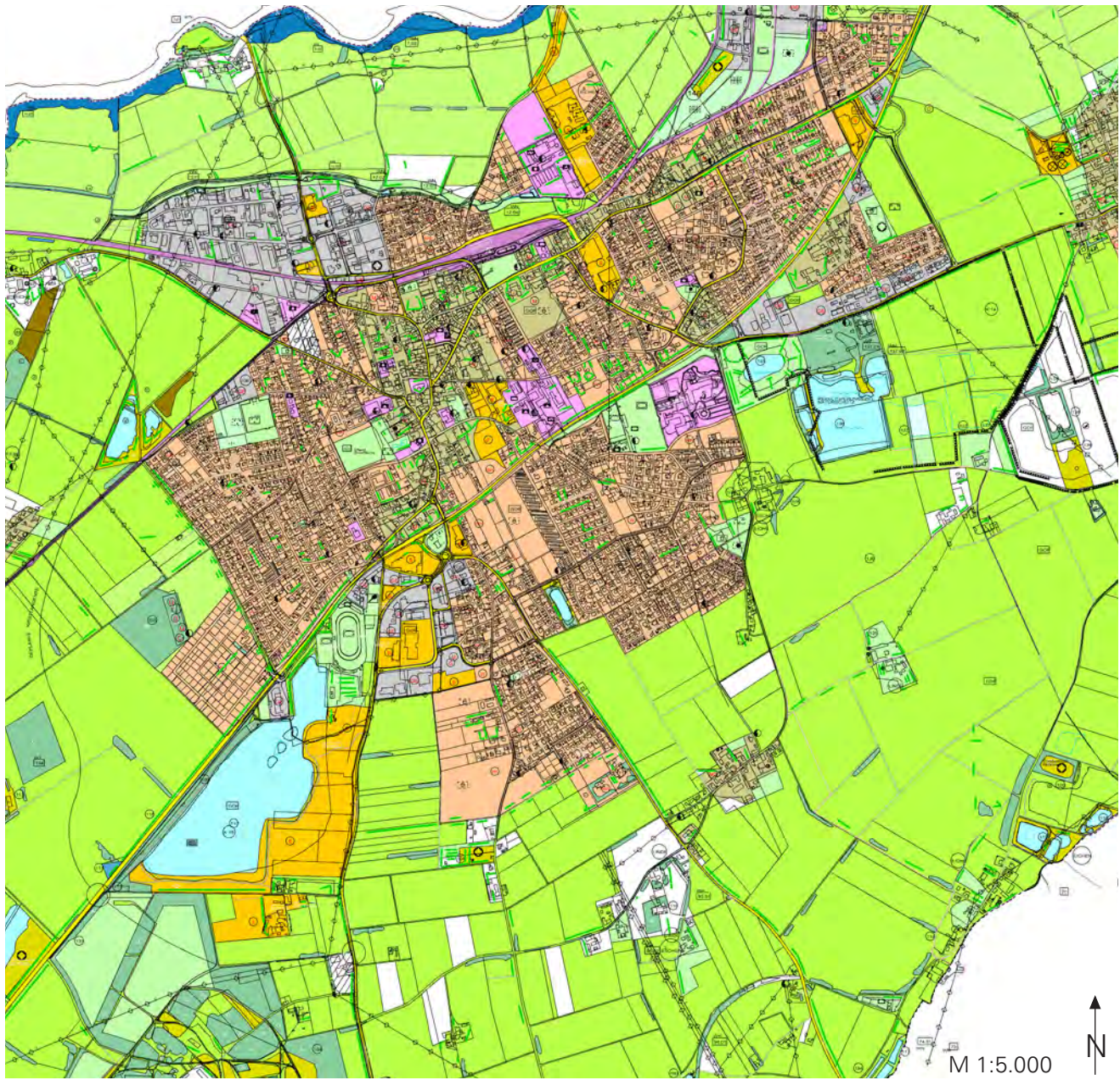
Sämtliche für die Stadt wichtige Einrichtungen und Anziehungspunkte sind nebenstehend im erweiterten Umgriff vermerkt.

Soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Als Naherholungsgebiete genutzte Kiesweiher schließen im Süden unmittelbar an die bebauten Gebiete an.

Die weitere Umgebung Pockings ist stark landwirtschaftlich geprägt.

Das ISEK bezieht sich auf das Stadtgebiet von Pocking, bzw. wird nur für den Kernbereich explizit ausgearbeitet und umfasst nicht das ganze Gemeindegebiet.

3.1 Bestandsaufnahme  
3.1.2 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan (Stand 14.11.2017)



Landschaftsplan und Flächennutzungsplan bilden die Grundlagen für Bauleitplanung und Stadtplanung. Das SEK von 2009 nahm in der Bestandsaufnahme eine Bewertung des alten Landschaftsplans / Flächennutzungsplans vor. Da dieser weitestgehend in die Aktualisierung vom 14.11.2017 übernommen wurde, behalten die Aussagen ihre Gültigkeit.

Der LP/FNP trifft Aussagen sowohl zur inneren als auch zur äußeren Entwicklung von Natur und Landschaft. Ziele der inneren Entwicklung sind der Erhalt im Stadtgebiet vorkommender, großer Freiflächen als Grünflächen, sowie die Schaffung dreier innerörtlicher Grünzüge in Nord-Süd-Ausrichtung. Diese verzahnen die Stadt mit der umgebenden Landschaft. Grünstrukturen parallel zur Bundesstraße fungieren in Nordwest-Südost-Ausrichtung als Verbindung der drei Grünzüge.

Bezüglich der äußeren Entwicklung spielt vor allem das Thema Gewässerrekultivierung eine wichtige Rolle. Neben Zielen des Naturschutzes wird hierbei auch auf eine Nutzung der Kiesabbaugebiete als Naherholungsgebiet hingewiesen.

#### **Werte**

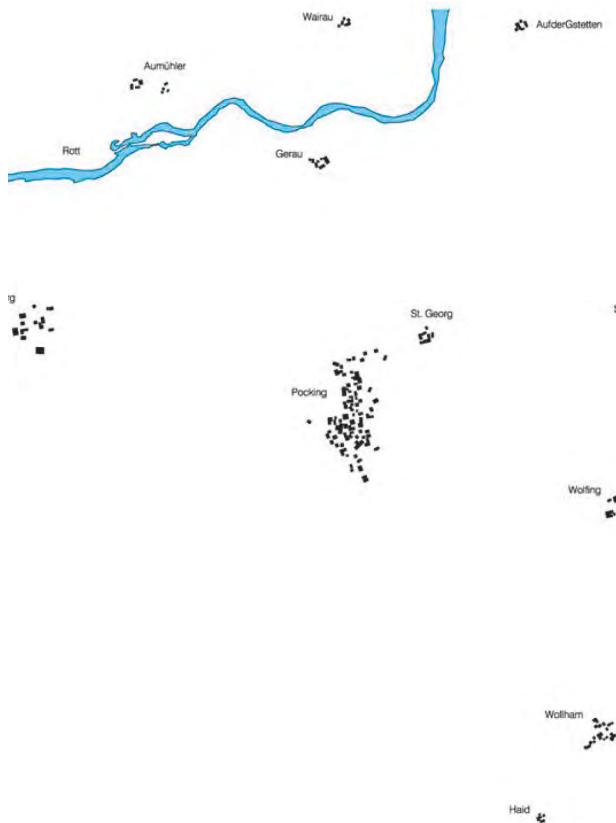
- schlüssige Zonierung
- Angaben zu Grünachsen
- intakte Wohngebiete (W, S, O)
- intakte Gewerbegebiete (N)
- Grünachse O-W mit integrierten öffentl. Einrichtungen und Anschluss zur freien Landschaft im Osten
- Erhalt landwirtschaftlicher Siedlungskerne
- Schutzgebiete Innauen

#### **Defizite**

- z. T. perforierter Stadtbaukörper aufgrund unbebauter Grundstücke
- auf Flächenwachstum ausgerichtete Planung
- Zu wenig Abstand zu Ausbach
- Trennwirkung B12

### 3.1 Bestandsaufnahme


#### 3.1.3 Schwarzplan



1840



2021

 Zentrum

 Entwicklungen seit 2008

Die Gegenüberstellung von historischem Schwarzplan und aktueller Baustruktur verdeutlicht den bisherigen städtebaulichen Wandel des Ortes.

Pocking war als einzige Stadt Niederbayerns weder als solche planmäßig gegründet, noch wurde sie vom Markt zur Stadt erhoben. Sie wurde 1971 vom Pfarrdorf zur Stadt erhoben.

Diese Besonderheit der Stadtgenese zeigt bis heute Auswirkungen in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht und manifestiert sich insbesondere im Fehlen bzw. der verzögerten Entwicklung eines historisch gewachsenen Zentrums.

Unterschiedliche Baustile, Bauformen und Baualter bestimmen ein uneinheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der gesamten Innenstadt.

Positive Folge dieser „Dorfstruktur“ für die Stadtentwicklung war, dass durch die Aufgabe relativ kleiner landwirtschaftlicher Anwesen Erweiterungsflächen an der Peripherie „Alt-Pockings“ entstanden.

Pocking zeigt seit 1840 bis heute einen enormen Bevölkerungszuwachs.

Diese enorme Zunahme ist auf die verkehrsgünstige Lage und Erschließung zurückzuführen.

Besonders auffällig ist der sprunghafte Anstieg in den 40er Jahren, welcher wohl auf die neu geschaffenen Arbeitsplätze im Aluminiumwerk zurückgeführt werden kann. Ab den 60er Jahren ist weiterhin ein starker Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen, der mit 1-2 % Jahreszuwachs sehr konstant und für die Ortsgröße bzw. Lage im ländlichen Raum sehr beachtlich ist.

In der Baumassenstruktur hat dieses Wachstum seinen Niederschlag gefunden. 1840 liegt die Hofmark Pocking noch in 'freier Landschaft' mit einzelnen Weilern, während 2008 ein breites Siedlungsband den Ortskern umgibt, die Weiler sind teilweise sogar schon in der Stadtstruktur aufgegangen.

Seit dem SEK von 2009 setzte sich die bauliche Entwicklung, vermehrt in den Randbereichen, noch weiter fort.

#### Werte

- intakte Wohngebiete und weitgehend homogene Altersstrukturen in den Stadtteilen
- keine räumlich konzentrierte Ausdünnung der Bevölkerung zu erwarten
- günstige Geschlechterverteilung bei den 18-30 Jährigen
- stabile Anzahl an Haushalten
- bisher wachsende Bevölkerungszahlen



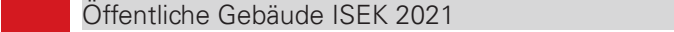







#### Defizite

- Bevölkerungsverlust Innenstadt
- zunehmende Überalterung

## 3.2 Bestandsaufnahme 2009 | Ergänzung 2021 | Entwicklungskonzept

### 3.2.1 Plätze für Begegnung an öffentlichen Gebäuden



-  Umgriff Kernbereich
-  Öffentliche Gebäude SEK 2009
- 1 Kirche
- 2 Rathaus
- 3 Sparkasse
- 4 KiGa + Krippe
- 5 Grundschule mit Betreuung und Mensa
- 6 Gymnasium
- 7 Förderzentrum
- 8 FFW
- 9 Altenwohnheim
- 10 Sport
- 11 Bücherei
- 12 Stadthalle
-  Öffentliche Gebäude ISEK 2021
-  13 Ärztehaus
-  14 VHS / Ebiz am Rottalstadion
-  15 VHS Würdinger Straße
-  16 Sanitärgebäude am Badensee
-  17 Römerturm
-  Entwicklungskonzept
-  Entwicklung öffentlicher Plätze und Räume Kernbereich

## SEK 2009

Die Innenstadt dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, meist 3-geschossig in geschlossener oder auch grenznaher Bauweise.

Die Erdgeschosse sind meist als Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomieflächen genutzt, seltener als Wohnflächen.

Damit wird öffentlicher, erbauter Raum generiert. Auch öffentliche Gebäude sind in diesem Bereich konzentriert.

## Ergänzung ISEK 2021

Im Kernbereich kommt das Ärztehaus neu hinzu.

Die VHS wurde, auf mehrere Standorte verstreut, außerhalb der Kernstadt untergebracht. Besonders der Standort Würdinger Straße ist damit wenig präsent und für Fußgänger, u.a. aus den nördlichen Siedlungen kommend, ungünstig angebunden.

Der Bereich des Badesees wird durch ein Sanitärgebäude aufgewertet. Der Römerturm soll einen weiteren Anziehungspunkt am Naherholungsgebiet bilden.

## Werte

- zahlreiche, gut frequentierte öffentliche Gebäude im Kernbereich bieten sich als Orte für Begegnungen an
- zusätzliche potentielle Bereiche für Plätze und Räume im Kernbereich vorhanden

## Defizite

- Potentiale für öffentliche Plätze / Freiräume werden nicht ausgeschöpft
- Begegnungsbereiche ohne größeren Zusammenhang
- Dominanz des motorisierten Verkehrs

## 3.2 Entwicklungskonzept Kernbereich

### 3.2.1 Plätze für Begegnung an öffentlichen Gebäuden



- Umgriff Kernbereich
- potentielle Bereiche für Plätze / Räume
- öffentliche Gebäude Bestand



## Entwicklungskonzept

**Leitsatz: Eine Stadt braucht öffentliche Plätze. Sie sind die größten und ‚öffentlichsten‘ Räume, die sie hat.**

**Entlang der Straßen braucht es Stellen, an denen man sich angenehm aufhalten kann. Sie sollten frei von Verkehr sein und eine gute Proportion aufweisen.**

Öffentliche Plätze verbinden die angrenzenden Geschäfte und Einrichtungen. Durch die Entwicklung öffentlicher Bereiche im Kern von Pocking gewinnt die gesamte Stadt an Attraktivität und kann ihre Funktion als Treffpunkt ausbauen. Fußgänger erhalten gegenüber dem Auto Vorrang und die Plätze bilden die notwendige Infrastruktur für neue Dienstleister, Einzelhandel und Frequenzbringer, wie z.B. ein Kino.

Der Kernbereich wird durch die Ausweitung öffentlicher Begegnungsräume gestärkt, der historische Kern (Kirchplatz, Innere Passauer Straße) mit wichtigen Einrichtungen wie Ärztehaus und Rathaus in Verbindung gesetzt und erlangt somit neue Bedeutung.

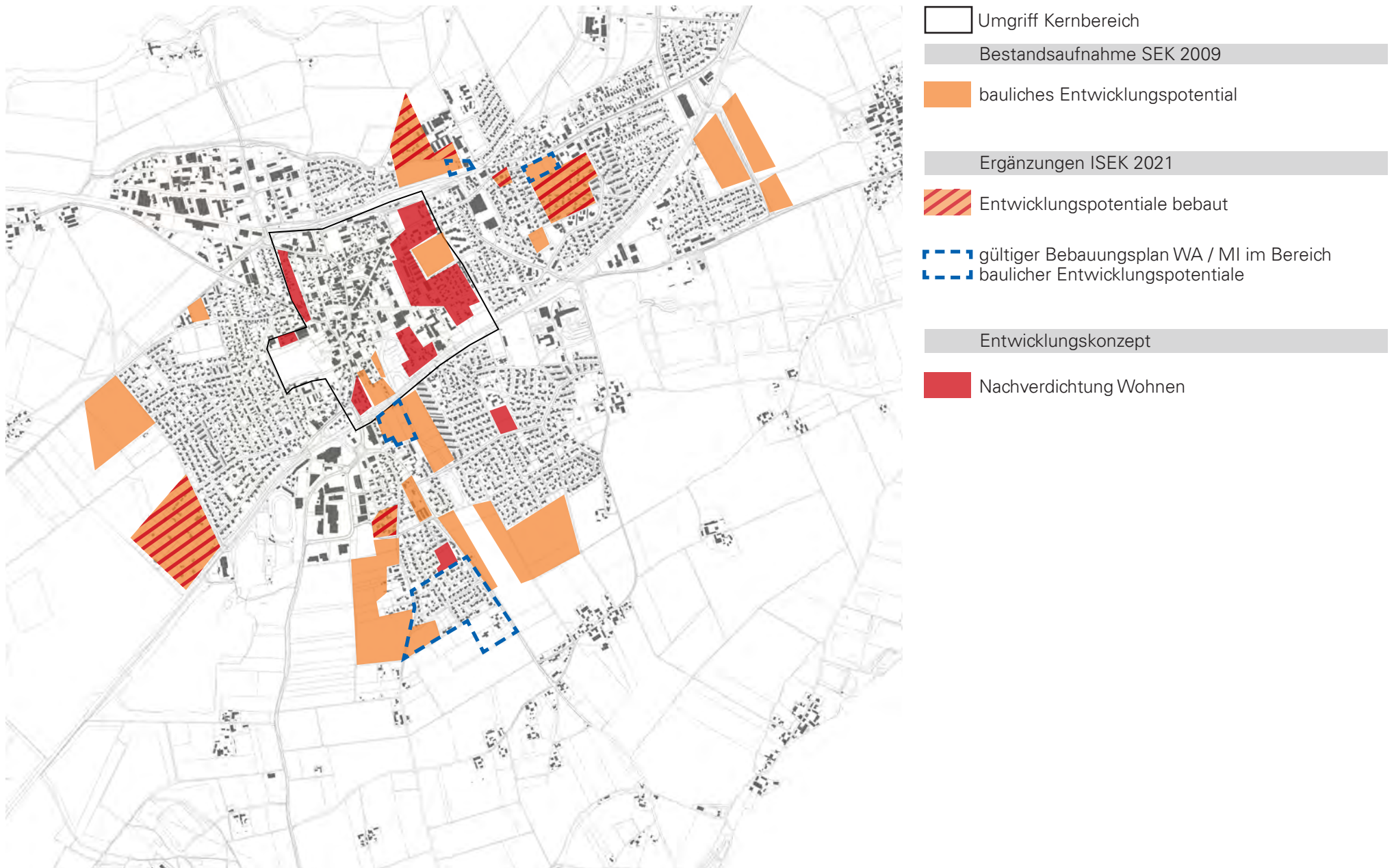
Das bewusste Innehalten und Betrachten des umgebenden Raums verschafft dem Menschen eine Atempause und neue Orientierung. Entsprechende Möblierung und Kunst laden hierzu ein.

Bänke, Leuchten, Kunst usw. stehen im engen Bezug zum Raum und zur Architektur. Die Benutzbarkeit soll unterstützt und nicht behindert werden.

Barrierefreiheit und Aufenthalt können durch geeignete Ausstattung gefördert werden. Durch den Wechsel von Enge und Weite wird zwischen Verkehrsflächen und Ruhezeiten differenziert.

## 3.2 Bestandsaufnahme 2009 | Ergänzung 2021 | Entwicklungskonzept

### 3.2.2 Wohnen in der Stadt



## SEK 2009

Pocking hat sich aufgrund der starken Siedlungstätigkeit sehr stark ausgedehnt. Im Innenbereich sind einzelne Parzellen, aber auch größere zusammenhängende Freiflächen noch unbebaut. Zu nennen sind hier die Flächen südlich des Bahnhofs, Flächen westlich der Bräugasse, nördlich des EZP und ostwestlich der Bajuwarenstraße, sowie südlich der B12 östlich vom Rennbahnweg. Gerade in diesen Bereichen wirkt Pocking wenig städtisch, aber auch nicht (mehr) ländlich. Es fehlt an Raumbildung und durchgängiger Bebauung.

Die Bauentwicklung hat sich aufgrund z.T. schwieriger Grundstücksverfügbarkeiten vorrangig nach außen hin vollzogen. Die Strategie, attraktives und preiswertes Bauland bereitzustellen, konnte dadurch umgesetzt werden.

In Überlagerung folgender Zielsetzungen sollte in Pocking die Strategie für die künftige Wohnbauentwicklung modifiziert werden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, speziell im Außenbereich
- Stärkung der Innenstadt mit ihrer Infrastruktur
- Vervollständigung des Stadtbaukörpers
- Abbau von Bau- und Siedlungslücken
- Nutzung vorhandener Verkehrsflächen
- Stärkung der Einkaufskraft der (Innen-) Stadt

## Ergänzung ISEK 2021

Große Flächenpotentiale an den Ortsrändern, welche im SEK von 2009 aufgeführt wurden, sind inzwischen bebaut. Die bereits vor 10 Jahren aufgezeigten Flächen im Stadtgebiet sind weiterhin ungenutzt, abgesehen von der Siedlungsentwicklung an der Bajuwarenstraße.

Die Zielsetzungen von 2009 behalten ihre Gültigkeit.

## Werte

- große, zentrale Reserveflächen
- lockere Bestandsbebauung mit Potential für Nachverdichtung

## Defizite

- bauliche Entwicklung findet v.a. im Außenbereich statt
- wenig urbaner Stadtkern
- wenig Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen

### 3.2 Entwicklungskonzept Kernbereich

#### 3.2.2 Wohnen in der Stadt



Umgriff Kernbereich

neue Wohnquartiere

Innenentwicklung / Nachverdichtung von bestehenden Wohn- und Mischgebieten

## Entwicklungskonzept

**Leitsatz: Ruhige und private Gärten, mitten in der Stadt, bieten eine hohe Wohnqualität.**

Die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung Pockings von 2009 behalten ihre Gültigkeit:

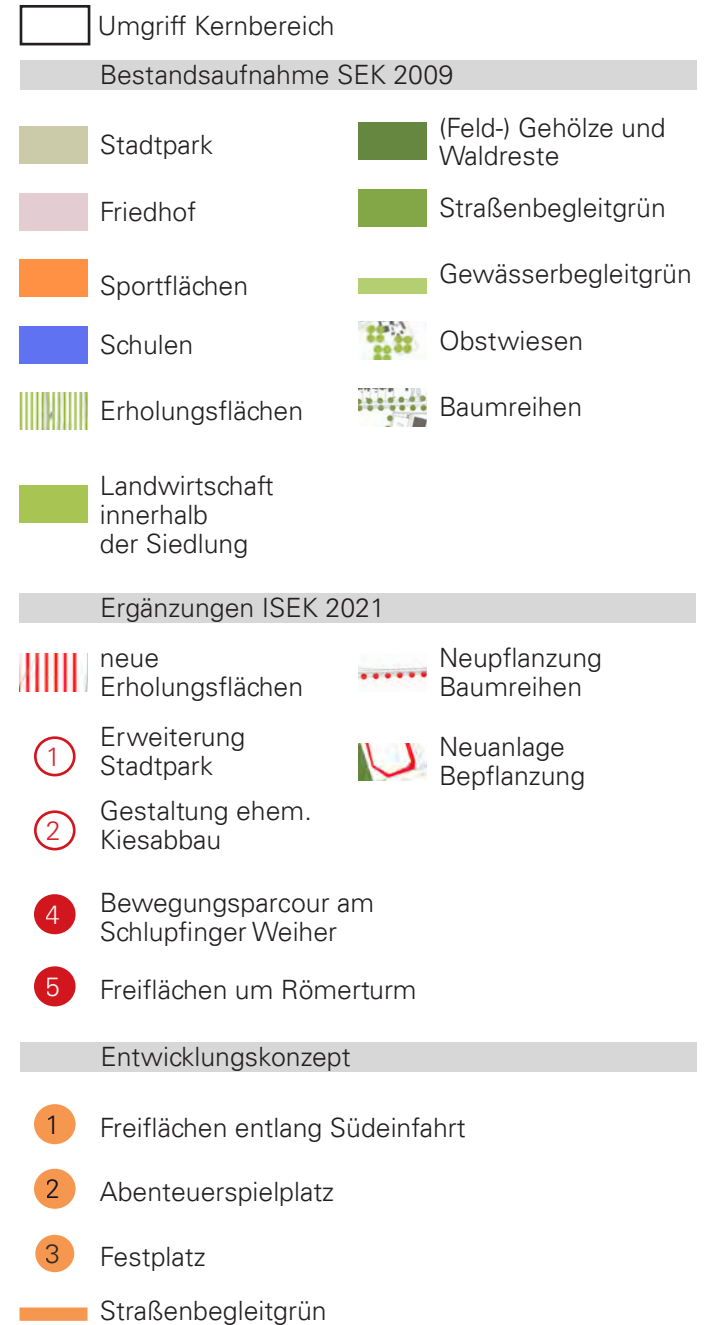
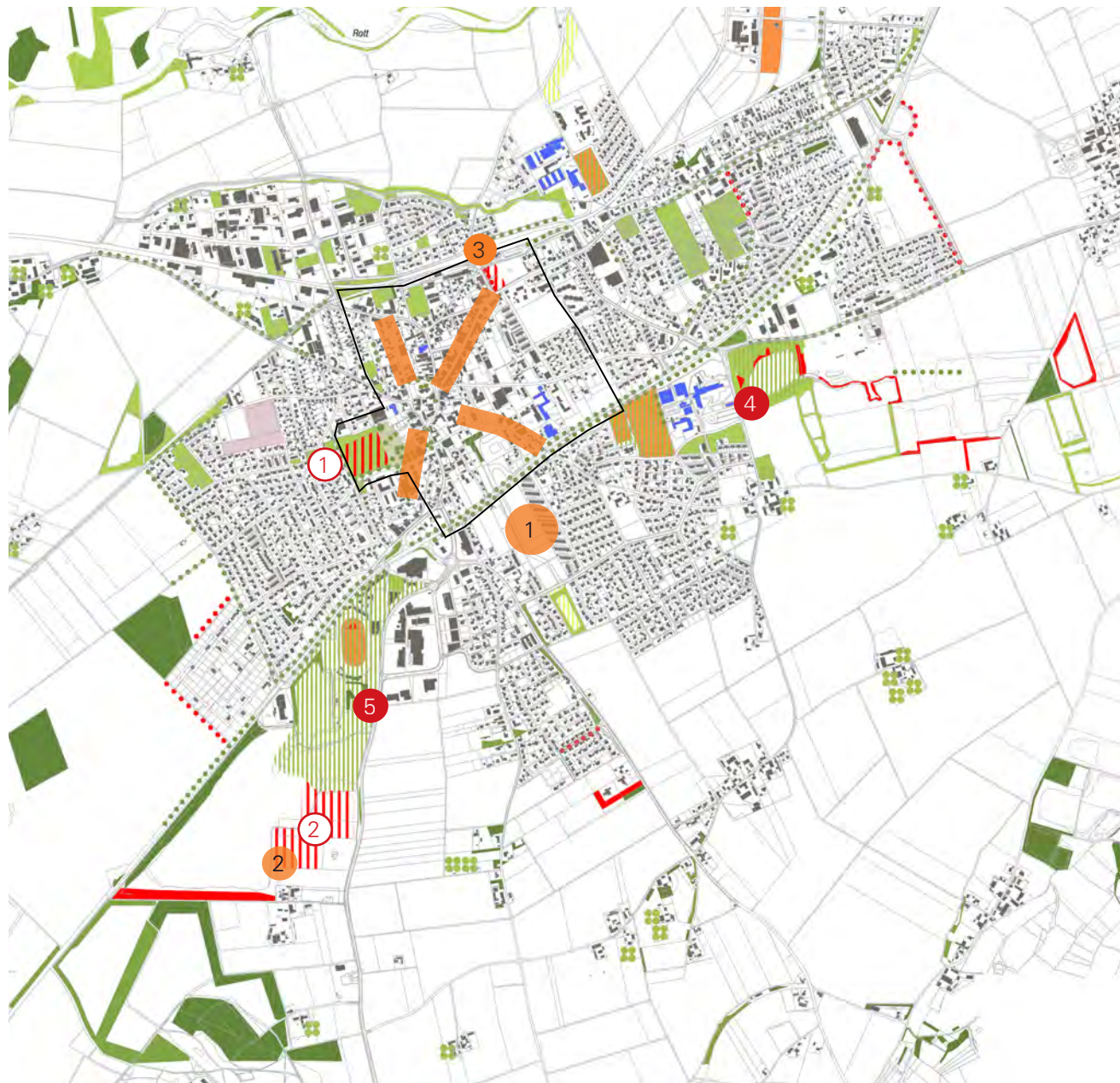
Es gilt flächensparende und intelligente städtebauliche Konzepte zu entwickeln, mit guten Wegeverbindungen und Treffpunkten.

Eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen mit innovativem Wohnungsbau spricht viele unterschiedliche Zielgruppen an, stabilisiert die sozialen Strukturen und senkt das Leerstandsrisiko.

Im Innenbereich soll ein dichter, urbaner Kern entstehen. Im Zentrum werden seniorenrechtliches Wohnen und kleinere Wohnungen für junge Erwerbstätige angeboten. An den Kern schließen weniger verdichtete Siedlungsbereiche an, die einen verträglichen Übergang in die Landschaft ermöglichen.

## 3.2 Bestandsaufnahme 2009 | Ergänzung 2021 | Entwicklungskonzept

### 3.2.3 Grün in der Stadt und Erreichbarkeit von Grünflächen



## SEK 2009

Im Untersuchungsgebiet finden sich nur einzelne markante Gehölzstrukturen. Es handelt sich dabei vor allem um Feldgehölze, Waldreste und Gewässerbegleitgehölze.

Im Umfeld der Stadt ist, im Wesentlichen in Zuordnung zu den landwirtschaftlichen Anwesen, bisher eine Vielzahl an Obst- und Streuobstwiesen vorhanden, die das Landschaftsbild um Pocking prägen. An einigen Straßen im Stadtgebiet sind markante Baumbestände zu finden. Besonders hervorzuheben ist die Baumbepflanzung entlang der Bundesstraße, die eine gliedernde Aufgabe im Stadtgebiet leistet.

Insgesamt ist das Gebiet durch das ebene Relief und kaum wahrnehmbare Raumbildung als relativ strukturarm anzusehen. Für die Entwicklung der raumbildenden Strukturen ist darauf zu achten, dass der wertvolle Bestand in ein funktionierendes Gesamtkonzept integriert wird.

## Ergänzung ISEK 2021

Südlich der Bundesstraße entstanden seit der Bestandskartierung von 2009 Grünflächen, vorrangig im Zusammenhang des Kiesabbaus, als Erholungsflächen.

Vereinzelte erhaltenen Neubaugebiete eine Eingrünung durch Baumpflanzungen.

Im Kernbereich wurde der Stadtpark aufgewertet und erweitert. Er stellt eine wertvolle, innerstädtische Grünfläche dar.

## Werte

- Bürgerpark als großzügige, zentrumsnahe Grün- und Erholungsfläche
- Naherholungsgebiete in Norden und v.a. Süden
- Fußweg am Ausbach

## Defizite

- wenig zentrale Parkflächen
- wenig Raumbildung durch Vegetation/Bäume
- Potentiale für Verbesserung des Stadtklimas nicht ausgereizt
- Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer durch fehlende Beschattung wenig attraktiv
- Naherholungsgebiete wenig an Fuß- und Radwegenetz angebunden

### 3.2 Entwicklungskonzept Kernbereich

#### 3.2.3 Grün in der Stadt und Erreichbarkeit von Grünflächen



- Umgriff Kernbereich
- Solitäre Bäume auf wichtigen Plätzen im Zentrum
- Begrünung entlang der wichtigsten Fuß- und Radwege
- öffentliche Grünflächen



## Entwicklungskonzept

**Leitsatz: Bäume betonen besondere Orte in der Stadt. Sie schaffen Identität und Aufenthaltsqualität und stehen in engem Bezug zu Architektur und Raum. Art, Größe und Dichte sind bewusst auf den Standort abzustimmen.**

Die Menschen brauchen grüne Flächen. Sie bieten Erholung und verbessern das Mikroklima. Dabei sollten sie nicht zu weit entfernt sein. Sie müssen gut und einfach erreichbar sein.

Die globale Erwärmung ist besonders in den engen, stark versiegelten Straßenräumen der Städte spürbar. In Pocking finden sich nur wenige grün gestaltete Bereiche, weshalb v.a. für Fußgänger und Radfahrer kaum Schutz vor sommerlicher Hitze besteht.

Solitärbäume auf zentralen Plätzen, mehr öffentliches Grün und eine Begrünung entlang wichtiger Fuß- und Radwegeverbindungen, besonders im Kernbereich, steigern die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Außen- und Bewegungsräume. Durch unterschiedliche Pflanzkonzepte können Hierarchien im Wegenetz herausgearbeitet und betont werden. Eine Entsiegelung von Verkehrsflächen zugunsten eines gesteigerten Retentionspotentials und der ökologischen Funktion der Böden schützt die Stadt vor den Auswirkungen des Klimawandels. Gleichzeitig werden Versickerungsbereiche für auf Belagsflächen anfallendes Oberflächenwasser geschaffen.

## 3.2 Bestandsaufnahme 2009 | Ergänzung 2021 | Entwicklungskonzept

### 3.2.4 Öffentliche Wege



-  Umgriff Kernbereich
-  Bestandsaufnahme SEK 2009
-  Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Ergänzungen ISEK 2021
-  Fuß- und Radwegeverbindungen
-  Entwicklungskonzept
-  Rückbau Bundesstraße
-  Vernetzung Kernbereich

## SEK 2009

Das Radwegenetz ist in Pocking inzwischen außerordentlich gut ausgebaut.

Es existieren Radwegeverbindungen ausgehend vom Stadtkern in alle Richtungen sowie der 'Stadtring' bzw. Wege parallel zu B12 und Bahn. Nur wenige Lückenschlüsse im Zentrum (westliche Äußere Passauer Straße) sowie eine Verbindung nach Würding fehlen noch. Ergänzt wird das Radwegenetz durch zahlreiche Wirtschaftswege im Außenbereich und durch (Wohn-) Erschließungsstraßen im Innenbereich.

bislang wenig attraktiv für Fahrradfahrer ist die Staatsstraße im Innenstadtbereich aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens. Dies gilt auch für die Anbindung des 'Einkaufsbereiches Süd'.

Insgesamt ist ein Radwegenetz in Pocking, auch aufgrund der Topographie, d. h. ebenes Gelände, außerordentlich attraktiv sowohl für seine Bürger als auch für die (Kur-) Gäste.

Das Fußwegenetz ist ähnlich gut ausgebaut wie das Radwegenetz. Die Aufenthaltsqualität in der Hofmark (Simbacher Straße und Klosterstraße) ist aufgrund der Dichte des motorisierten Verkehrs bislang nicht sehr hoch im Gegensatz zur Passauer Straße (hier auch keine Fußgängerzone).

Die fußläufige Verbindung vom Stadtkern zu südlichen Quartieren ist, mit Ausnahme der Wolfinger Straße, an der B12 wenig attraktiv.

## Ergänzung ISEK 2021

Die Aussagen des SEK 2009 zum Fuß- und Radwegenetz sind zu revidieren:

Viele der Wege sind zu schmal und Belagsflächen sanierungsbedürftig. Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität und Sicherheit können an vielen Stellen verbessert werden.

Inzwischen wurde in der Bürgermeister-Krah-Allee eine wichtige neue Verbindung unter der Bundesstraße hindurch nach Süden geschaffen. Der Stadtpark wurde um qualitativ hochwertig gestaltete, einladende Fuß- und Radwege ergänzt.

## Werte

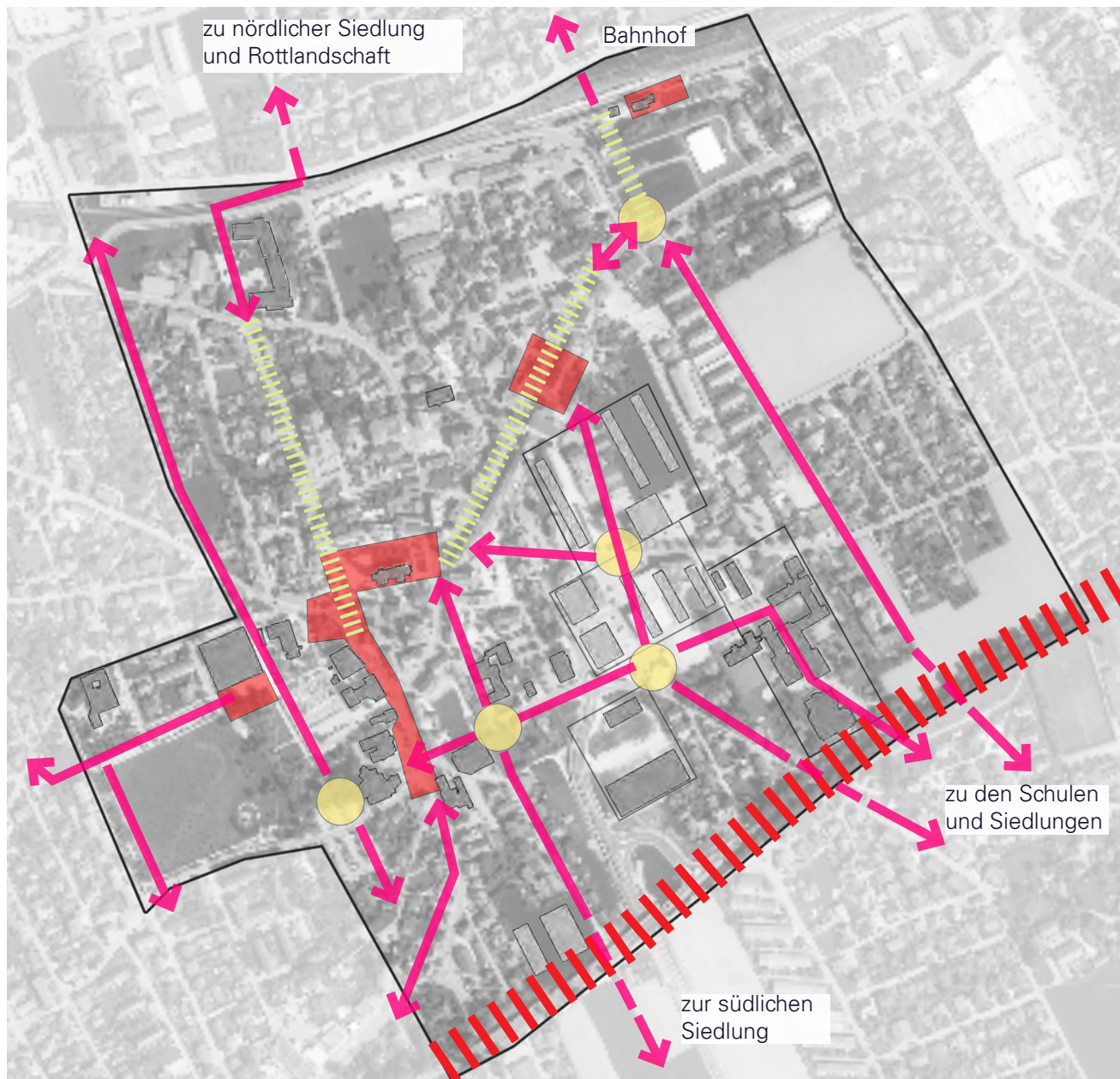
- ebenes Gelände optimal für Radverkehr
- bereits Wegenetz vorhanden
- Stadtpark mit Aufenthalts- und Bewegungsfunktion

## Defizite

- wichtige Achsen und Knotenpunkte für Fuß- und Radverkehr fehlen
- Auto als Hauptverkehrsmittel drängt Fußgänger und Radfahrer auf schmale Seitenstreifen
- Fuß- und Radwegenetz mit wenig Qualität
- Bundesstraße als Barriere zwischen Nord und Süd

### 3.2 Entwicklungskonzept Kernbereich

#### 3.2.4 Öffentliche Wege



- Umgriff Kernbereich
- öffentliche Plätze
- Wegeverbindungen
- wichtige Achsen für Fuß- und Radverkehr
- Rückbau Bundesstraße  
Erschließung für Fuß- und Radverkehr  
bestehendes Grün sichern
- Knotenpunkte

## Entwicklungskonzept

**Leitsatz: Ein dichtes Netz von öffentlichen Wegen für Fußgänger und Fahrradfahrer verbindet die wichtigen Einrichtungen der Stadt. Die unterschiedlichen Formen, Farben, Düfte und Materialien bereichern die Benutzbarkeit und die Vielfalt.**

Straßen und Wege sollen nicht nur Transportweg sondern vielmehr Raum des Aufenthalts, der Kommunikation und des Verweilens sein. Die Städte werden dichter, die Gesellschaft benötigt mehr Raum für das öffentliche Leben.

Das Auto wird in den kommenden Jahren an Bedeutung verlieren, Fußgänger und Radfahrer in den Vordergrund rücken. Der so freiwerdende Straßenraum birgt großes Potential für die Umwandlung zum Aufenthaltsraum.

Durch Schaffung und Neugestaltung wichtiger Knotenpunkte und Achsen werden Fußgänger und Radfahrer gezielt gestärkt. Durch Förderung der Barrierefreiheit wird die Stadt für alle erlebbar, die Sicherheit, v.a. für Schüler und Senioren, wird erhöht und die Belastung durch Verkehrslärm reduziert. Die B12 bildet auch in Zukunft ein wichtiges Rückgrat: anstatt dem Autoverkehr kann sie nach Umbau, bei gleichzeitigem Erhalt der Vegetation und Rückbau des Sichtschutzes als Raum für Begegnung dienen und einen neuen Blick auf die Stadt zulassen. Sichtbeziehungen zwischen nördlichem und südlichem Stadtteil werden ermöglicht. Die Erreichbarkeit des Zentrums von den südlich der Bundesstraße liegenden Siedlungsteilen wird verbessert. Die Rott-Landschaft kann bei verbesserter Anbindung als Naherholungsgebiet im Norden der Stadt dienen.

## 3.2 Bestandsaufnahme 2009 | Ergänzung 2021 | Entwicklungskonzept

### 3.2.5 Verträgliches Parken



- Umgriff Kernbereich
- Bestandsaufnahme SEK 2009
- Parkplätze
- Ergänzungen ISEK 2021
- Parkplätze
- Entwicklungskonzept
- Reduzierung Stellplätze im Kernbereich

## SEK 2009

Im SEK 2009 wird das Thema Parken ausschließlich anhand von Kartenmaterial erläutert.

## Ergänzung ISEK 2021

Das Angebot an Stellplätzen im Kernbereich wurde gegenüber 2021 deutlich ausgebaut.

Die Parkplätze am Stadtpark sind qualitativ hochwertig gestaltet und direkt an Ärztezentrum und Verwaltung angebunden.

Auffällig ist der zwischen Passauer und Indlinger Straße hinzugekommene, großflächige Parkplatz. Dieser bedient keine in der Zwischenzeit neu entstandenen Einrichtungen/Gewerbe und ist wenig strukturiert.

## Werte

- gute Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen mit PKW




## Defizite

- PKW mit zusätzlicher Präsenz durch viele Stellplätze
- überflüssige versiegelte Flächen ohne ökologische oder Aufenthaltsfunktion
- erhöhte Gefahr für Fußgänger / Radfahrer durch parkende Autos

### 3.2 Entwicklungskonzept Kernbereich

#### 3.2.5 Verträgliches Parken



-  Umgriff Kernbereich
-  Parkplätze
-  Reduzierung öffentl. Parkplätze zugunsten Platzraum, Begrünung, G+R-Verkehr



## Entwicklungskonzept

**Leitsatz: Ruhender Verkehr prägt den Straßenraum. Eine Verlagerung in das nähere Umfeld des Zentrums ist zu prüfen. Gute Wege ins Zentrum sind unerlässlich.**

Die Lebendigkeit der Stadt hängt stark von der Benutzbarkeit der Hausvorzonen durch Fußgänger ab.

In Pocking hat der PKW einen hohen Stellenwert. Im Kernbereich befinden sich ca. 1.600 Stellplätze, während Fußgänger und Radfahrer auf teils zu schmale Seitenstreifen abgedrängt werden.

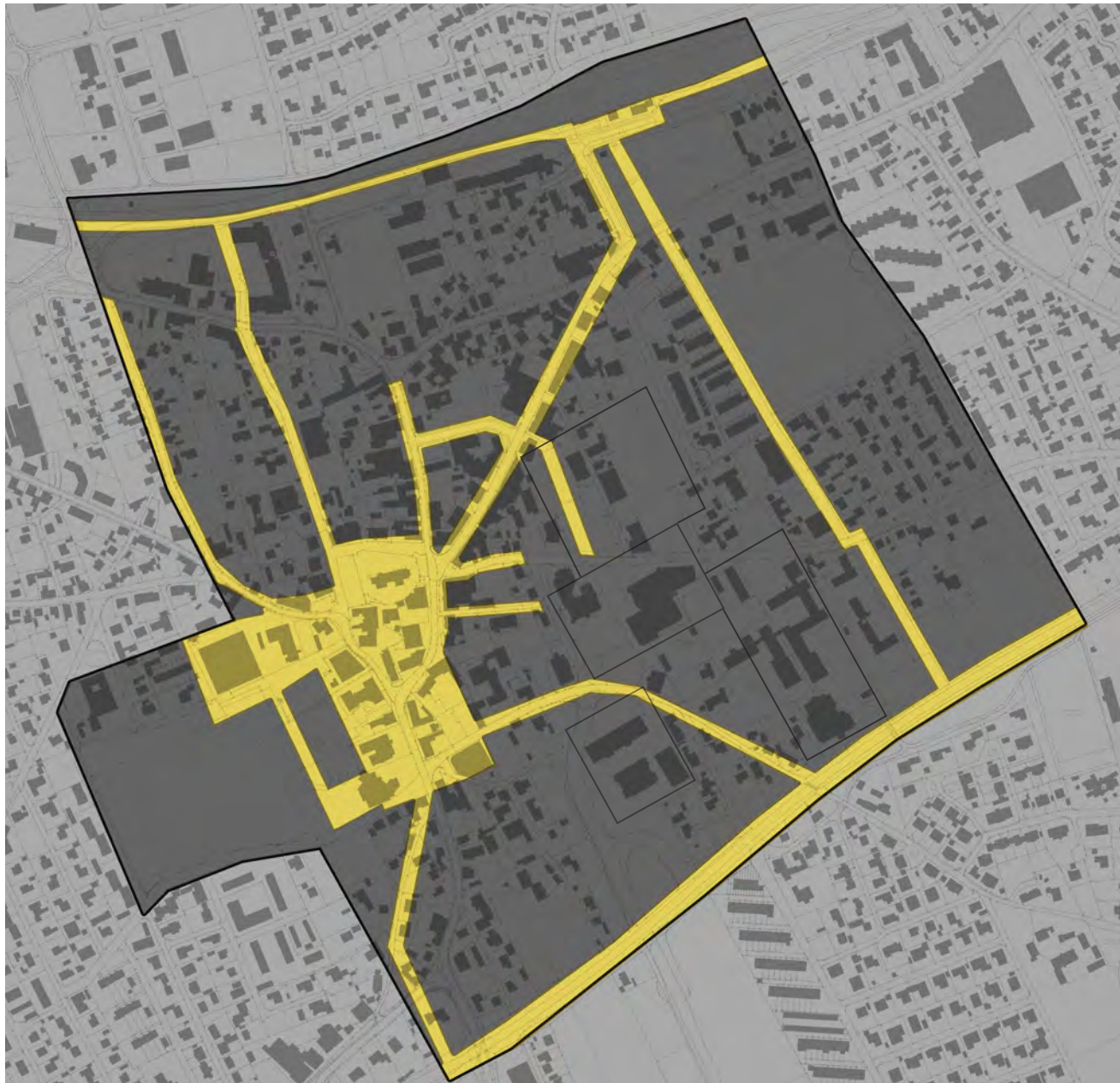
Zugunsten der Aufenthaltsqualität, einer Steigerung der Barrierefreiheit und Sicherheit v.a. für Fußgänger ist eine Reduzierung der öffentlichen Stellplätze notwendig.

Um auch für Autofahrer weiterhin eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten und Angebote des Kernbereichs zu gewährleisten, sind zentrumsnah Stellplätze mit Mehrfachnutzung anzubieten.

Die zurückgewonnen Flächen im Kernbereich werden hochwertig gestaltet. Somit nimmt der Mensch wieder mehr Raum ein. Es bieten sich neue Möglichkeiten für Außenbestuhlung vor Gastronomie.

Eine partielle Entsiegelung von Stellplätzen und Neuanlage von Grünflächen dient zudem der Versickerung von Niederschlagswasser und Entlastung der Kanalisation bei in Zukunft zunehmenden Starkregenereignissen.

3.2 Entwicklungskonzept Kernbereich  
3.2.6 Lichter der Stadt



 Umgriff Kernbereich

## Entwicklungskonzept

**Leitsatz:** Die meisten Tätigkeiten der Stadt werden nachts eingestellt. Jene, die weitergehen, tragen nicht viel zum Nachtleben bei, wenn sie nicht räumlich konzentriert sind.

**Die Verschiedenheit der Lichter, helle und dunklere Aspekte sind anzustreben. Die privaten Lichter aus den Fenstern sind einzubinden.**

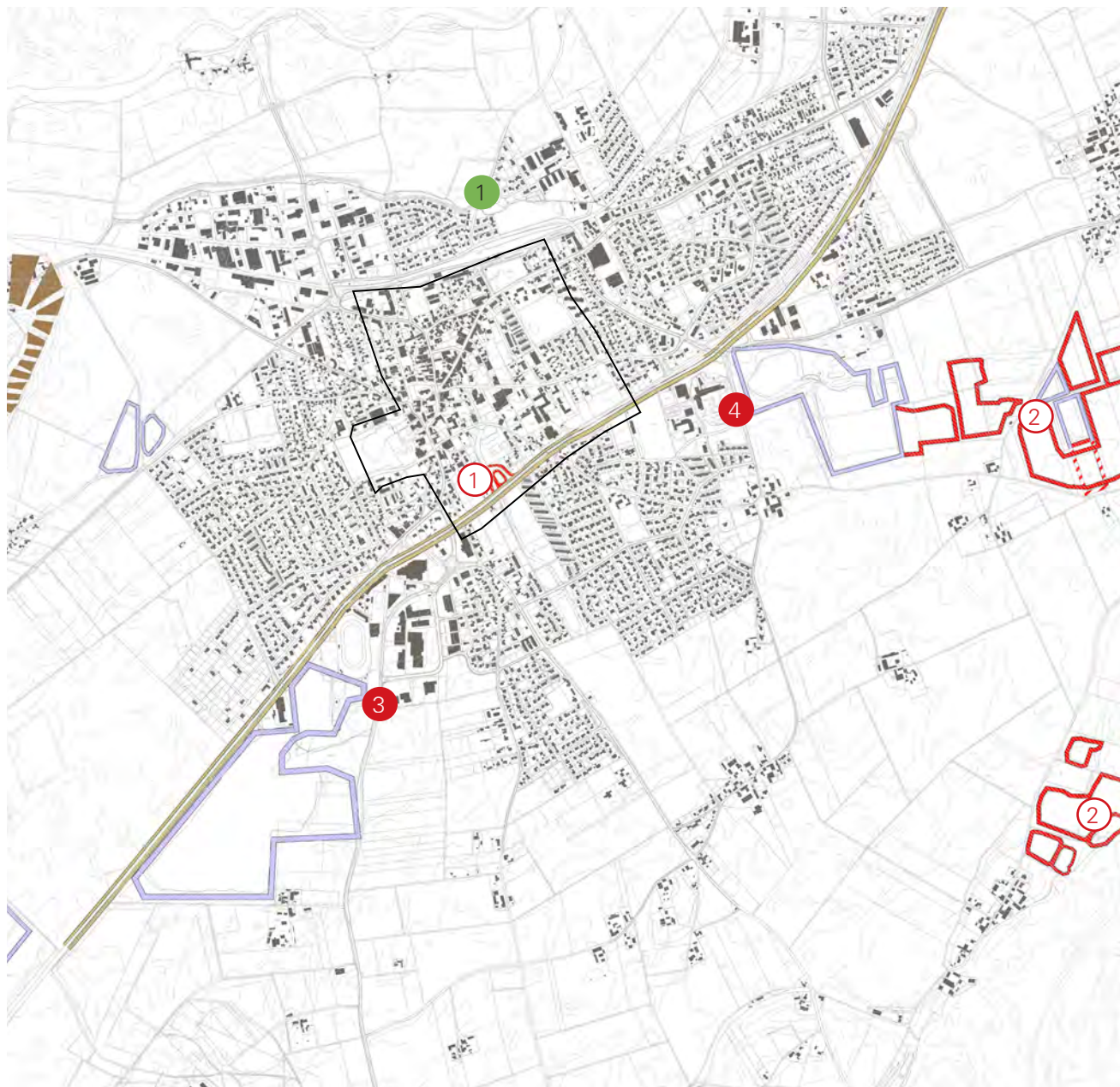
Die Funktion der Plätze und Fuß-Radwegeverbindungen als sichere Aufenthaltsflächen werden durch geeignete Beleuchtung auch nachts gewährleistet. Darüber hinaus können, wie bei Kirche und Stadthalle bereits geschehen, besondere Orte gezielt in Szene gesetzt werden.

Nach Feierabend bietet sich ein angemessener, einladender Rahmen für Gastronomie und kulturelles Leben.

Eine Differenzierung in der Helligkeit setzt Akzente und lässt die Stadt völlig neu erscheinen.

## 3.2 Bestandsaufnahme 2009 | Ergänzung 2021 | Entwicklungskonzept

### 3.2.7 Relief und Aussicht



-  Umgriff Kernbereich
-  Bestandsaufnahme SEK 2009
-  markante Hangkante
-  Mulde (Kiesabbau)
-  Bundesstraße 12 mit beidseitigem Deich
-  Ergänzungen ISEK 2021
-  Geländemodellierungen seit 2008
-  ① Auffüllung
-  ② Abgrabung
-  ③ Römerturm
-  ④ Sternwarte
-  Entwicklungskonzept
-  ① Aussicht Rott

## SEK 2009

Pocking liegt in einer weitläufigen Ebene, der Pockinger Heide, zwischen dem Inn im Süden und der Rott im Norden. Mit Ausnahme der markanten Hanglage westlich des Stadtgebiets gibt es nur geringfügige natürliche Erhebungen oder Senken. Die durchschnittliche Höhe der Ebene beträgt 323 m ü. NN.

Allerdings verläuft die Bundesstraße B12 im Stadtgebiet auf einem rund drei Meter hohen Damm, während die Kiesgruben/Kiesseen mit Grundwasseranschluss ca. fünf Meter unter dem Niveau der Ebene liegen.

Der Damm trennt die Stadt. Das Überqueren ist nur punktuell möglich.

## Ergänzung ISEK 2021

Seit 2008 entstanden im Rahmen des Kiesabbaus südöstlich der Stadt zusätzliche Seen. Das ebene Gelände lässt natürlicherweise weite Blicke zu. Der künstlich angelegte Hügel im Stadtpark, der Römerturm am Badensee und die Sternwarte bilden zusätzlich Aussichtspunkte.

## Entwicklungskonzept

**Leitsatz: Die topographische Lage ist zu nutzen. Blickbeziehungen und Aussichtspunkte bereichern den Stadtraum. Hinunterschauen, um die eigene Welt zu erblicken, scheint ein grundlegender menschlicher Instinkt zu sein.**

Bundesstraße und Rott-Landschaft bieten Potential, um in Zukunft neue Perspektiven zuzulassen. Durch die Ebene mögliche lange Blickachsen und Blickbeziehungen werden gezielt gestärkt.

### Werte

- offenes Landschaftsbild

### Defizite

- wenige natürliche Aussichtspunkte

### 3.3. Handlungsfelder im Kernbereich

#### 3.3.1 Zentrum



## Zentrum

Die Stadt Pocking entwickelte sich aus einem Dorf, dessen Grundzüge im heutigen Zentrum noch immer ablesbar sind.

Es beinhaltet die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Stadthalle, Kirche, ...), Einzelhandel und Gastronomie in fußläufiger Distanz.

Die Nutzungsmischung ist auf lange Sicht in Gefahr. Leerstände und Baulücken vermitteln ein wenig attraktives Bild.

## Kernbereich

Der Kernbereich wird nördlich durch die Bahntrasse und südlich durch die Bundesstraße begrenzt. Es finden sich hier weitere öffentliche Einrichtungen vom Kindergarten bis zum Seniorenwohnen. In den Randbereichen schließen urbane Wohnstrukturen an.

## Handlungsziel

Das Zentrum wird durch öffentliche Einrichtungen und vielfältigen Nutzungen gestärkt, Straßen- und Außenraum attraktiv gestaltet.

Durch Schließung von Baulücken und Mehrgeschosigkeit entsteht im Kern ein urbaner Charakter.



Urkataster



Kirche St. Ulrich



Umfeld Bürgerpark



Leerstand Rott-Kaufhaus

### 3.3 Handlungsfelder im Kernbereich

#### 3.3.2 Straßen, Wege und Parken





Die durch die bestehende Bebauung und Nutzung vorgegebenen Strukturen werden beachtet.

### Fuß- und Radverkehr im Zentrum stärken

- Verbreiterung von Fußwegen
- Gewährleistung der Barrierefreiheit
- Reduzierung von PKW-Stellplätzen
- Entsiegelung von Belagsflächen

### Ergänzung wichtiger Wegeverbindungen

- direkte Verbindungen für Radverkehr und Fußgänger
- Umbau zum fahrradfreundlichen Pocking
- Schaffung sicherer Schulwege
- Stärkung ÖPNV

### Entwicklung Bahnvorflächen

- neue Querungen der Bahntrasse
- Zugänglichkeit zur Rott-Landschaft verbessern
- Fuß- und Radvorzonen

### Entwicklung Bundesstraße

- langfristig Rückbau zur Stadtstraße
- Erstellung von Querungen und Beleuchtung

### bestehende Stellplätze

#### Handlungsziel

Der Innenbereich wird entlastet und für Fuß- und Radverkehr attraktiver und sicherer (Barrierefreiheit). Größere Parkplätze als Ausgangspunkt für Fußgänger finden sich in zumutbarer Nähe.



Busbahnhof



Wege im Bürgerpark



eingegrünter Radweg



eingegrünte Wohnstraße

### 3.3 Handlungsfelder im Kernbereich

#### 3.3.3 Zentrale Nahversorger



Die Grundsätze des FNP werden berücksichtigt und umgesetzt.

### Bestehende Nahversorger

- neuer EDEKA zentral, mit positiver Lage
- Zufahrt über Bundesstraße und Indlinger/Wolfinger Straße sowie Bürgermeister-Krah-Allee
- Erhalt zentraler Nahversorger in nordöstlichem Quartier (Mix Markt)

### Gestaltung neuer Nahversorger / Kino

- nördlich EDEKA
- sparsamer Umgang mit Boden
- möglicher Standort Kino
- Mehrgeschossigkeit und Nutzung der oberen Etagen für Wohnen, ...
- Begrenzung durch Grünzüge
- Neugestaltung Vorplatz Raiffeisenbank
- Parken in Hochgarage
- Kurzparker und Sonderparkplätze ebenerdig
- langfristig gut organisieren und sortieren

### Handlungsziel

Die zentralen Nahversorger werden durch weitere Funktionen ergänzt und somit langfristig gesichert. Ihre Architektur trägt zur Raumbildung bei.



EZP und Müller



EZP und Müller



EZP und Müller



EZP und Müller

### 3.3 Handlungsfelder im Kernbereich

#### 3.3.4 Gemischte Funktion mit öffentlichen Einrichtungen



Die zentralen, vielfältigen öffentlich genutzten Strukturen werden in die Entwicklung neuer öffentlicher Flächen einbezogen.

### Vorhandene öffentliche Einrichtungen

#### Stärkung / Entwicklung

- Ergänzung durch Stadtentwicklung in Sanierungsgebieten
- Schulbereich und Seniorenwohnen stärken
- Erweiterung Schulbereich im Süd-Osten um Sport- und Freizeitflächen mit Mehrfachnutzung
- Erstellung eines dezentralen Gemeinbedarfs Am Stadtplatz

#### Konzentrierte Entwicklung

- intensive Entwicklung mit gemischten Funktionen an Innerer Passauer Straße, bei Kirche und Rathaus
- Gesundheitsdienstleistungen anbieten

#### Handlungsziel

Die öffentlichen Einrichtungen bereichern das soziale und kulturelle Leben und beleben das Straßenbild. Angebote für Jung und Alt können im Stadtkern nebeneinander eingerichtet werden und die Generationen so in Kontakt treten. Sie werden gut über Fuß- und Radwege erreichbar sein. Der südliche Stadtbereich wird angebunden. Der Bahnhof ist über eine Grünverbindung vom Zentrum aus erreichbar.



Bahnhof



Stadthalle



Rathaus



Kirche St. Ulrich

3.3 Handlungsfelder im Kernbereich  
3.3.5 Vielfältiges Wohnen und gemischte Quartiere



Die Grundsätze des FNP werden berücksichtigt und umgesetzt.

### Stärkung Bestand

- Nachverdichtung und Reaktivierung
- Verbesserung der Fußverbindungen

### Entwicklung innerhalb der Quartiere und nach außen

- sparsamer Umgang mit Wohnbauland
- mehrgeschossige Bauten im Kernbereich
- ausgewogene Mischung verschiedener Wohnformen: sozialer, experimenteller, geförderter und gehobener Wohnungsbau
- seniorengerechtes Wohnen im Zentrum
- Durchgrünung mit kleinen Parks



Innere Passauer Straße



Wohngebiet

### Stärkung Wohnnutzung in gemischten Quartieren

- Wohnnutzung in oberen Etagen
- erdgeschossige Strukturen durch Gewerbe und Dienstleistung geprägt
- Erdgeschoss mit engem Bezug zum Straßenraum für räumliche Qualität
- rückwärtige Zonen für Höfe, Parken und Kleingewerbe
- in rückwärtigen Zonen mehrgeschossige Bauten für urbanen Charakter im Zentrum
- Dach- und Fassadenbegrünung bei Gewerbebauten und öffentlichen Gebäuden

### Handlungsziel

Durch eine höhere Dichte werden der urbane Charakter im Kernbereich gestärkt. Der Kern wird dauerhaft nachverdichtet und Flächenressourcen im Außenbereich geschont.

Die Vielfalt der Nutzungen im Kern nimmt zu.



Wohnen am Stadtpark



Mehrfamilienhaus

### 3.3 Handlungsfelder im Kernbereich

#### 3.3.6 Grüne Verbindungen





Die Grundsätze des FNP werden berücksichtigt und umgesetzt.

### Grünflächen

- Kirchplatz als bestehende Freifläche
- bestehender Bürgerpark für Feste, Trabrennen, ... Erholung, Theaterzelt

### Grünverbindungen

- Westentaschenparks im Stadtbild
- 20 m Puffer zu Bundesstraße
- Grünstrukturen als Verbindungswege für Fuß- und Radverkehr
- Ost-West-Achse parallel zu Bahn und Bundesstraße
- langfristig Umwidmung der Bundesstraße zur Stadtstraße
- Nord-Süd-Achse über grüne Finger mit Zentrum verbunden

### Handlungsziel

Langfristig entsteht ein stabiles und erlebbares Grünkonzept. Grünflächen und Grünverbindungen bilden gemeinsam ein Netz. Sie wirken dem Klimawandel entgegen, beeinflussen das Stadtklima positiv und schwächen Starkregenergeignisse ab.



Bürgerpark



Rodelhügel



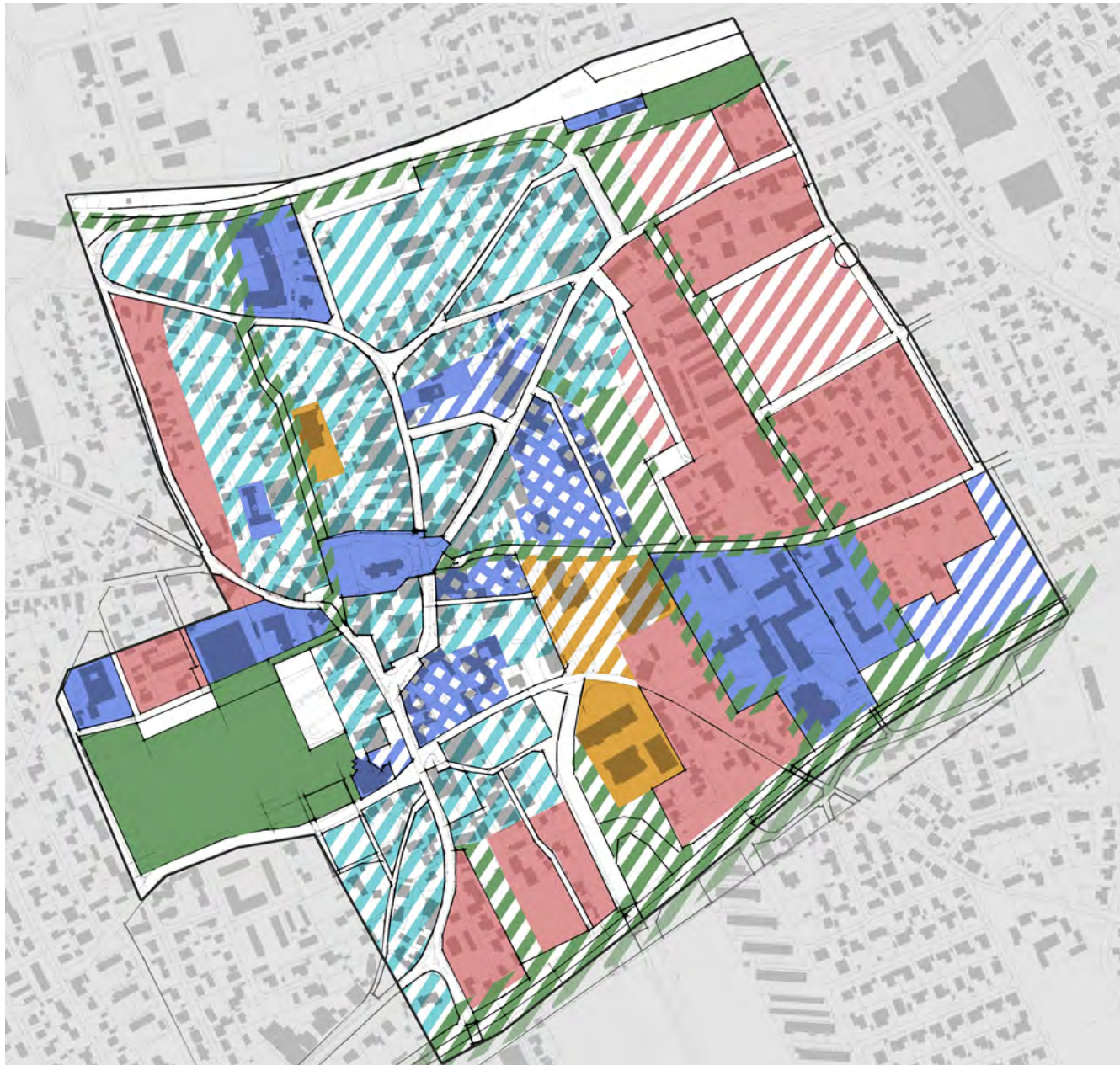
Kirchplatz








Auenbereich Ausbach

### 3.3 Handlungsfelder im Kernbereich

#### 3.3.7 Ziele der Stadtentwicklung und Stadtreparatur / Handlungsfelder



-  Zentrale Nahversorger / Kino
-  Gemischte Funktion mit öffentlichen Einrichtungen
-  Vielfältiges Wohnen
-  Gemischten Quartiere
-  Grünstrukturen

Ziele der Stadtentwicklung und Stadtreparatur /  
Handlungsfelder:

#### **Mobilität für die Zukunft**

- Alternative zum Auto
- Fahrrad stärken
- breite Gehwege vor den Häusern
- sichere Schulwege
- Stärkung ÖPNV
- Barrierefreiheit

#### **Ökologie und Klima in der Stadt**

- Ausbau/Nutzung erneuerbarer Energien
- klimagerechte Mobilität
- Grüne Verbindungen von Stadt-Land-Gewässer
- mehr Stadtbäume und Baumplätze
- Verbesserung des Stadtklimas und der  
Retentionsfunktion

#### **Liebingsorte und Schönheit**

- mehr Plätze und Westentaschenparks
- Treffpunkte für Jung und Alt
- attraktiver Außenraum vor Geschäften und  
Gastronomie
- Kunst in der ganzen Stadt
- Schönheit für alle
- Anziehungspunkte, neue Highlights

### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.1 Übersicht Einzelmaßnahmen



Es werden Einzelmaßnahmen unterschiedlicher Kategorien erarbeitet. Diese sind auf die Umsetzung der aus den Handlungsfeldern hervorgehenden, konkreten Zielvorstellungen ausgerichtet.

Im Zentrum entsteht im Rahmen der **B-Maßnahmen** mehrgeschossiges, urbanes Wohnen mit einer hohen Dichte für den sparsamen Umgang mit Wohnbauland. Eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohn- und Haushaltsformen sorgt für soziale Vielfalt. Vorhandene Baulücken werden geschlossen. Qualität, Ökologie und Nachhaltigkeit sind wichtige Schlagworte bei der Neuerrichtung von Häusern.

Die **C-Maßnahmen** sind wichtig für die Funktionen des Kernbereichs. Die verbindenden Außenräume werden attraktiv gestaltet und für jeden zugänglich, auf Barrierefreiheit großer Wert gelegt. Neue Beleuchtung trägt zur Sicherheit bei und spart in Zukunft Energie sowie Kosten.

Eine Entlastung des Innenbereichs von motorisiertem Verkehr begünstigt Fuß- und Radverkehr. Wege und Plätze bilden keine reinen Bewegungs-, sondern gleichzeitig wertvolle und lebenswerte Aufenthaltsbereiche.

Aus den **D-Maßnahmen** ergibt sich ein Netz aus Grünflächen und grünen Verbindungen welches mit Bauraum, öffentlichem Straßenraum und Plätzen gekoppelt wird. Westentaschenparks entstehen im Zusammenhang mit neuem Wohnungsbau. So ergibt sich ein langfristig stabiles und in allen Lebensbereichen erlebbares Grünkonzept. Stadtklima und Ökologie werden verbessert.

In Abstimmung auf die Ergebnisse des Büros iq-Projektgesellschaft werden **E-Maßnahmen** zur dauerhaften Sicherung und Stärkung öffentlicher Einrichtungen und der zentralen Nahversorgung formuliert. Es werden Nutzungsmischungen angestrebt, welche ein dauerhaft stabiles Gefüge ergeben und unterschiedliche Anziehungspunkte generieren. Neue Frequenzbringer zusammen mit einer hochwertigen Gestaltung von Architektur und Freiräumen lassen ein neues, lebendiges Zentrum entstehen. Hierfür werden die Belange von Jugendlichen, Senioren sowie soziale Aspekte zusammengeführt. Gesundheitsdienstleistungen aber auch ökologische Themen und Klimawandel werden berücksichtigt.

Übergeordnete Ziele der künftigen Stadtentwicklung sind:

- Qualität, Ökologie, Nachhaltigkeit
- Stärkung der Innenstadt als räumliches und soziales Zentrum (durch Nutzungsmischung und Frequenzbringer)
- Urbanität im Zentrum durch Ordnung diffuser Räume und Herausarbeiten von Raumkanten
- Flächenpotentiale der Innenstadt mobilisieren
- öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität schaffen
- zentrale Versorgung sichern
- Stärkung innerstädtischer Verbindungen
- KfZ-Verkehr und Stellplatzangebot optimieren
- Barrierefreiheit
- sichere Schulwege
- Verbesserung und Ausbau der Fuß-/Radwegeverbindungen für ein fahrradfreundliches Pocking
- Verbesserung und Ausbau ÖPNV
- Qualität von Plätzen, Wegen und Straßen durch Begrünung und Reduzierung versiegelter Flächen verbessern
- Kultur und Gesundheit fördern
- Anbindung an die umgebende Landschaft

—— Umgriff Sanierungsgebiet

#### B - Bauraum

- B 17 Bahnhofstraße - Tettenweiser Straße
- B 18 Am Festplatz
- B 19 Vicusweg
- B 20 An der St.-Georgen-Straße
- B 21 Am Rennbahnweg

#### C - öffentlicher Straßenraum

- C 10 Bahnhofstraße
- C 11 Bahnhofstraße nach Süden
- C 12 Bahnhofweg
- C 13 Bahnhofstraße an Passauer Straße
- C 14 Aumühlenstraße
- C 15 Wilhelm-von-Rottau-Weg
- C 16 Berger Straße
- C 17 Kirchplatz
- C 18 südlich Kirchplatz
- C 19 Klosterstraße - Simbacher Straße
- C 20 Tettenweiser Straße
- C 21 Passauer Straße
- C 22 St.-Georgen-Straße
- C 23 Indlinger Straße
- C 24 Bräugasse
- C 25 Innere Passauer Straße
- C 26 Platz Simbacher Straße / Berger Straße
- C 27 Rathausvorplatz
- C 28 Simbacher Straße
- C 29 Bindergasse
- C 30 Würdinger Straße nördlich B12
- C 31 Rennbahnweg
- C 32 Wolfinger Straße
- C 33 Wolfinger Straße und Dr.-Heim-Straße

#### D - Grünraum

- D 1 Park an der Bahnhofstraße
- D 2 Festplatz
- D 3 Park am Vicusweg
- D 4 Park an der St.-Georgen-Straße
- D 5 Park am Rennbahnweg
- D 6 Bundesstraße
- D 7 Sport und Freizeit

#### E - Machbarkeitsstudien

- E 1 An der Berger Straße
- E 2 Am Stadtplatz
- E 3 nördlich Indlinger Straße
- E 4 südlich Indlinger Straße
- E 5 zwischen Indlinger Straße und Kolpingweg
- E 6 östlich Simbacher Straße

### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.2 B - Bauraum



B 17  
Bahnhofstraße - Tettenweiser Straße

#### Werte

- Nähe zu Seniorenwohnheim und Zentrum
- innerörtliche Reservefläche

#### Defizite

- nicht gestaltete Wiesenfläche
- Lärmbelastung durch Bahntrasse und BayWa-Gelände

#### Einzelmaßnahmen

- Mischung unterschiedlicher Wohnformen
- verdichtete Bebauung
- Lärmschutzbebauung zu BayWa-Gelände
- Anpassung an Randbebauungen
- sparsame Erschließung (Nutzung bestehender Anliegerstraße) und Parkraumkonzept
- Durchwegung für Fußgänger/Radfahrer
- Schaffung Quartiersplatz
- Schaffung Spielmöglichkeiten
- Eingrünung zur Bahntrasse hin
- Durchgrünung

#### Daten

- B-Plan-Fläche: 5.600 m<sup>2</sup>



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.2 B - Bauraum



#### Werte

- Lage zwischen Bahnhof und Einkaufsstraße
- innerörtliche Reservefläche
- schöne Eingrünung zum Bahnhof

#### Defizite

- Festplatz ohne Nutzung
- Lärmbelastung durch Bahntrasse

#### Einzelmaßnahmen

- Mischung unterschiedlicher Wohnformen
- verdichtete Bebauung
- Lärmschutzbebauung zur Bahnlinie
- sparsame Erschließung und Parkraumkonzept
- Durchwegung für Fußgänger/Radfahrer
- Anpassung an Randbebauungen
- Schaffung Quartiersplatz
- Schaffung Spielmöglichkeiten
- Durchgrünung

#### Daten

- B-Plan-Fläche: 9.000 m<sup>2</sup>

B 18  
Am Festplatz



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.2 B - Bauraum



B 19  
Vicusweg

#### Werte

- Nähe zu EZP, Einkaufsstraße und Bahnhof
- innerörtliche Reservefläche
- straßenbegleitende Eingrünung

#### Defizite

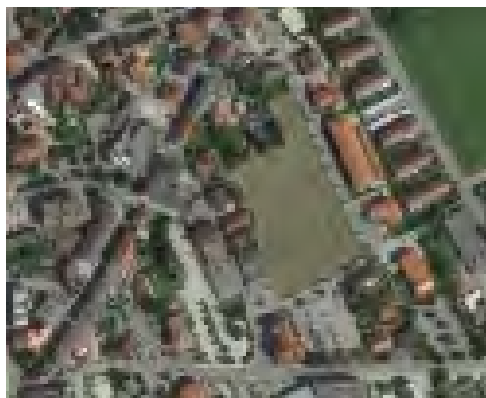
- nicht gestaltete Wiesenfläche
- Nutzung als innerörtliche Ackerfläche
- mangelhafte Raumbildung

#### Einzelmaßnahmen

- Mischung unterschiedlicher Wohnformen
- verdichtete Bebauung, v.a. mit Reihenhäuser
- Anpassung an Randbebauungen
- sparsame Erschließung (Nutzung bestehender Erschließung) und Parkraumkonzept
- Durchwegung für Fußgänger/Radfahrer
- Schaffung Spielbereiche
- Durchgrünung

#### Daten

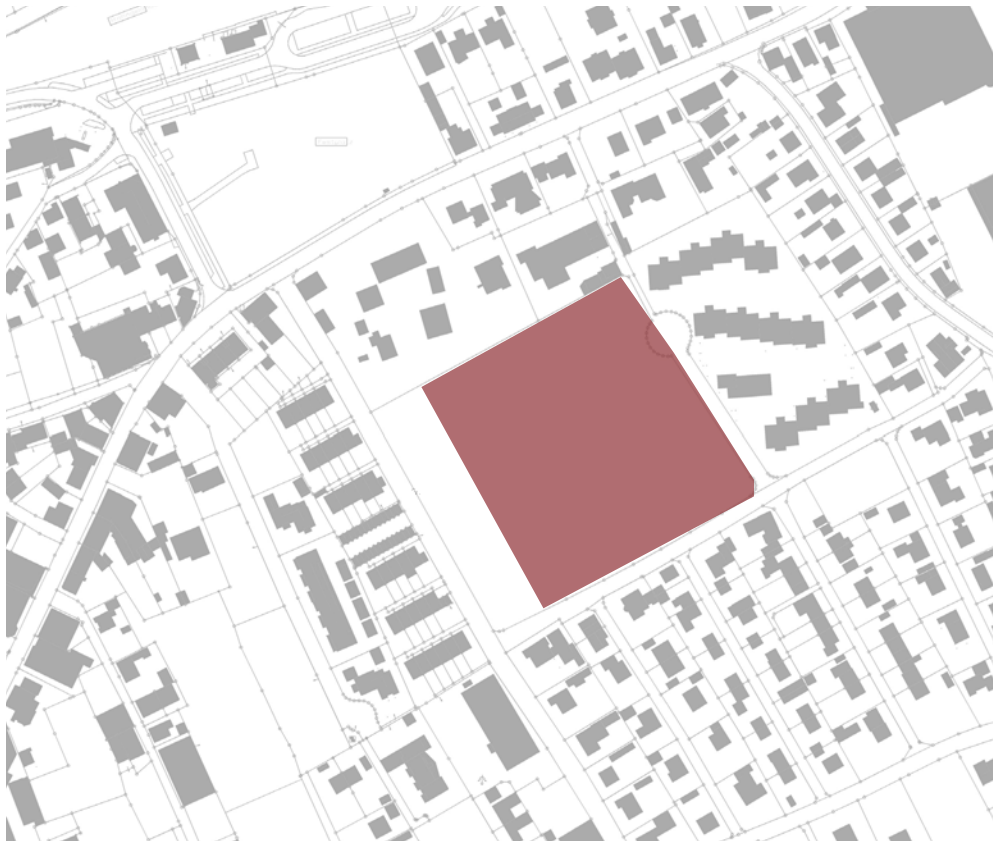
- B-Plan-Fläche: 4.500 m<sup>2</sup>





## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.2 B - Bauraum



B 20  
An der St.-Georgen-Straße

#### Werte

- Nähe zu Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten
- innerörtliche Reservefläche
- südlich angrenzend an schönes Privatgrün

#### Defizite

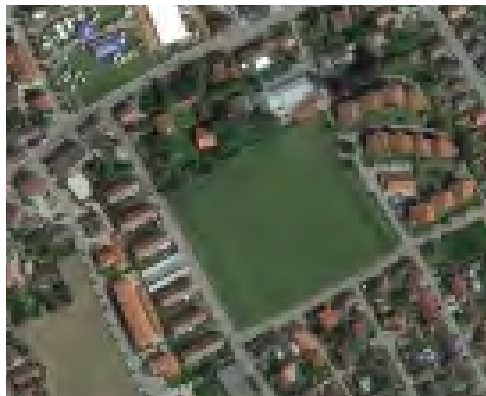
- Nutzung als innerörtliche Ackerfläche
- mangelhafte Raumbildung

#### Einzelmaßnahmen

- Mischung unterschiedlicher Wohnformen
- verdichtete Bebauung
- Anpassung an Randbebauungen
- sparsame Erschließung und Parkraumkonzept
- Durchwegung für Fußgänger/Radfahrer
- Schaffung Quartiersplatz
- Schaffung Spielbereiche
- Durchgrünung

#### Daten

- B-Plan-Fläche: 20.000 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.2 B - Bauraum



B 21  
Am Rennbahnweg

#### Werte

- gute Verkehrsanbindung
- innerörtliche Reservefläche

#### Defizite

- Lärmbelastung durch Bundesstraße

#### Einzelmaßnahmen

- Mischung unterschiedlicher Wohnformen
- verdichtete Bebauung
- Anpassung an Randbebauungen
- sparsame Erschließung und Parkraumkonzept
- Durchwegung für Fußgänger/Radfahrer
- Schaffung Quartiersplatz
- Schaffung Spielbereiche
- Durchgrünung

#### Daten

- B-Plan-Fläche: 5.000 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 10  
Bahnhofstraße

#### Werte

- Verbindung zwischen Seniorenwohnen und Bahnhof

#### Defizite

- wenig Raumbildung durch lückenhafte Randbebauung
- kaum Eingrünung
- Bahntrasse als Barriere und Lärmquelle

#### Einzelmaßnahmen

- neue Unterführung für Fuß- und Radverkehr
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- verdichtete Pflanzung zur Bahntrasse

#### Daten

- neue Unterführung: 125 m<sup>2</sup>
- Baumpflanzungen: 45 St
- Strauchpflanzung: 900 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 11  
Bahnhofstraße nach Süden

**Werte**  
- schnelle Verbindung zum Bahnhof

**Defizite**  
- zusätzliche Verkehrsbelastung durch BayWa

**Einzelmaßnahmen**

- neue Beläge
- straßenbegleitende Baumpflanzungen

**Daten**

- Belagsflächen: 1.250 m<sup>2</sup>
- Baumpflanzungen: 15 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 12  
Bahnhofweg

#### Werte

- gute Raumbildung
- schönes Privatgrün
- Anliegerstraße

#### Defizite

- Beleuchtung veraltet
- Beläge sanierungsbedürftig
- wenig strukturierte Situation an Einmündung Bahnhofstraße

#### Einzelmaßnahmen

- Umbau zur Fahrradstraße
- Rückbau Gehwege
- neue Beläge
- neue Beleuchtung
- Platzgestaltung an Bahnhofstraße

#### Daten

- Wegebau: 1.200 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 15 St
- Platzfläche: 625 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 13  
Bahnhofstraße an Passauer Straße

- Werte**
- schnelle Verbindung zum Bahnhof
  - straßenbegleitende Baumreihe im Osten

- Defizite**
- zusätzliche Verkehrsbelastung durch BayWa

- Einzelmaßnahmen**
- Reduzierung Stellplätze
  - Öffnung Straße zum Festplatz
  - Integration Gehweg in angrenzende Grünfläche

- Daten**
- Entsiegelung/Grünfläche: 600 m<sup>2</sup>
  - Fußwegebau: 300 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



#### Werte

- dörfliche Struktur

#### Defizite

- Beläge sanierungsbedürftig
- Beleuchtung uneinheitlich
- hohe Verkehrsbelastung durch Nutzung als Umfahrung Zentrum

#### Einzelmaßnahmen

- Umbau zur Fahrradstraße
- neuer Belag
- neue Beleuchtung

#### Daten

- Wegebau: 2.500 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 20 St

C 14  
Aumühlenstraße



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 15  
Wilhelm-von-Rottau-Weg

- Werte**
- dörfliche Struktur
  - ruhige Verkehrslage
  - privater Baumbestand

- Defizite**
- Beläge sanierungsbedürftig
  - zu schmaler Gehweg
  - Gehwege nur in Teilbereichen

**Einzelmaßnahmen**

- Umbau zur Fahrradstraße
- Rückbau Gehweg
- neuer Belag
- neue Beleuchtung

**Daten**

- Wegebau: 1.800 m<sup>2</sup>
- Entsiegelung/Grünfläche: 200 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 15 St





## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 16  
Berger Straße

#### Werte

- geschlossene Bebauung
- gute Raumbildung
- schöne Privatgärten
- historische Bausubstanz
- Fläche Mais bereits teilweise umgesetzt

#### Defizite

- z. T. Renovierungsstau / Leerstand Gebäude
- zu schmale Gehwege
- z.T. keine Gehwege
- unübersichtlicher Kurvenbereich

#### Einzelmaßnahmen

- Ausweisung Tempo 30 bis Zeller Straße
- Berger Str. weiter als Vorfahrtsstraße
- Platzgestaltung im Südosten
- neue Gestaltung Nordosten als Vorbereich Kirchplatz
- neue Querungshilfe zum Kirchplatz
- Verbreiterung / barrierefreier Umbau Geh-/Radwege
- neue Beläge
- neue Beleuchtung
- (Wieder-) Nutzung leerstehender Gebäude
- Fassadenerneuerung / Fassadenprogramm
- Neupflanzung Solitäräume an speziellen Orten

#### Daten

- Platzflächen: 1.175 m<sup>2</sup>
- Querungshilfe: 50 m<sup>2</sup>
- Wegebau: 2.600 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 10 St.
- Baumpflanzungen: 5 St.



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 17  
Kirchplatz

- Werte**
- dörflicher Kern mit denkmalgeschützter Kirche
  - großzügige Freifläche
  - gute städtebauliche Einbindung
  - positiver Raum der Pfarrkirche

- Defizite**
- nicht barrierefrei
  - Nutzung durch wassergebundene Decke eingeschränkt

**Einzelmaßnahmen**

- multifunktionaler Belag
- Aufenthaltsqualität stärken

**Daten**

- Belagsflächen: 3.150 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 18  
südlich Kirchplatz

#### Werte

- geschlossene Bebauung
- gute Raumbildung

#### Defizite

- z. T. Renovierungsstau / Leerstand Gebäude

#### Einzelmaßnahmen

- Platzgestaltung
- neue Beläge
- neue Beleuchtung

#### Daten

- Platzfläche: 1.000 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 5 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 19  
Klosterstraße - Simbacher Straße

#### Werte

- überwiegend geschlossene Bebauung
- gute Raumbildung
- vielfältige Nutzungen durch öffentliche Einrichtungen

#### Defizite

- hohe Verkehrsbelastung
- zu schmale Bürgersteige
- heterogene Baukörpergestaltung
- z.T. Renovierungsstau Gebäude
- Baulücke
- mangelnde Barrierefreiheit

#### Einzelmaßnahmen

- Rückbau Stellplätze
- Verbreiterung / barrierefreier Umbau der Gehwege
- neue Beläge für Fußwege
- Querungshilfen
- neue Beleuchtung
- Tempo 20/30 (langfristig)
- Fassadenprogramm
- Baulücke schließen
- straßenbegleitende Baumpflanzungen

#### Daten

- Wegebau: 4.500 m<sup>2</sup>
- Querungshilfen: 100 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 25 St
- Baumpflanzungen: 10 St



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 20  
Tettenweiser Straße

#### Werte

- geschlossene Bauweise im Süden
- Modehaus Ragaller mit zentrumsnahen Stellplätzen

#### Defizite

- wertvolle, große Baulücken auf Nordseite als Parkplatz genutzt
- Renovierungsstau bei Gebäuden
- fehlender Charakter als Geschäftsstraße
- hohe Präsenz ruhender Verkehr
- heterogene Bebauung auf Nordseite
- technoider Straßenraumgestaltung

#### Einzelmaßnahmen

- Ausweisung Tempo 30
- Reduzierung Stellplätze
- Verbreiterung / barrierefreier Ausbau Fuß-/Radverbindungen
- Neue Fahrradstellplätze
- westl. und östl. Knotenpunkt ausgestalten
- neue Beläge
- neue Beleuchtung
- Aufenthaltsqualität schaffen

#### Daten

- Wegebau: 3.000 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 10 St
- Baumpflanzungen: 20 St
- Ausstattung

- Baulückenschließung und Harmonisierung der Baukörperhöhen
- Neubau mit Tiefgarage für Stellplätze Ragaller
- Fassadenprogramm
- straßenbegleitende Baumpflanzungen



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 21  
Passauer Straße

#### Werte

- Hauptanbindung östliche Siedlungsbereiche an Zentrum

#### Defizite

- gefährlich für Radfahrer
- sanierungsbedürftige Beläge

#### Einzelmaßnahmen

- Schutzstreifen für Fahrradfahrer
- Sanierung Beläge Gehwege
- straßenbegleitende Baumpflanzungen

#### Daten

- Schutzstreifen: 400 m<sup>2</sup>
- barrierefreie Sanierung Gehwegsflächen: 1.000 m<sup>2</sup>
- Baumpflanzungen: 50 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 22  
St.-Georgen-Straße

#### Werte

- Anbindung Wohngebiete an Passauer und Indlinger Straße
- Nähe zu Mittelschule

#### Defizite

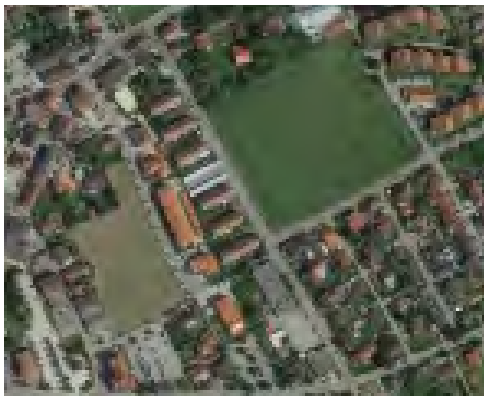
- kein sicherer Schulweg
- mangelhafte Raumbildung
- Nutzung als Umfahrung Zentrum

#### Einzelmaßnahmen

- Tempo 30
- Reduzierung Straßenquerschnitt
- Gehweg verbreitern
- neuer Fahrradweg
- neue Beläge
- straßenbegleitende Baumpflanzungen

#### Daten

- Entsiegelung/Grünfläche: 500 m<sup>2</sup>
- Wegebau: 4.000 m<sup>2</sup>
- Baumpflanzungen: 40 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 23  
Indlinger Straße

#### Werte

- angrenzend an Bereich EZP und öffentliche Gebäude
- Verbindung zwischen Vorbereich Kirche und EZP
- z. T. Einbahnstraße

#### Defizite

- Baulücken, wenig Raumbildung
- Beläge sanierungsbedürftig
- Beleuchtung veraltet
- z.T. Sanierungsstau / Leerstand Gebäude
- funktionaler Bruch zwischen öffentlichen Gebäuden und privater Wohnnutzung
- kein sicherer Schulweg
- Verkehrsproblematik im Bereich Mittelschule (Mischung Verkehrsarten)

#### Einzelmaßnahmen

- Umbau in Mischfläche (westl. Bereich)
- Neuorganisation Verkehrsstrom an Mittelschule (Bus, Kiss&Ride, Parken)
- Freigabe Einbahnstraße in Gegenrichtung für Radfahrer
- zusätzliche Querungshilfe an Zufahrt Polizei
- Querungshilfen im Bereich EZP / Raiffeisenbank
- neuer Belag
- neue Beleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- Solitäräume in Mischfläche

#### Daten

- Wegebau: 5.500 m<sup>2</sup>
- Querungshilfen: 100 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 40 St
- Grünfläche: 100 m<sup>2</sup>
- Solitäräume: 30 St





### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 24  
Bräugasse

#### Werte

- Verbindung zwischen Innerer Passauer Straße und EZP mit Drogeriemarkt
- zentrumsnah
- teilweise hochwertige Beläge

#### Defizite

- mangelhafte Beleuchtung
- Beläge teilweise sanierungsbedürftig

#### Einzelmaßnahmen

- Umbau zur Fahrradstraße
- Rückbau Gehwegstreifen
- neue Beläge
- neue Beleuchtung
- straßenbegleitende Baumpflanzungen

#### Daten

- Wegebau: 500 m<sup>2</sup>
- Entsiegelung/Grünfläche: 200 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 5 St
- Baumpflanzungen: 5 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 25  
Innere Passauer Straße

#### Werte

- geschlossene Bebauung
- hochwertige Straßenbeläge
- Außengastronomie
- geringe Verkehrsbelastung
- vereinzelt dauerhafte Anziehungspunkte
- Durchgrünung mit Straßenbäumen
- z. T. Einbahnstraße

#### Defizite

- hohe Präsenz ruhender Verkehr
- kontrastierende Bauweisen
- z.T. Renovierungstau und Leerstand bei Gebäuden

#### Einzelmaßnahmen

- Platzgestaltung gegenüber Kirchplatz
- Umbau der Straße in Mischfläche
- Freigabe Einbahnstraße in Gegenrichtung für Radfahrer
- Reduzierung der Stellplätze
- Verbesserung der Beleuchtung
- Etablierung v. zugänglichen Nutzungen in Erdgeschosszone
- Angebot multifunktionaler Gebäude (Büros/Wohnen)
- Fassadenprogramm
- Ergänzung / Erweiterung Straßenbegleitgrün

#### Daten

- Platzfläche: 700 m<sup>2</sup>
- Wegebau: 2.400 m<sup>2</sup>
- Ergänzung Leuchten: 10 St
- Ergänzung Grünflächen: 1.000 m<sup>2</sup>



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 26  
Platz Simbacher Straße /  
Berger Straße

#### Werte

- geschlossene Bauweise und Raumbildung
- Nähe zu Stadthalle, Rathaus und Bürgerpark
- Fläche Mais bereits teilweise umgesetzt

#### Defizite

- z. T. Renovierungsstau Gebäude und Leerstand
- unübersichtlicher Straßenbereich
- Gefahr für Fußgänger und Radfahrer

#### Einzelmaßnahmen

- Platzgestaltung
- Querungshilfe und Verbesserung Verkehrsführung
- Verbreiterung / barrierefreier Umbau Gehwege
- Neue Beläge
- Beleuchtung
- Fassadenerneuerung / Fassadenprogramm
- Erhalt Solitäräume
- straßenbegleitende Baumpflanzungen

#### Daten

- Platzfläche: 150 m<sup>2</sup>
- Querungshilfe: 50 m<sup>2</sup>
- Wegebau: 1.500 m<sup>2</sup>
- Beleuchtung:
- Baumpflanzungen: 5 St



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 27  
Rathausvorplatz

#### Werte

- öffentliche Einrichtungen als dauerhafter Anziehungspunkt
- angrenzend an großzügige Grünflächen

#### Defizite

- nicht barrierefrei
- schwierige Auffindbarkeit von Hauptstraße aus / fehlende Sichtbeziehungen
- Vorplatz kleinteilig und verwinkelt
- Trennung von Freiraum Rathaus und Sparkasse

#### Einzelmaßnahmen

- Überarbeitung Wegeführung Rathaus- Stadtpark - Stadthalle - Sparkasse
- Herstellung Sichtbeziehung
- Barrierefreiheit herstellen
- Aufenthaltsqualität schaffen
- neue Infrastruktur für Veranstaltungen (Medienschächte)
- neue Beleuchtung

- Integration der Bestandsbäume in Planung (Erhaltungsschnitt)

#### Daten

- Platzfläche: 1.800 m<sup>2</sup>
- Ausstattung/technische Infrastruktur:
- Leuchten: 10 St



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 28  
Simbacher Straße

#### Werte

- überwiegend geschlossene Bebauung mit guter Raumbildung
- Lage zwischen Rathaus und Innerer Passauer Straße
- vielfältige Nutzungen durch öffentliche und private Einrichtungen

#### Defizite

- hohe Verkehrsbelastung
- zu schmale Bürgersteige
- uneinheitliche Baukörpergestaltung
- z.T. Renovierungsstau Gebäude
- private Vorflächen mit wenig Qualität

#### Einzelmaßnahmen

- Reduzierung Straßenquerschnitt
- Verbreiterung / barrierefreier Umbau der Gehwege, Fahrradstreifen, beiseitiger Schutzstreifen
- barrierefreie Gestaltung/Querungshilfe
- Reduzierung Stellplätze
- neue Beleuchtung
- Fassadenprogramm

- straßenbegleitende Baumpflanzungen

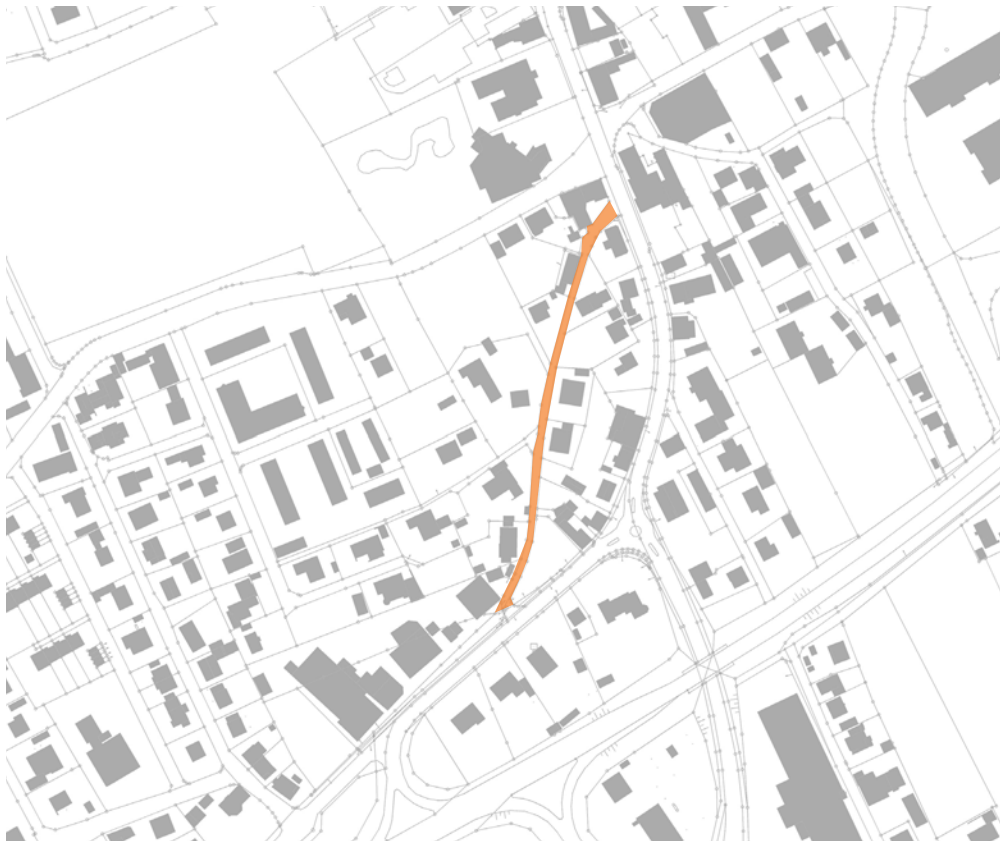
#### Daten

- Wegebau: 4.000 m<sup>2</sup>
- Querungshilfe: 50 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 15 St
- Baumpflanzungen: 15 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 29  
Bindergasse

- Werte**
- dörfliche Struktur
  - ruhige Verkehrslage
  - Anliegerstraße

- Defizite**
- Beläge sanierungsbedürftig

- Einzelmaßnahmen**
- Umbau zur Fahrradstraße
  - neuer Belag
  - neue Beleuchtung

- Daten**
- Wegebau: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Leuchten: 15 St



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 30  
Würdinger Straße nördlich B12

#### Werte

- dörfliche Struktur
- schöne Privatgärten
- ruhige Verkehrslage

#### Defizite

- Beläge sanierungsbedürftig

#### Einzelmaßnahmen

- Umbau zur Fahrradstraße
- neue Radfahrerunterführung
- neuer Belag
- neue Beleuchtung

#### Daten

- Wegebau: 800 m<sup>2</sup>
- neue Unterführung:
- Leuchten: 5 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 31  
Rennbahnweg

**Werte**  
- schönes Privatgrün

**Defizite**  
- z.T. mangelhafte Raumbildung durch angrenzende Baulücken

#### Einzelmaßnahmen

- Umbau zur Mischfläche zugunsten Fuß- und Radverkehr
- straßenbegleitende Baumpflanzungen

**Daten**  
- Wegebau: 1.600 m<sup>2</sup>  
- Baumpflanzungen: 10 St





### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 32  
Wolfinger Straße

#### Werte

- Zufahrtsstraße zu EZP
- Verdichtungspotential

#### Defizite

- zu schmale Gehwege
- große Baulücke
- große ungenutzte Freifläche zur Bürgermeister-Krah-Allee

#### Einzelmaßnahmen

- Verbreiterung / barrierefreier Umbau Gehwege
- neue Beläge
- neue Beleuchtung
- flächige Baumpflanzung auf Freifläche
- Straßenbegleitgrün

#### Daten

- Wegebau: 2.000 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 10 St
- flächige Baumpflanzung: 1.250 m<sup>2</sup>
- Grünflächen: 150 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.3 C - öffentlicher Straßenraum



C 33  
Wolfinger Straße und  
Dr.-Heim-Straße

#### Werte

- Anbindung zu südlichen Wohngebieten durch Unterführung Wolfinger Straße
- Anbindung Wohngebiete an Nahversorger und EZP
- privates Grün

#### Defizite

- teilweise keine Gehwege

#### Einzelmaßnahmen

- Umbau zur Radstraße
- Neue Fuß- und Radunterführung Dr.-Heim-Straße
- Sanierung / Neue Beleuchtung an Unterführung Wolfinger Straße
- neue Beläge
- neue Beleuchtung

#### Daten

- Wegebau: 2.000 m<sup>2</sup>
- neue Unterführung: 100 m<sup>2</sup>
- Sanierung Unterführung: 100 m<sup>2</sup>
- Leuchten: 15 St



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.4 D - Grünraum



#### Werte

- Nähe zu Seniorenwohnheim, Zentrum und Bahnhof

#### Defizite

- nicht genutzte Wiesenfläche
- Lärmbelastung durch Bahntrasse und BayWa-Gelände

#### Einzelmaßnahmen

- Westentaschenpark mit Aufenthaltsqualität, Spielplatz, Sitzmöglichkeiten, Grünflächen, Treffpunkten für alle Altersklassen schaffen

#### Daten

- Parkfläche: 1.750 m<sup>2</sup>

D 1  
Park an der Bahnhofstraße



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.4 D - Grünraum



#### Werte

- Lage zwischen Bahnhof und Einkaufsstraße
- innerörtliche Grünfläche
- schöne Eingrünung zum Bahnhof und zur Bahnhofstraße

#### Defizite

- nicht gestaltete Wiesenfläche
- Festplatz wird nicht benötigt
- Lärmbelastung durch Bahntrasse

#### D 2 Festplatz

#### Einzelmaßnahmen

- Westentaschenpark mit Aufenthaltsqualität, Spielplatz, Sitzmöglichkeiten, Grünflächen, Treffpunkten für alle Altersklassen schaffen

#### Daten

- Parkfläche: 4.000 m<sup>2</sup>



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.4 D - Grünraum



#### Werte

- Nähe zu EZP, Einkaufsstraße und Bahnhof
- innerörtliche Reservefläche
- vorhandene straßenbegleitende Eingrünung

#### Defizite

- nicht gestaltete Wiesenfläche
- Nutzung als innerörtliche Ackerfläche
- mangelhafte Raumbildung

#### D 3 Park am Vicusweg

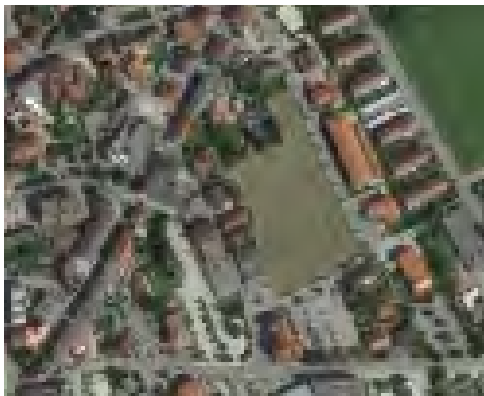
#### Einzelmaßnahmen

- Westentaschenpark mit Aufenthaltsqualität, Spielplatz, Sitzmöglichkeiten, Grünflächen, Treffpunkten für alle Altersklassen schaffen

- Anbindung an Innere Passauer Straße

#### Daten

- Parkfläche: 8.500 m<sup>2</sup>
- Wegebau: 500 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.4 D - Grünraum



D 4  
Park an der St.-Georgen-Straße

#### Werte

- Anbindung Siedlungsstrukturen an Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten
- südlich angrenzend an dichtes Privatgrün

#### Defizite

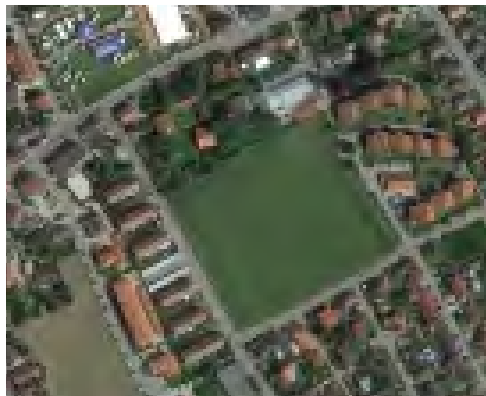
- mangelhafte Raumbildung
- angrenzender Straßenraum ohne nennenswerten Baumbestand

#### Einzelmaßnahmen

- Westentaschenpark mit Aufenthaltsqualität, Spielplatz, Sitzmöglichkeiten, Grünflächen, Treffpunkten für alle Altersklassen schaffen

#### Daten

- Parkfläche: 4.700 m<sup>2</sup>



## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.4 D - Grünraum



D 5  
Park am Rennbahnweg

#### Werte

- gute Erreichbarkeit
- Nähe zu Rathaus

#### Defizite

- Lärmbelastung durch Bundesstraße

#### Einzelmaßnahmen

- Westentaschenpark mit Aufenthaltsqualität, Spielplatz, Sitzmöglichkeiten, Grünflächen, Treffpunkten für alle Altersklassen schaffen
- Eingrünung zur Bundesstraße
- Fuß-/Radwegverbindung zur Simbacher Straße

#### Daten

- Parkfläche: 3.200 m<sup>2</sup>
- Wegebau: 500 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.4 D - Grünraum



D 6  
Bundesstraße

#### Werte

- erhöhte Lage
- wichtige Verbindungsstrasse
- zentrumsnah
- Grünpuffer

#### Defizite

- für Fuß- und Radverkehr nicht nutzbar
- Lärmbelastung
- Trennwirkung zwischen Nord und Süd
- z.T. keine Aussicht wegen Schallschutz und Sträuchern
- Grünpuffer unzugänglich

#### Einzelmaßnahmen

- doppelreihige Allee nach Rückstufung Bundesstraße, Tempo 50
- stellenweiser Rückschnitt Sträucher

- Ergänzung / Sanierung Fuß- und Radwege parallel zu B12 (u.a. an Bürgermeister-Krah-Allee)
- Verringerung versiegelter Straßenquerschnitt
- Anbindung südlicher Wohngebiete an Zentrum durch neue Unterführung im Osten und Sanierung Unterführung am Hallenbad
- Anbindung Schule an Zentrum
- Schaffung neuer Zufahrten/Zugänge/ Querungen zur Anbindung Wohngebiete an Zentrum
- Rückbau Schallschutzwände

#### Daten

- Baumpflanzungen: 1.500 St
- Wegebau: 16.000 m<sup>2</sup>
- neue Unterführungen: 100 m<sup>2</sup>
- Sanierung Unterführung: 100 m<sup>2</sup>
- neue Zufahrten: 200 m<sup>2</sup>
- Entsiegelung/Grünflächen: 30.000 m<sup>2</sup>





## 3.4 Einzelmaßnahmen

### 3.4.4 D - Grünraum



#### Werte

- Nähe zu bestehenden Sportflächen
- Nähe zu sozialen Einrichtungen (Seniorenwohnen, Hallenbad)
- Nähe zu Zentrum

#### Defizite

- ungenutzte Fläche im Kernbereich
- Lärmbelastung durch Bundesstraße

#### Einzelmaßnahmen

- grüne Sportflächen/Vereinssportflächen
- Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Raums
- Anpassung/Überarbeitung geltender BPläne (Schul- und Sportzentrum, Indlinger Straße I)
- Parkraumkonzept
- Neugestaltung einer grünen Siedlungsstraße mit Anbindung Hallenbad
- Gestaltung und Erhalt als öffentliche Grünfläche
- Baumpflanzungen
- Erstellung von Fuß- und Radwegen
- Aufenthaltsqualität schaffen
- Anbindung an südliche Wohngebiete

#### Daten

- Park- und Sportfläche: 24.100 m<sup>2</sup>

#### D 7 Sport und Freizeit



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.5 E - Machbarkeitsstudien



E 1  
An der Berger Straße

#### Werte

- Nähe zu dörflichem Kern

#### Defizite

- Leerstand an Berger Straße
- Baulücke im Kernbereich

#### Einzelmaßnahmen

- Plangutachten erstellen
- Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Raums
- Schaffung neuer Besuchsanlässe durch Bildungs-/Freizeit-/Kulturangebote
- Schließung Baulücke
- Neue Nutzungen / Abriss Bestandsgebäude
- vielfältiges Wohnen
- Parkraumkonzept mit Tiefgarage
- Neugestaltung 'Kirchplatz'
- Platzgestaltung und Fußweg an Berger Straße
- Anbindung ÖPNV

#### Daten

- Fläche Machbarkeitsstudie: 11.900 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.5 E - Machbarkeitsstudien



#### Werte

- Platzaufweitung
- attraktive Gebäudenutzungen
- KiGa in historischem Gebäude

#### Defizite

- fehlende fußläufige Anbindung nach Norden (Tettenweiser Straße)
- unübersichtlicher Parkplatz
- unübersichtliche Verkehrsführung am Ausbeckplatzl
- funktionale Brüche

#### E 2 Am Stadtplatz

#### Einzelmaßnahmen

- Plangutachten erstellen
- Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Raums
- Schaffung neuer Besuchsanlässe durch Bildungs-/Freizeit-/Kulturangebote, Gastronomie, Lebensmittel Einzelhandel, kombiniert mit Wohnen in OGs
- Neubau Haus der Begegnung am Stadtplatz mit Tiefgarage
- Schließung Baulücke
- Aufenthaltsqualität herstellen
- temporäre Erweiterungen der FUZO
- Freihalten Verbindungsachse zwischen Stadtplatz und Ausbeckplatzl
- Änderung der Verkehrsführung am Ausbeckplatzl und Anbindung ÖPNV
- Ausbau Fußwegverbindung nach Norden
- Neuordnung Parkplatz und oberirdische Kurzzeitparkplätze
- Ergänzung Baumbestand

#### Daten

- Fläche Machbarkeitsstudie: 9.250 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.5 E - Machbarkeitsstudien



#### Werte

- Lage zwischen Fußgängerzone und EZP
- zentrumsnahe Geschäftsstraße
- Drogeriemarkt als Anziehungspunkt und Frequenzspender

#### Defizite

- überwiegend versiegelt
- Baulücken und wenig Raumbildung
- Geschäftsstraße von Fußgängerzone aus nicht sichtbar

#### E 3 nördlich Indlinger Straße

#### Einzelmaßnahmen

- Plangutachten erstellen
- Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Raums
- Schaffung neuer Besuchsanlässe durch Einzelhandel, Bildungs-/Gesundheitsangebote, Verwaltung, Büros, kombiniert mit Wohnen in OGs
- Baulückenschließung
- Parkraumkonzept mit Tiefgarage
- Fassadenprogramm
- Abriss Garagen, neuer Zugang zur Passauer Straße
- Aufwertung Fußgängerpassagen zur Passauer Straße
- Barrierefreiheit herstellen
- Anbindung ÖPNV
- Solitäräume/Platzbäume
- Ankauf Flur-Nr. 1233/28

#### Daten

- Fläche Machbarkeitsstudie: 16.500 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.5 E - Machbarkeitsstudien



E 4  
südlich Indlinger Straße

#### Werte

- Nähe zu Fußgängerzone
- zentrumsnaher Einkaufsbereich
- angrenzender Drogeriemarkt und EDEKA als Anziehungspunkt und Frequenzspender

#### Defizite

- überwiegend versiegelt
- große Baulücken
- mangelhafte Raumbildung
- Leerstand

#### Einzelmaßnahmen

- Plangutachten erstellen
- Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Raums
- Schaffung neuer Besuchsanlässe durch Einzelhandel, Bildungsangebote, Kino, Verwaltung, Büros kombiniert mit Wohnen in OGs
- besonderes Wohnen
- Baulückenschließung
- Fassadenprogramm
- städtebauliche Einbindung nach Norden verlängerte Südeinfahrt
- Neue grüne Verbindung zwischen Indlinger und Wolfinger Straße (v.a. für Radfahrer)
- Barrierefreiheit herstellen
- Solitäräume/Platzbäume
- Anbindung ÖPNV

#### Daten

- Fläche Machbarkeitsstudie: 23.900 m<sup>2</sup>



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.5 E - Machbarkeitsstudien



#### Werte

- zentraler Standort mit Potential für öffentliche Einrichtungen
- Nähe zu Stadthalle, Bürgerpark und Kirche

#### Defizite

- wertvolle innerörtliche Baulücke als Parkplatz genutzt
- Leerstand

#### Einzelmaßnahmen

- Plangutachten erstellen
- Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Raums
- Schaffung neuer Besuchsanlässe durch Einzelhandels-/Dienstleistungsnutzung, Gesundheitsangebote, kombiniert mit öffentlichen Einrichtungen und besonderem Wohnen
- Parkraumkonzept mit Tiefgarage
- Umbau Kolpingweg zur Anliegerstraße
- Barrierefreiheit herstellen
- Neugestaltung Raiffeisenplatz (Flur-Nr. 32/1)
- Neupflanzung Bäume
- Ankauf Grundstück östlich Kaufhaus und Schließung der Baulücke

#### Daten

- Fläche Machbarkeitsstudie: 5.100 m<sup>2</sup>

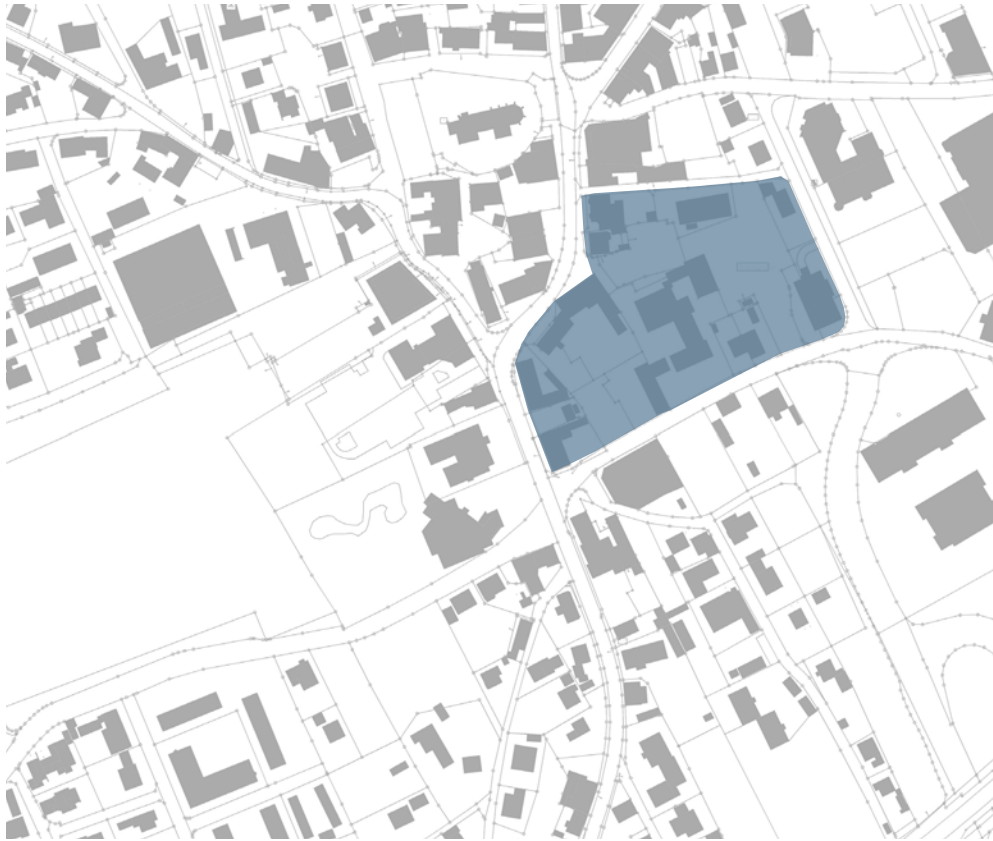
#### E 5

zwischen Indlinger Straße  
und Kolpingweg



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.5 E - Machbarkeitsstudien



#### Werte

- zentrale Lage zwischen Rathaus und Fußgängerzone
- Fläche mit Potential für weitere öffentliche Einrichtungen
- Freiflächen mit Entwicklungspotential

#### Defizite

- fehlende räumliche Struktur
- fehlende Durchgrünung

#### Einzelmaßnahmen

- Plangutachten erstellen
- Entwicklung eines attraktiven städtebaulichen Raums
- Schaffung neuer Besuchsanlässe durch Bildungs-/Freizeit-/Kulturangebote und Gastronomie, kombiniert mit Büros und Wohnen in OGs
- besonderes Wohnen
- räumliche Verbindung zwischen Verwaltung und Fußgängerzone herstellen
- Fußverbindung von Viehhallenweg nach Westen
- Barrierefreiheit herstellen

#### Daten

- Fläche Machbarkeitsstudie: 19.000 m<sup>2</sup>

E 6  
östlich Simbacher Straße



### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.6 G - Maßnahmen außerhalb Kernbereich



#### Sport und Freizeit

G1  
Rottalstadion / Sportstätten / Naturfreibad mit  
Dirt- und Pumptrack an der B12 / Füssinger Straße

G2  
Schul- und Vereinssportanlage / Grundschule und  
Gymnasium / Landschaftspark Schlupfinger  
Badesee mit Bewegungsparcour

G3  
Naturfreibad Hartkirchen (Untere Inntalstraße)

G4  
Sportanlage Hartkirchen (Obere Inntalstraße)

#### öffentliche Einrichtungen

G5  
Bürgerhaus ehem. Molkereigelände Hartkirchen



Neben sozialen und kulturellen Einrichtungen, sowie öffentlichen Plätzen, spielen die in und um Pocking vorhandenen Sportflächen eine große Rolle für den Erhalt des Vereinslebens sowie die Zusammenkunft unterschiedlichster Personengruppen. Die Stadt Pocking beabsichtigt durch die Stärkung der vorhandenen Sportflächen die Gesundheitsvorsorge zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Bevölkerung zu fördern. Vor dem Hintergrund der aktuellen Pandemie bieten diese eine sichere Umgebung um weiterhin persönliche Treffen und Interaktion zu ermöglichen.

Die hier geknüpften Kontakte werden oft über den sportlichen Kontext hinaus gepflegt. So ergeben sich bei entsprechendem Angebot von Gastronomie und Räumlichkeiten durch Sportveranstaltungen auch Besuchsanlässe für die Innenstadt, z.B. durch Vereinstreffen, die somit ebenfalls gestärkt wird.

Auch Hartkirchen verfügt über ein aktives Vereinsleben und gemeinschaftlich genutzte Sportflächen. Der Erhalt dieser und ihrer Funktionen dient einem aktiven Dorfleben, fördert den Austausch zwischen Stadt und Gemeinde, etwa über die Vereine, und führt zu einer Entlastung der einzelnen Sportstätten, da Besucher und Aktive aus dem umliegenden Gemeindegebiet sich auf mehrere Standorte verteilen können.

Alle Sport- und Freizeitanlagen (G 1-4) sollen dauerhaft instandgehalten werden. Nutzungsergänzungen und Erweiterungen sollen die Attraktivität erhalten und steigern. Hierbei ist auf eine gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV, das Radwegenetz und auf ausreichende Parkmöglichkeiten zu achten.

### **G1 Rottalstadion / Sportstätten / Naturfreibad mit Dirt- und Pumptrack an der B12 / Füssinger Straße**

Im Bereich Bundesstraße B12 – Füssinger Straße befinden sich um das Pockinger Naturfreibad eine Vielzahl von Sport und Freizeitanlagen. Die Fußball- und Sportplätze, Tennisplätze, Tennis- und Squashhallen, Speedwaybahn, werden von den Pockinger Vereinen regelmäßig genutzt.

Das Naturfreibad mit Kinderspielplatz, Beachvolleyball, Tischtennis, Boccia und angrenzenden Dirt- und Pumptrack steht allen Einwohnern zur Verfügung und wird regelmäßig überregional aufgesucht.

Die Bereiche beherbergen gastronomische Angebote und werden unregelmäßig auch für kulturelle Angebote genutzt.

Vom Badensee ausgehende Lauf- und Walkingstrecken sollen nach Fertigstellung der Autobahntrasse A94 nach Süden und Westen erweitert werden.

### **G2 Schul- und Vereinssportanlage / Grundschule und Gymnasium / Landschaftspark Schlupfinger Badensee mit Bewegungsparcour**

Im Bereich der Grundschule und des Gymnasiums befinden sich einige Sport- und Freizeitanlagen. Die Fußball-, Bolz- und Sportplätze, Leichtathletikanlage mit Lauf-, Wurf- und Sprungbahn, Schießsportanlage, Schul-Turnhallen, werden von den Pockinger Vereinen regelmäßig genutzt.

Bolzplatz, Streetball-Plätze, Skater-Gelände und ein Bewegungsparcour für alle Generationen werden regelmäßig regional aufgesucht.

Die Anlagen sollen dauerhaft instandgehalten werden. Nutzungsergänzungen und Erweiterungen sollen die Attraktivität erhalten und steigern. Hierbei ist auf eine gute Anbindung an den ÖPNV und ausreichende Parkmöglichkeit zu achten.

### **G3 Naturfreibad Hartkirchen (Untere Inntalstraße)**

Das Naturfreibad mit Kinderspielplatz, Beachvolleyballfeld und Kiosk befindet sich am nördlichen Ortsausgang in Hartkirchen und wird regelmäßig überregional aufgesucht.

Es gibt ein gastronomisches Angebot.

### **G4 Sportanlage Hartkirchen (Obere Inntalstraße)**

Die Sportanlage befindet sich am südlichen Ortsausgang in Hartkirchen.

Die Fußballplätze, Tennisplätze und Stockbahnen werden von den ortsteilansässigen Vereinen regelmäßig genutzt.

Es gibt ein gastronomisches Angebot und der Bereich wird unregelmäßig auch für kulturelle Angebote genutzt.

### **G5 Bürgerhaus ehem. Molkereigelände Hartkirchen**

Im Ortsteil Hartkirchen soll ein Bürgerhaus entstehen. Es soll ein Ort der Begegnung, Kommunikation und Vernetzung sein.

Darin können Räumlichkeiten für die ortsteilansässigen Vereine, für regelmäßige kulturelle Angebote und ein Integrations – Treffpunkt ihren Platz finden.

Ein möglicher Standort für das Bürgerhaus wäre die Brachfläche der ehemaligen Molkerei in Hartkirchen. Auch hier soll auf eine gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV, das Radwegenetz und auf ausreichende Parkmöglichkeiten geachtet werden.

Das Gebäude soll das Vereinsleben sowie das kulturelle Miteinander ermöglichen und stärken.




### 3.4 Einzelmaßnahmen

#### 3.4.7 Kosten und Prioritäten




Nr.	Maßnahme - Projekt Bauraum	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	EV	P	Förderung
B 17	Bahnhofstraße - Tettenweiser Straße	- Bebauung/Grünordnungsplan	5.600 m <sup>2</sup>	15.000 €/ha	8.400 €	8.400 €			
B 18	Am Festplatz	- Bebauung/Grünordnungsplan	9.000 m <sup>2</sup>	15.000 €/ha	13.500 €	13.500 €			
B 19	Vicusweg	- Bebauung/Grünordnungsplan	4.500 m <sup>2</sup>	15.000 €/ha	6.750 €	6.750 €			
B 20	An der St.-Georgen-Straße	- Bebauung/Grünordnungsplan	20.000 m <sup>2</sup>	15.000 €/ha	30.000 €	30.000 €			
B 21	Am Rennbahnweg	- Bebauung/Grünordnungsplan	5.000 m <sup>2</sup>	15.000 €/ha	7.500 €	7.500 €			

<b>Brutto-Gesamtsumme der Maßnahmen B</b>	<b>66.150 €</b>	<b>S</b>
---	-----------------	----------

#### Eigentumsverhältnisse (EV)

-  kein Eigentum der Stadt, aktuell kein Erwerb möglich
-  teilweise Eigentum der Stadt, aktuell kein weiterer Erwerb möglich
-  Eigentum der Stadt

#### Priorität (P)

-  kurzfristig, bis ca. 5 Jahre
-  mittelfristig, ca. 5 - 10 Jahre
-  langfristig, ab ca. 10 Jahre

Nr.	Maßnahme - Projekt öffentlicher Straßenraum	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	EV	P	Förderung
C 10	Bahnhofstraße	- neue Unterführung - Baumpflanzungen - Strauchpflanzung	45 St 900 m <sup>2</sup>	pauschal 600 €/St 60 €/m <sup>2</sup>	100.000 € 27.000 € 54.000 m <sup>2</sup>	180.000 €			
C 11	Bahnhofstraße nach Süden	- Belagsflächen - Baumpflanzungen	1.200 m <sup>2</sup> 15 St	150 €/m <sup>2</sup> 600 €/St	180.000 € 9.000 €	190.000 €			
C 12	Bahnhofweg	- Wegebau - Leuchten - Platzfläche	1.200 m <sup>2</sup> 15 St 625 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 225 €/m <sup>2</sup>	180.000 € 30.000 € 140.000 €	350.000 €			
C 13	Bahnhofstraße an der Passauer Straße	- Entsiegelung/Grünfläche - Fußwegebau	600 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup>	36.000 € 45.000 €	80.000 €			
C 14	Aumühlenstraße	- Wegebau - Leuchten	2.500 m <sup>2</sup> 20 St	150 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St	375.000 € 40.000 €	415.000 €			
C 15	Wilhelm-von-Rottau-Weg	- Wegebau - Entsiegelung/Grünfläche - Leuchten	1.800 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup> 15 St	150 €/m <sup>2</sup> 60 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St	270.000 € 12.000 € 30.000 €	310.000 €			
C 16	Berger Straße	- Platzflächen - Querungshilfe - Wegebau - Leuchten - Baumpflanzungen	1.175 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup> 2.600 m <sup>2</sup> 10 St 5 St	225 €/m <sup>2</sup> 300 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 600 €/St	265.000 € 15.000 € 390.000 € 20.000 € 3.000 €	695.000 €			
C 17	Kirchplatz	- Belagsflächen - Ausstattung	3.100 m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> pauschal	930.000 € 20.000 €	950.000 €			
C 18	südlich Kirchplatz	- Platzfläche - Leuchten	1.000 m <sup>2</sup> 5 St	200 €/m <sup>2</sup> 2.000 m <sup>2</sup> /St	200.000 € 10.000 €	210.000 €			
C 19	Klosterstraße - Simbacher Straße	- Wegebau - Querungshilfen - Leuchten - Baumpflanzungen	4.500 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 25 St 10 St	150 €/m <sup>2</sup> 300 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 600 €/St	675.000 € 30.000 € 50.000 € 6.000 €	760.000 €			
C 20	Tettenweiser Straße	- Wegebau - Leuchten - Ausstattung - Baumpflanzungen	3.000 m <sup>2</sup> 10 St  20 St	150 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St pauschal 600 €/St	450.000 € 20.000 € 15.000 € 12.000 €	500.000 €			

C 21	Passauer Straße	- Schutzstreifen - Sanierung Gehwegsflächen - Baumpflanzungen	400 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup> 50 St	20 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> 600 €/St	8.000 € 150.000 € 30.000 €	190.000 €			
C 22	St.-Georgen-Straße	- Entsiegelung/Grünfläche - Wegebau - Baumpflanzungen	500 m <sup>2</sup> 4.000 m <sup>2</sup> 40 St	60 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> 600 €/St	30.000 € 600.000 € 24.000 €	655.000 €			
C 23	Indlinger Straße	- Wegebau - Querungshilfen - Leuchten - Grünfläche - Baumpflanzungen	5.500 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 40 St 100 m <sup>2</sup> 30 St	150 €/m <sup>2</sup> 300 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 60 €/m <sup>2</sup> 600 €/St	825.000 € 30.000 € 80.000 € 6.000 € 18.000 €	960.000 €			Kernbereich außerhalb Kernbereich
C 24	Bräugasse	- Wegebau - Entsiegelung/Grünfläche - Leuchten - Baumpflanzungen	500 m <sup>2</sup> 240 m <sup>2</sup> 5 St 5 St	150 €/m <sup>2</sup> 60 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 600 €/St	75.000 € 15.000 € 10.000 € 3.000 €	105.000 €			
C 25	Innere Passauer Straße	- Platzfläche - Wegebau - Ergänzung Leuchten - Ergänzung Grünflächen	700 m <sup>2</sup> 2.400 m <sup>2</sup> 10 St 1.000 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> 125 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 50 €/m <sup>2</sup>	140.000 € 300.000 € 20.000 € 50.000 €	510.000 €			
C 26	Platz Simbacher Straße / Berger Straße	- Platzfläche - Querungshilfe - Wegebau - Beleuchtung - Baumpflanzungen	150 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup> 1.500 m <sup>2</sup>  5 St	225 €/m <sup>2</sup> 300 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> pauschal 600 €/St	34.000 € 15.000 € 225.000 € 10.000 € 3.000 €	290.000€			
C 27	Rathausvorplatz	- Platzfläche - Ausstattung/Technik - Beleuchtung	1.800 m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup> pauschal pauschal	405.000 € 15.000 € 20.000 €	440.000 €			
C 28	Simbacher Straße	- Wegebau - Querungshilfe - Leuchten - Baumpflanzungen	4.000 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup> 15 St 15 St	150 €/m <sup>2</sup> 300 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 600 €/St	600.000 € 15.000 € 30.000 € 9.000 €	645.000 €			
C 29	Bindergasse	- Wegebau - Leuchten	1.000 m <sup>2</sup> 15 St	150 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St	150.000 € 30.000 €	180.000 €			

C 30	Würdinger Straße nördlich B12	- Wegebau - neue Unterführung - Leuchten	800 m <sup>2</sup>  5 St	150 €/m <sup>2</sup> pauschal 2.000 €/St	120.000 € 100.000 € 10.000 €	230.000 €			
C 31	Rennbahnweg	- Wegebau - Baumpflanzungen	1.600 m <sup>2</sup> 10 St	150 €/m <sup>2</sup> 600 €/St	240.000 € 6.000 €	245.000 €			
C 32	Wolfinger Straße	- Wegebau - Leuchten - flächige Baumpflanzung - Grünflächen	2.000 m <sup>2</sup> 10 St 1.250 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup> 2.000 €/St 60 €/m <sup>2</sup> 60 €/m <sup>2</sup>	300.000 € 20.000 € 75.000 € 9.000 €	405.000 €			
C 33	Wolfinger Straße und Dr.-Heim-Straße	- Wegebau - neue Unterführung - Sanierung Unterführung - Leuchten	2.000 m <sup>2</sup>   15 St	150 €/m <sup>2</sup> pauschal pauschal 2.000 €/St	300.000 € 100.000 € 50.000 € 30.000 €	380.000 €			
<b>Brutto-Gesamtsumme der Maßnahmen C</b>						<b>9.875.000 €</b>	<b>S</b>		

Nr.	Maßnahme - Projekt Grünraum	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	EV	P	Förderung
D 1	Park an der Bahnhofstraße	- Parkanlage	1.790 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	179.000 €	180.000 €			
D 2	Festplatz	- Parkanlage	3.750 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	563.000 €	565.000 €			
D 3	Park am Vicusweg	- Parkanlage - Fuß-/ Radweg	8.500 m <sup>2</sup> 500 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup>	1.275.000 € 75.000 €	1.350.000 €			
D 4	Park an der St.-Georgen-Straße	- Parkanlage	4.300 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	430.000 €	430.000 €			
D 5	Park am Rennbahnweg	- Parkanlage - Fuß-/ Radweg	3.200 m <sup>2</sup> 320 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup>	320.000 € 48.000 €	360.000 €			
D 6	Bundesstraße	- doppelr. Allee, Rückstufung	180 St.	700 €/St	126.000 €	515.000 €			
		- Sanierung Fuß-/ Radwege und neue Fuß-/ Radwege	1.600 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	240.000 €				
		- Sanierung Unterführung Bad		pauschal	50.000 €				
		- neue Unterführung im Osten		pauschal	100.000 €				
D 7	Sport und Freizeit	- Park- und Sportfläche	24.000 m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	1.800.000 €	1.800.000 €			
<b>Brutto-Gesamtsumme der Maßnahmen D</b>						<b>5.200.000 €</b>		<b>S</b>	

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Maße	Einheitspreis	Kosten	Gesamt	EV	P	Förderung
	<b>Machbarkeitsstudien</b>								
E 1	An der Berger Straße	- Machbarkeitsstudie	11.900 m <sup>2</sup>	8.500 €/ha	10.000 €	10.000 €			
<b>E 2</b>	<b>Am Stadtplatz</b>	- Machbarkeitsstudie	9.250 m <sup>2</sup>	8.500 €/ha	8.000 €	8.000 €			
E 3	nördlich Indlinger Straße	- Machbarkeitsstudie	16.500 m <sup>2</sup>	8.500 €/ha	14.000 €	14.000 €			
E 4	südlich Indlinger Straße	- Machbarkeitsstudie	23.900 m <sup>2</sup>	8.500 €/ha	20.500 €	20.500 €			
E 5	zwischen Indlinger Straße und Kolpingweg	- Machbarkeitsstudie	5.100 m <sup>2</sup>	8.500 €/ha	4.500 €	4.500 €			
E 6	östlich Simbacher Straße	- Machbarkeitsstudie	19.000 m <sup>2</sup>	8.500 €/ha	16.000 €	16.000 €			
<b>Brutto-Gesamtsumme der Maßnahmen E</b>						<b>73.000 €</b>			<b>S</b>

<b>Brutto-Gesamtsumme der Maßnahmen B, C, D und E</b>	<b>15.214.150 €</b>	<b>S</b>
---	---------------------	----------

## Maßnahmen Fachkapitel Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft, Tourismus

Nr.	Maßnahme - Projekt Leitprojekte	Erläuterung	Zeitraum	Kosten/ Jahr	P
L 1	Standortförderung und -management	- Leitprojekt	unbefristet	65.000 €	
L 2	Strategiegruppe „Stadtentwicklung und Stadtmarketing“	- Leitprojekt	5 Jahre	15.000 €	
L 3	Wirkungs-Mechanismus	- Leitprojekt	einmalig	3.000 €	
L 4	Pocking plus	- Leitprojekt	5 Jahre	35.000 €	
P 5	Imagebroschüre	- Leitprojekt	einmalig	50.000 €	
P 6	Produktentwicklung Ausflugsziel	- Leitprojekt	einmalig	40.000 €	
P 7	Ausarbeitung des Positionierungsthemas „Standort und Region“	- Leitprojekt	einmalig	35.000 €	
P 8	Standort- und Angebotsentwicklung als Besuchspunkt und Treffpunkt	- Leitprojekt	einmalig	30.000 €	
P 9	Produktentwicklung Einkaufsstadt	- Leitprojekt	einmalig	25.000 €	
P 10	Masterplan Stadtmitte	- Leitprojekt	einmalig	40.000 €	
P 11	Gestaltungsoffensive Stadtmitte	- Leitprojekt	einmalig	25.000 €	
P 12	Besuchspunkt Mitte	- Leitprojekt	einmalig	35.000 €	
P 13	Standortmanagement Mitte	- Leitprojekt	unbefristet	35.000 €	
P 14	Kooperative Standortentwicklung	- Leitprojekt	5 Jahre	15.000 €	
P 15	Erzeugerregion	- Leitprojekt	einmalig	40.000 €	
P 16	MITwirken	- Leitprojekt	5 Jahre	15.000 €	
<b>Brutto-Gesamtsumme der Maßnahmen L und P</b>				<b>503.000 €/ Jahr</b> (über 5 Jahre, danach 100.000 €/Jahr)	





## 4 Fachkapitel Mobilität

### 4.1 Bestandssituation

Die Stadt Pocking liegt inmitten der Pockinger Heide, einer weitläufigen, fruchtbaren Ebene. Zwei Flüsse, Rott und Inn, fließen nahe an Pocking vorbei, außerdem wird die Stadt gern als der Mittelpunkt des Rotttaler Bäderdreiecks (Bad Füssing, Bad Birnbach, Bad Griesbach) bezeichnet. Die Stadt Pocking besteht aus einem Hauptort und einer ganzen Reihe von Ortsteilen. Die knapp 17.000 Einwohner konzentrieren sich hauptsächlich auf den Hauptort Pocking und den Markt Hartkirchen. Die Nachbargemeinden sind Bad Füssing, Tettenweis, Rotthalmünster, Kirchham, Neuhaus am Inn und Ruhstorf an der Rott.

Überörtlich ist Pocking über die A3 nach Norden sowie über die aus dieser hervorgehenden österreichischen Autobahn 8 nach Osten an das europäische Autobahnnetz angeschlossen (E56), daneben existieren mit der Bundesstraße 388 und der Bundesstraße 12 zwei Verbindungen in Richtung München. In nordöstlicher Richtung führen die B12 und die B388 nach Passau.



Passauer Straße

## 4.2 Verkehrliche Merkmale

### 4.2.1 Straßennetz

Die Stadt Pocking wird zurzeit von der Bundesstraße B12 durchschnitten, die Anschlüsse an das Stadtgebiet sind bis auf einen höhenfrei ausgebildet. Mit dem Bau der A94 südlich der Stadt (aktuell im Planfeststellungsverfahren) wird ein erheblicher Anteil an Verkehr verlagert werden, es wird jedoch auch zu Veränderungen in der Struktur des Ziel-/ Quellverkehrs kommen. Ziel der Stadt ist es, nach der Fertigstellung der Autobahn mit der bisherigen B12 neu umzugehen. Hierunter fallen Überlegungen zu weiteren Anschlusspunkten oder auch zur Umgestaltung der vorhandenen Anschlüsse. Auch die Verknüpfung der südlich und nördlich der B12 liegenden Stadtbereiche untereinander soll verbessert werden.



Simbacher Straße

Die St2117 durchquert Pocking in Nord-Süd-Richtung und bildet damit die wichtigste Nord-Süd-Verbindung, für die es keine adäquaten Ausweichmöglichkeiten gibt. Ebenfalls von Bedeutung ist die Kreisstraße PA56, die Hartkirchen an Pocking anbindet. Über die PA58 Richtung Süden ist Pocking mit der Nachbargemeinde Bad Füssing verbunden. Weitere wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Berger Straße (PA64) und die Passauer Straße sowie die Rotkreuzfeldstraße. Wichtige Sammelstraßen sind die Hartkirchner Straße, die Südallee, die Tettenweiser Straße östlich der Klosterstraße, der Schmiedweg, die Griesbacher Straße, die Bahnhofstraße, die Indlinger Straße, die Bajuwarenstraße und die Zeller Straße (vgl. **Plan 1**).

### 4.2.2 Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet stehen rund 1.600 Parkplätze zur Verfügung. Das Stadtzentrum ist von den jeweiligen Parkplatzstandorten zu Fuß gut zu erreichen. Die größten Einzelstandorte befinden sich am Stadtplatz, am Rathaus, an der Stadthalle, am Kolpingweg, am Kirchplatz und an der Hauptschule. Darüber hinaus verfügen auch in der Innenstadt zahlreiche Einzelhandelsbetriebe wie das EZP am Viehhallenweg oder das Modehaus Ragaller über größere Kundenparkplätze. Entlang der Straßen werden zudem weitere Stellplätze, je nach zur Verfügung stehendem Platz, angeboten (Simbacher Straße, Klosterstraße, Tettenweiser Straße usw.).



Parkplatz Modehaus Raller

## 4.2.3 Rad- und Fußwegenetz

Mittels Parkraumbewirtschaftung sind ca. 650 Stellplätze gebührenpflichtig, ca. 530 Stellplätze gebührenfrei und ca. 460 Stellplätze sind als Kunden- oder Privatparkplätze definiert. Die höchstzulässige Parkdauer beträgt in den begrenzten Gebieten normalerweise zwei Stunden (vgl. **Plan 2**).

Die Nachfrage ist generell niedriger als das Angebot, lediglich an wenigen Stellen liegen Vollausslastung oder gar Überlastungen vor.

An einigen Stellen ist das Parken mit der rechten Fahrzeughälfte auf dem Gehweg gestattet. Für Fußgänger, Senioren mit Rollator oder Eltern mit Kinderwagen verbleibt dann nur noch wenig Raum, zumal wenn Treppenpodeste oder dgl. den Gehweg zusätzlich verengen.



Parken am Kirchplatz

Pocking ist in großen Teilen für Radfahrer bestens geeignet, da sich durch die flachen topographischen Gegebenheiten die Nutzung dieses Verkehrsmittels anbietet. Entlang der überörtlichen Straßen sind teilweise Radwege in die Nachbargemeinden vorhanden, stellenweise weist das Netz jedoch auch noch Lücken auf (vgl. **Plan 3**).

Baulich abgetrennte Fuß-/Radwege durch Begrünung an größeren Straßen finden sich z.B. an der Tetteweiser Straße, Hartkirchner Straße südlich der B12, Füssinger Straße, Bürgermeister-Krah-Allee und der Würdinger Straße, aber auch an kleineren Straßen wie z.B. an der Wacholderstraße und an Teilen der Fasanenallee. Auch abseits des Kfz-Verkehrs werden Fuß- und Radwegeverbindungen angeboten, wie z.B. vom Hallenbad Richtung Sportplatz bis zum Schlupfinger See.

Die stark befahrene Bundesstraße B12, welche die Stadt in zwei Teile zerschneidet ist an vier Stellen (Fasanenallee, Nikolaus-Ragaller-Weg, Wolfinger Straße und am Hallenbad) für Radfahrer und Fußgänger mittels einer eigenen Unterführung gefahrlos zu queren. Weitere Querungsmöglichkeiten der B12 gibt es auf straßenbegleitenden Radwegen entlang der Simbacher Straße und der Bürgermeister-Krah-Allee. Positiv sind auch eine Reihe von rot markierten Radwegefurten. Beispiele dafür finden sich an der Ausfahrt der B12 auf die Indlinger Straße, an der Ausfahrt des Parkplatzes am Wilhelm-Diess-Gymnasium, an der Bahnhofsstraße und der Griesbacher Straße. Weitere Radwegefurten wurden auch an den Grundstücksausfahrten wie z.B. Huber Automobile GmbH und Shell Einfahrt/Ausfahrt in der Simbacher Straße rot markiert.

Das Radfahrnetz wird durch T-30 Zonen bzw. Straßen ergänzt.

Für Fußgänger wurden einige Querungshilfen eingerichtet, überwiegend in Form von Zebrastreifen. Hier finden sich Beispiele am Real über die Passauerstraße, vor der Anne-Frank-Schule am Weizauer Weg, am Kirchplatz bei St. Ulrich, in der Klosterstraße nahe des Kindergartens St. Elisabeth sowie mehrere Zebrastreifen an der Südallee.

Am Stadtplatz verfügt Pocking über eine kleine Fußgängerzone, die in erster Linie aus der Unterbrechung der inneren Passauer Straße besteht.



Kirchplatz Südseite Fuß- und Radweg

## 4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt Pocking ist über die Südostbayernbahn an die Bahnverbindung Mühldorf-Pocking-Passau (946) angebunden und wird ungefähr im Stundentakt bedient, wobei die Regionalbahn aus Mühldorf im fünf Minuten Abstand zu der aus Passau eintrifft. Der Bahnhof liegt am nördlichen Stadtrand.

Pocking ist sehr gut an das regionale Busnetz (RBO Regionalbus Ostbayern, Außenstelle: VLP – Verkehrsgemeinschaft Landkreis Passau) angeschlossen. Der zentrale Omnibusbahnhof befindet sich am Bahnhof. Dort verkehren insgesamt 13 Linien.



Bahnhof Pocking

Das Fahrtenangebot auf der Straße erreicht nur auf wenigen Strecken während der Hauptverkehrszeiten einen dichteren Takt als den Stundentakt. Bei manchen Busverbindungen weisen die Fahrpläne hingegen auch größere Zeitlücken als eine Stunde auf. Die nachstehend aufgelisteten Buslinien verkehren zudem nicht immer auf der gesamten Streckenlänge, manche Fahrten enden auch schon nach kürzerer Distanz, wobei es sich meist um Verstärkerfahrten im Schülerverkehr handelt.

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf (Schul-)Werktage, an Wochenenden ist vor allem das Busangebot deutlich reduziert.

- 31 Fahrtenpaare der Bahn zwischen Pocking und Passau;
- 12 Fahrtenpaare der Buslinie (6106) zwischen Pocking (von Bad Füssing) und Passau unter der Woche und 9 am Wochenende, davon 6 Fahrten samstags;
- 7 Fahrtenpaare der Buslinie 7568 zwischen Pocking und Bad Griesbach;
- 3 Fahrt der Buslinie 6228 von Kößlarn nach Pocking; 6 Fahrten in der Gegenrichtung;
- 1 Fahrt der Buslinie 6133 von Pocking nach Vilshofen; 2 Fahrten in der Gegenrichtung;
- 31 Fahrten der Buslinie 6212 von Bad Füssing nach Pocking; 32 Fahrten in der Gegenrichtung;
- 5 Fahrten der Buslinie 7581 von Bad Griesbach nach Pocking; 8 Fahrten in der Gegenrichtung;
- 10 Fahrten der Buslinie 7577 von Pocking nach Neuhaus am Inn; 9 Fahrten in der Gegenrichtung;
- 1 Fahrt der Buslinie 6209 von Bad Birnbach nach Pocking, 1 Fahrt aus Bad Füssing und 2 Fahrten

aus Passau;

- 12 Fahrten der Buslinie 6206 von Simbach nach Pocking; 12 Fahrten in der Gegenrichtung;
- 4 Fahrtenpaare der Buslinie 6185 zwischen Pocking und Rothalmünster, 3 Fahrten in der Gegenrichtung;
- 6 Fahrtenpaare der Buslinie 7580 zwischen Pocking Gymnasium und Fürstzell, bzw. Bad Griesbach;
- 3 Fahrtenpaare der Schnellbuslinie 6107 zwischen Pocking und Passau, 1 Fahrt in der Gegenrichtung;
- Am Wochenende verkehrt in der Nacht von Samstag auf Sonntag der Nachtexpress Bus in Richtung Bad Füssing und hält zum Ausstieg an 4 Stationen in Pocking.

## 4.2.5 Lage im Raum und Verkehrsentwicklung seit 1990

In der nachfolgenden Abbildung ist die räumliche Lage der Stadt in ihrem Umfeld sowie im Straßen- und Wegenetz zu erkennen. Weiterhin sind die Ergebnisse der bayerischen Verkehrsmengenkartens aus den Jahren 1990, 1995, 2000, 2005, 2010 und 2015 für fünfzehn ausgewählte Stellen rund um und in Pocking abgebildet.

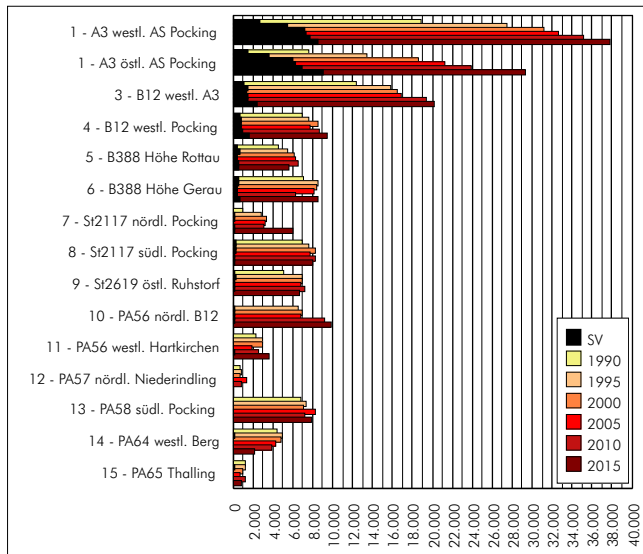
An den Zählstellen der A3 ist seit 1990 ein kontinuierlicher Zuwachs zu verzeichnen. An einigen Punkten rund um Pocking (z.B. B388 Höhe Rottau, St2619, St2117 südlich von Pocking oder auch die PA64) war das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Jahr 2015 aber auch geringer als fünf Jahre zuvor. Deutliche Verkehrszuwächse zeigen die aktuellen Zählergebnisse von 2015 vor allem an der A3 und der B388 Höhe Gerau (um die 2.200 Kfz mehr), sowie auch an der St2117 nördlich von Pocking, der PA56 und der PA58. Eher gleichbleibend wenn nicht sogar rückläufig, stellen sich die Ergebnisse PA65 nördlich von Pocking dar.

Die Angaben für die Zählstelle 7 sind vermutlich aufgrund der Baumaßnahmen für 2015 verzerrt.

Derzeit werden für diese Zählstelle aktuelle Zahlen erhoben.

Eine direkte Vergleichbarkeit der Erhebungen mit dem bayerischen Verkehrsmengenatlas ist nicht immer möglich, da die Lage der Zählstellen selten deckungsgleich ist.

Zählstellennummer	Erhebungsjahr					
	1990	1995	2000	2005	2010	2015
	Werte in Kfz/24 Std.					
1 - A3 westl. AS Pocking	18.815	27.544	31.144	32.644	35.205	37.749
2 - A3 östl. AS Pocking	7.619	13.484	18.548	21.243	23.862	29.326
3 - B12 westl. A3	12.379	15.849	16.479	16.862	19.400	20.134
4 - B12 westl. Pocking	7.019	7.669	8.484	7.722	8.713	9.462
5 - B388 Höhe Rottau	4.528	5.557	6.194	6.323	6.602	5.603
6 - B388 Höhe Gerau	7.131	8.584	8.391	8.185	6.320	8.593
7 - St2117 nördl. Pocking	949	2.799	3.351	3.205	3.126	6.052
8 - St2117 südl. Pocking	6.984	7.553	8.335	7.710	8.252	8.013
9 - St2619 östl. Ruhstorf	5.155	6.892	6.953	6.795	7.204	6.653
10 - PA56 nördl. B12	0	6.574	6.924	6.836	9.207	9.857
11 - PA56 westl. Hartkirchen	2.360	2.993	3.002	1.925	2.583	3.607
12 - PA57 nördl. Niederindling	745	888	791	1.452	838	0
13 - PA58 südl. Pocking	6.853	7.402	7.136	8.257	7.263	7.853
14 - PA64 westl. Berg	4.439	5.017	4.807	4.333	3.868	2.189
15 - PA65 Thalling	1.213	1.323	952	778	1.212	901



Verkehrsentwicklung: DTV-Werte 1990-2015



Lage Pockings im Raum mit DTV-Zählstellen in und um Pocking (Kartengrundlage : Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat, Datengrundlage: Baysis der Obersten Baubehörde)

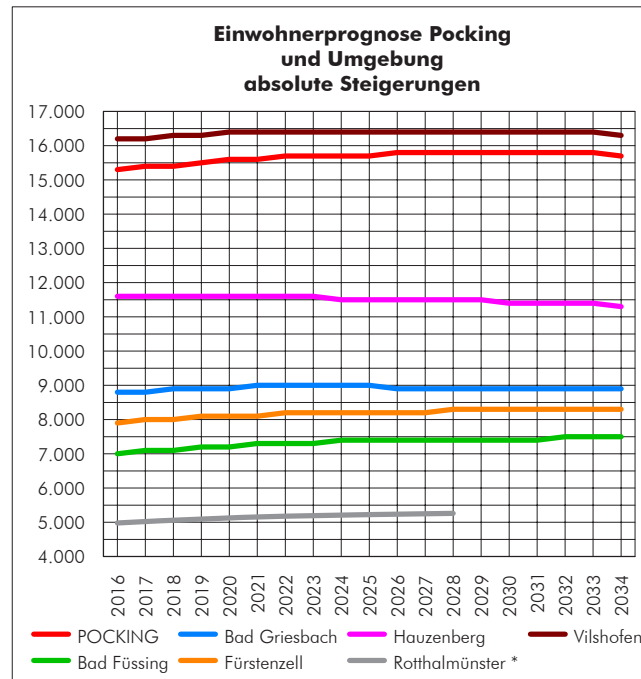
## 4.2.6 Vergleichende Betrachtung mit anderen vergleichbaren Städten in der Region

Pocking hat mit einer Reihe von Städten und größeren Gemeinden im Landkreis Passau mehrere Eigenschaften gemeinsam, es gibt aber auch größere Unterschiede. Folgende Städte und Gemeinden wurden verglichen:

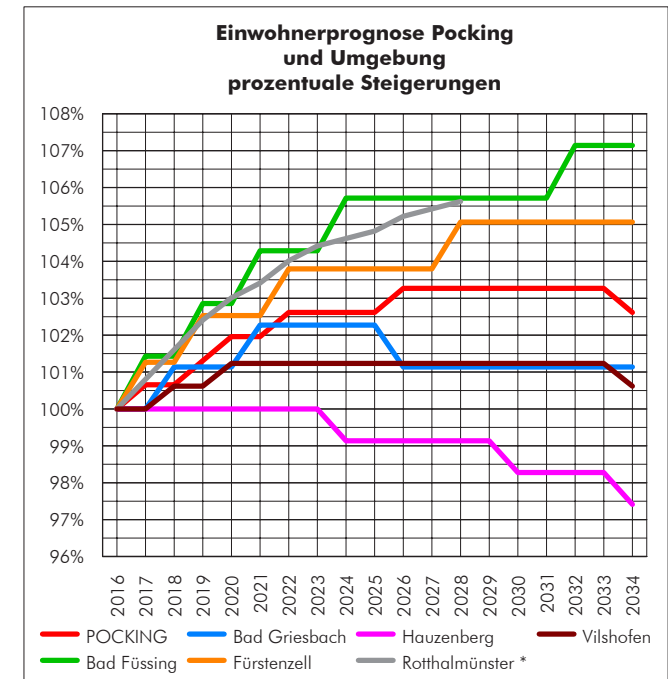
- Bad Griesbach,
- Hauzenberg,
- Vilshofen,
- Bad Füssing,
- Fürstenzell,
- Rotthalmünster.

Der Demographiespiegel des Bayerischen Statistischen Landesamts bietet für alle Gemeinden und Städte über 5.000 Einwohnern Vorausberechnungen des Bevölkerungsstands bis zum Jahr 2034.

Die nebenstehenden Grafiken wurden aus diesen Daten zusammengestellt. Auch wenn die absolute Einwohnerzahl zwischen ca. 5.000 (Rotthalmünster) und rund 16.500 (Vilshofen) schwankt, so ist doch erkennbar, dass mit Bad Füssing, Rotthalmünster und Fürstenzell drei Kommunen im Zeitraum von 2016 bis 2034 (bzw. 2028) einen spürbaren Zuwachs und Hauzenberg einen Bevölkerungsrückgang erfahren werden, während die übrigen Kommunen, unter ihnen Pocking, eher stagnierende bzw. nur leicht steigende, Einwohnerzahlen aufweisen werden.



\* Daten liegen nur bis 2028 vor  
 Datengrundlage: Demographiespiegel des Bay. Landesamts für Statistik  
 Einwohnerentwicklung 2016 - 2035





## 4.3 Städtebauliche Merkmale

Bei der Beschreibung städtebaulicher Merkmale in Pocking fällt als erstes die starke räumliche Trennwirkung durch die Bundesstraße B12 auf. Das große Sondergebiet Einzelhandel (Gewerbegebiet Füssinger Straße) sowie das große Wohngebiet beiderseits der Südallee einschließlich des Schulzentrums mit Grundschule, Gymnasium und Sportanlagen sowie zwei kleinere Siedlungen (Schlupfing und Pockinger Heide) liegen südlich der Bundesstraße. Auch das Rottal-Stadion mit weiteren Sporteinrichtungen sowie dem Freibad befinden sich südlich der Bundesstraße. Zwischen der Bundesstraße und der Bahnlinie sind das Stadtzentrum, weitere Einzelhandelseinrichtungen wie die Verbrauchermärkte real und Kaufland sowie das Einkaufszentrum Pocking (EZP) situiert. Im Osten ist entlang der Bajuwarenstraße ein größeres Wohngebiet von Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Im äußersten Nordosten der Stadt befindet sich einer der größten Arbeitgeber der Stadt, das Aluminiumwerk Am Rottwerk. Nördlich der Bahnlinie verfügt die Stadt über zwei Gewerbegebiete (Gewerbering und Gstettener Straße) sowie ein kleines Wohngebiet und das Caritaszentrum einschließlich des sonderpädagogischen Förderzentrums. Diverse Einzelhandelseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen ergänzen das Angebot (vgl. **Plan 4**).

### 4.3.1 Ortsteile

Die ehemals selbstständigen Gemeinden Indling, Hartkirchen und Kühnham stellen heute Ortsteile der Stadt Pocking dar. Hartkirchen als größter Ortsteil mit etwas über 2000 Einwohner weist einzelne zentrale Funktionen auf, am Marktplatz befinden sich mehrere Einzelhandelsgeschäfte, Gasthäuser und Banken. Darüber hinaus sind in Hartkirchen eine Arztpraxis und eine Apotheke vorhanden. Zusätzlich verfügt Hartkirchen noch über einen Kindergarten und eine Grundschule. Die westlich der Kernstadt gelegenen Ortsteile bestehen aus mehreren sehr kleinen Weiler und zahlreichen Einzelgehöften.

### 4.3.2 Städtebauliche Planungen

Im Nordosten der Stadt, am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B12 und B388, liegt der kleine Ortsteil Königswiese, auf dessen Gemarkung ein größerer Gewerbepark entstehen soll. In der Kernstadt selbst sind aktuell eher kleinere Abrundungen bestehender Wohngebiete geplant. Eine gewerbliche Ausdehnung ist in der Kernstadt nicht mehr beabsichtigt, lediglich Baulücken sollen noch nördlich der Bahnlinie sowie an der Füssinger Straße und an der Bürgermeister-Schönbauer-Straße geschlossen werden. Mittelfristig soll die B12 durch die Fertigstellung der A94 im Süden der Stadt ersetzt und damit Pocking entlastet werden.

## 4.4 Verkehrserhebungen - Knotenstromzählungen

Im Rahmen des Verkehrskonzepts für Pocking wurden Knotenstromzählungen an insgesamt 7 Einmündungen und Kreuzungen durchgeführt.

Die Erhebungen im fließenden Verkehr wurden am 17. Oktober 2019 durchgeführt. Als Zählpersonal kamen 28 Schüler und Schülerinnen des Wilhelm-Diess-Gymnasiums Pocking zum Einsatz. Die Einweisung und Beaufsichtigung am Erhebungstag erfolgte durch das Gutachterbüro

### 4.4.1 Zählstellenplan

Die genaue Lage der einzelnen Zählstellen ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Es wurde ein reduziertes Erhebungsprogramm an den wichtigsten innerörtlichen Verknüpfungspunkte durchgeführt und dadurch die Erhebung aus dem Jahr 2010 aktualisiert.

Zählzeiten:  
6:30 - 9:30, 11:30 - 13:30, 15:30 - 18:30 Uhr,  
am K18: 6:00 - 20:00 Uhr  
Erhebungstag: 17.10.2019

⑧ Knotenstromzählungen K1 - K32



Zählstellenplan

## 4.4.2 Methodik

Es wurde für 8 Stunden in drei Zeitintervallen (früh, mittags, abends) gezählt. Am Knotenpunkt K18 Simbacher Straße/Anton-Springer-Straße wurde 14 Stunden (6:00 – 20:00 Uhr) durchgezählt. An allen Punkten wurden sämtliche Verkehrsströme differenziert nach Fahrzeugarten im Viertelstundentakt gesondert erfasst.

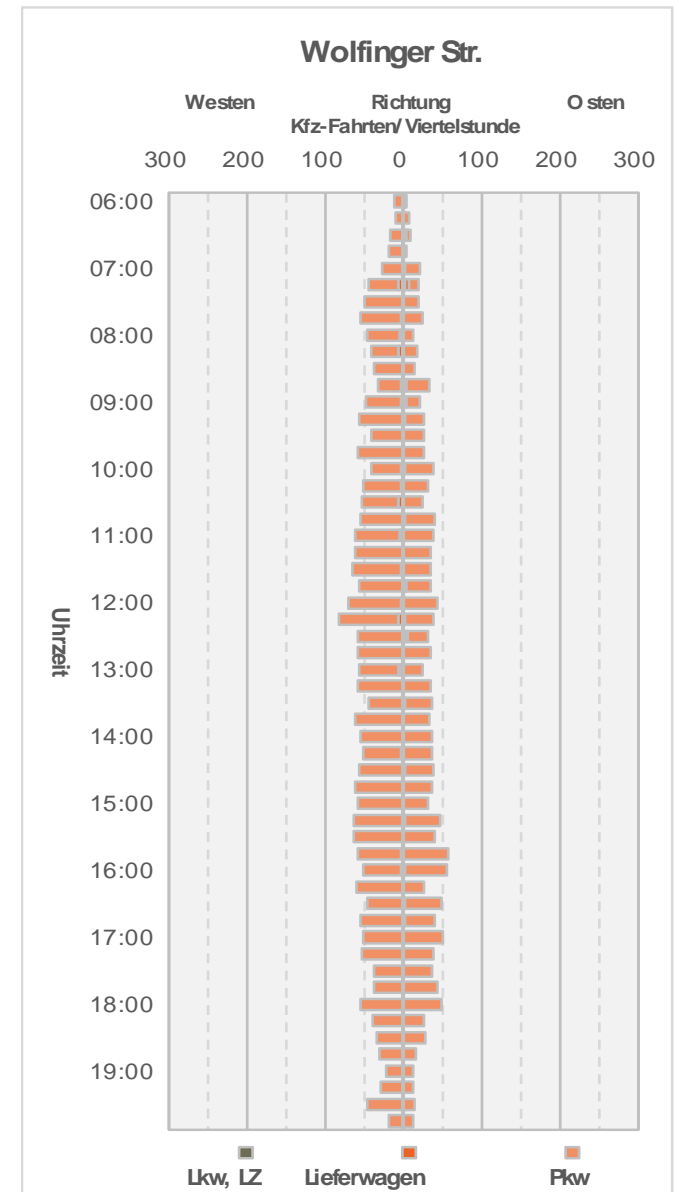
Vorweg muss erwähnt werden, dass die Tettenweiser Straße im Bereich der Zählstelle K4 teilweise gesperrt war. Es wurden aber keine großen Auswirkungen auf das Ergebnis erwartet, so dass die Zählung nicht wiederholt wurde.

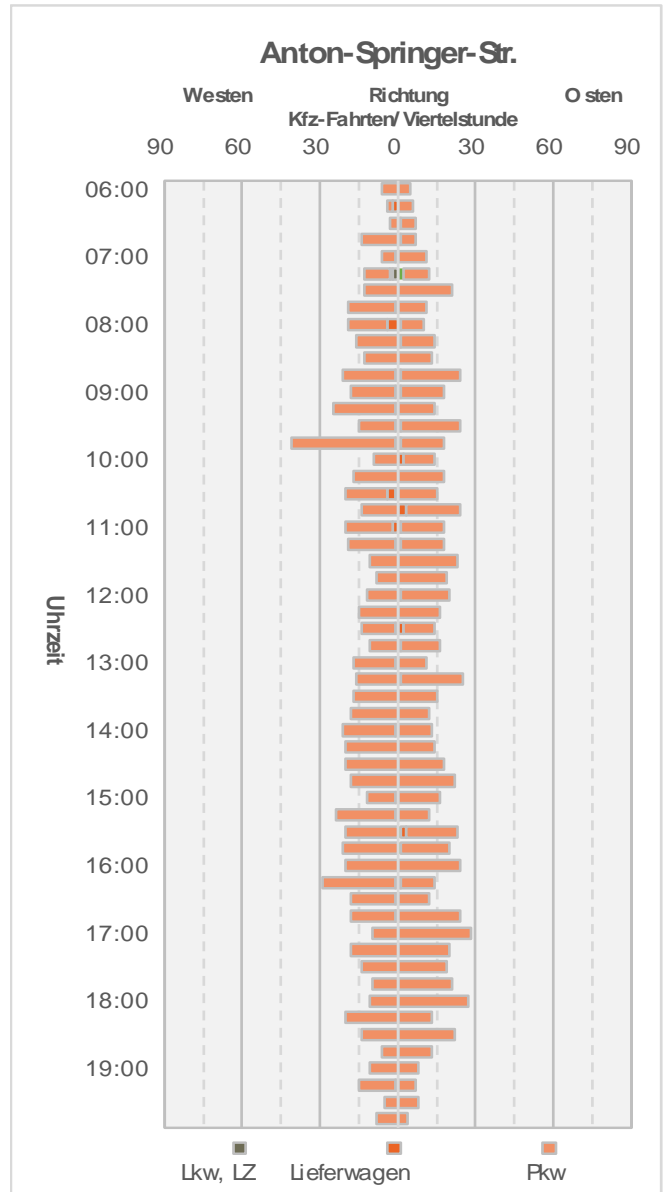
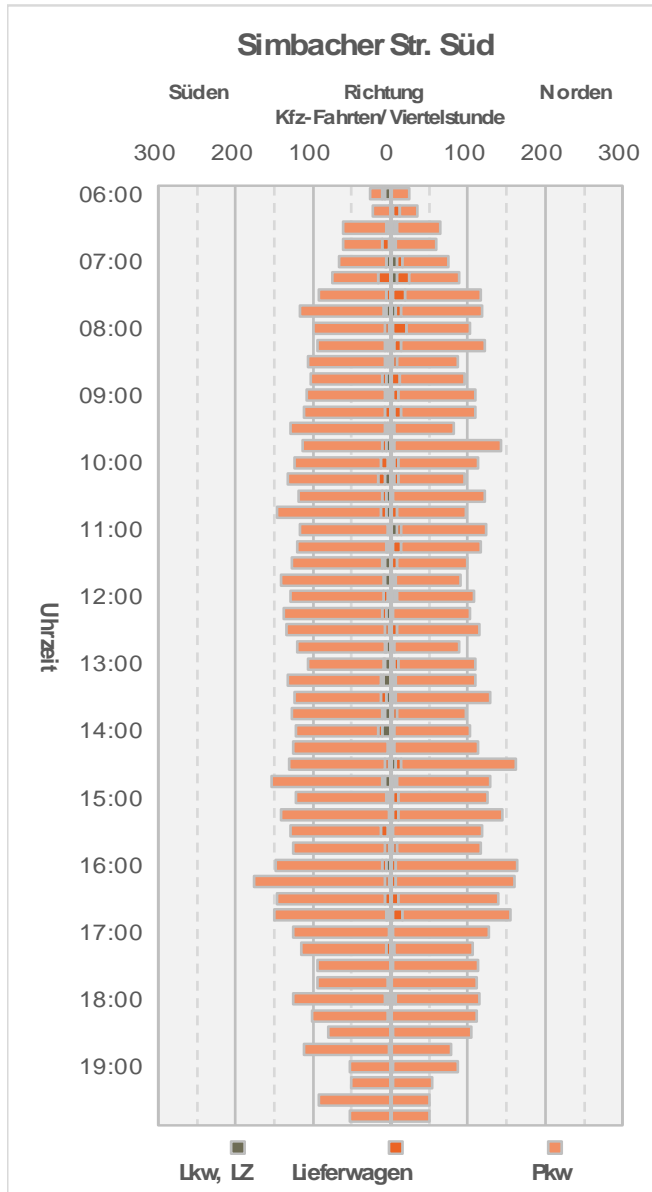
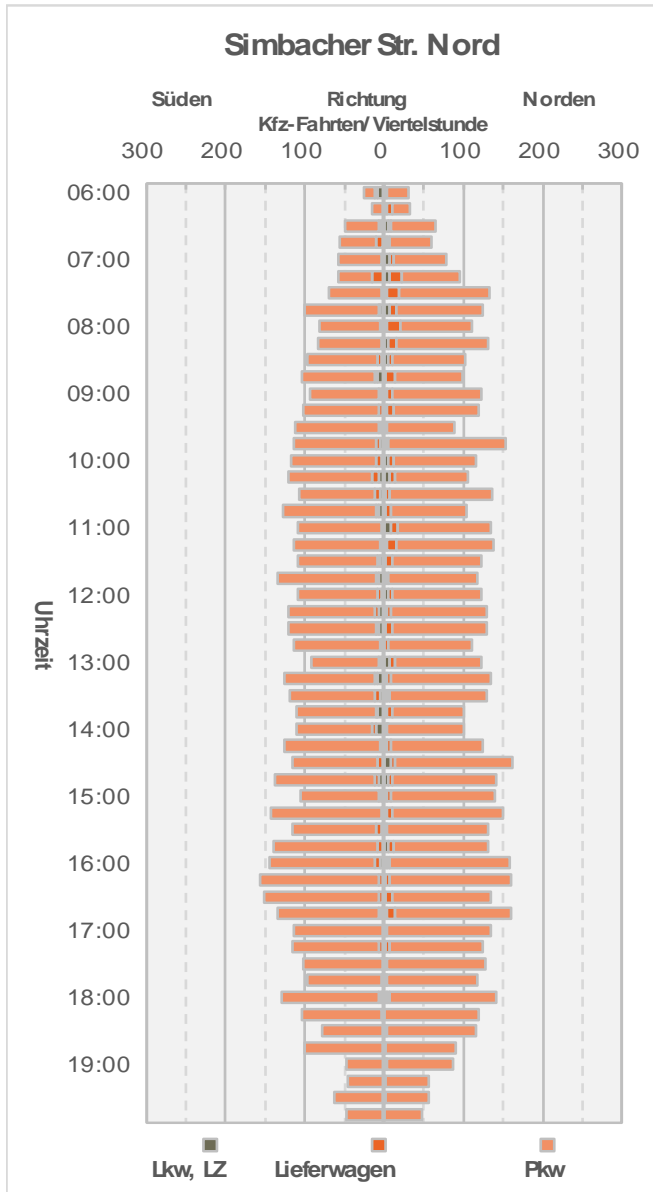
## 4.4.3 Tagespegel

Die nachfolgenden Abbildungen enthalten die Pegelanstellungen für die Zählstelle an der Rathauskreuzung (K18), wobei nach Fahrtrichtung, Fahrzeugart und Zeiteinheit (jeweils volle Stunde) unterschieden wird.

So wurden auf der Hauptachse in der Simbacher Straße Süd insgesamt in 14 Stunden 12.112 Kfz gezählt, in der Simbacher Straße Nord 12.122 Kfz. In der Wolfinger Straße wurden 4.346 Kfz ermittelt, die Belastung der Anton-Springer-Straße betrug nur 1.762 Kfz.

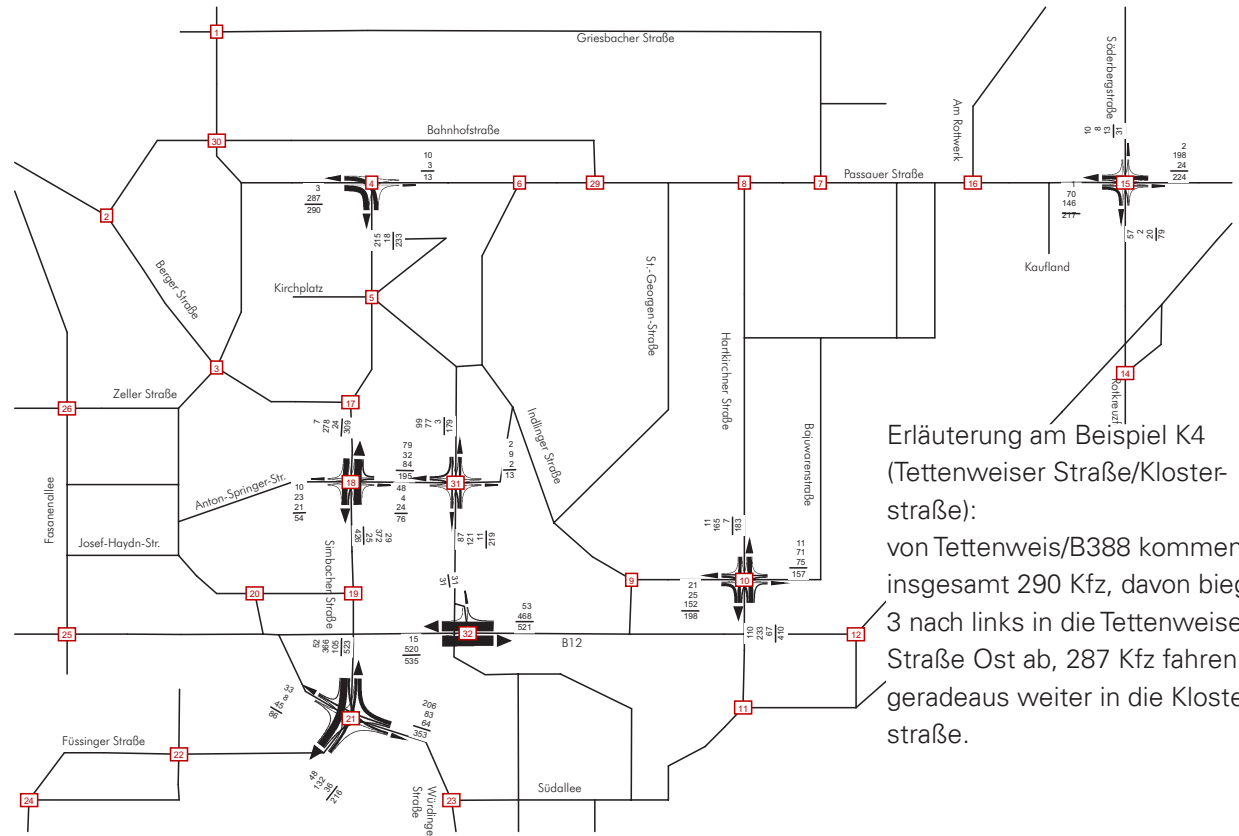
Auffällig ist die gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastung über den Tag, es liegen keine deutlich ausgeprägten Morgen- und Abendspitzen vor. Der Verkehr nimmt über Mittag kaum ab, was auf viel Einkaufsverkehr schließen lässt. Nachmittags ist eine leichte Belastungszunahme zu verzeichnen.





## 4.4.4 Spitzenstunden

Für das Pockinger Straßennetz wurde eine weitgehend abstrakte Darstellung gewählt, um die Abstände zwischen den einzelnen Knoten so zu strecken, dass die Belastungszahlen in der Regel noch lesbar bleiben. Die nachfolgenden Abbildungen enthalten die Knotenströme für die Morgenspitzenstunde (7:15 Uhr bis 8:15 Uhr) und die Knotenstrombelastungen für die Abendspitzenstunde (16:00 Uhr bis 17:00 Uhr). Die am stärksten belastete Verkehrsachse ist erwartungsgemäß die B12. Die innerstädtische Verkehrsverbindung mit dem höchsten Verkehrsaufkommen ist der Straßenzug Füssinger Straße, Simbacherstraße, Klosterstraße und Tettenweiser Straße. Der Verkehr nimmt hier über den Tag stetig zu und findet seinen Höhepunkt in der Abendspitze von 17:00 bis 18:00 Uhr. Beispielsweise wurden in der Simbacherstraße an der Rathauskreuzung in Richtung Norden in der Morgenspitzenstunde 372 Kfz und in der Abendspitzenstunde 524 Kfz ermittelt. Während des ganzen Tages ist die Belastung in Richtung Norden höher als in Richtung Süden. Ausgenommen am K21 (Kreisels Bad Füssinger Straße Ost), hier ist die Belastung in der Morgenspitze in Richtung Bad Füssing deutlich höher als in der anderen Richtung. Der größte Teil des Verkehrs am K21 in der Morgenspitzenstunde kommt aus der Würdinger Straße.

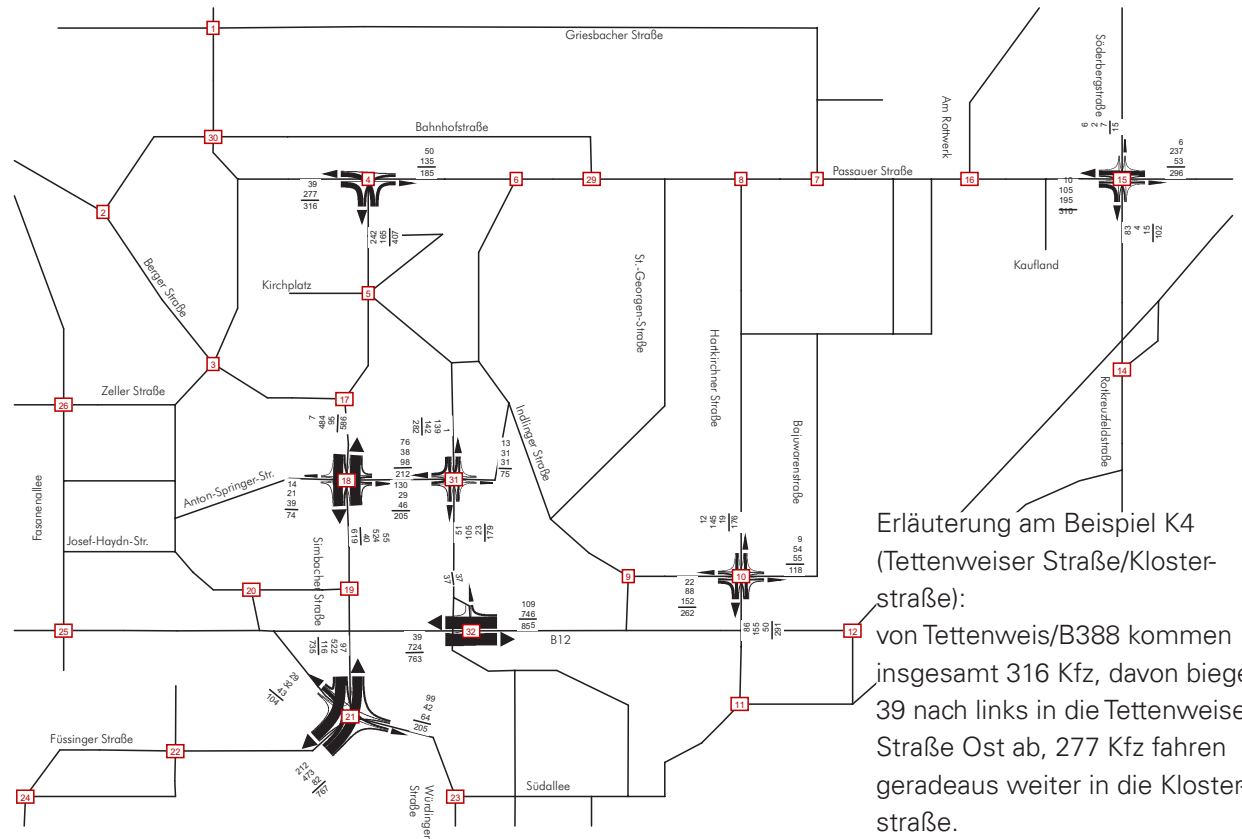


Erläuterung am Beispiel K4 (Tettenweiser Straße/Klosterstraße):  
 von Tettenweis/B388 kommen insgesamt 290 Kfz, davon biegen 3 nach links in die Tettenweiser Straße Ost ab, 287 Kfz fahren geradeaus weiter in die Klosterstraße.

Knotenströme Morgenspitze 7.15 - 8.15 Uhr

Die Belastung der Füssinger Straße am K21 ist in der Abendspitzenstunde um ein vielfaches höher als in der Morgenspitzenstunde (216 Kfz/Morgenspitzenstunde, 767 Kfz/Abendspitzenstunde). Neu dazugekommen ist der Anschluss an die B12 (K32). In der Morgenspitze nutzen von 1.056 Kfz/Morgenspitzenstunde auf der B12, 68 Kfz/Morgenspitzenstunde die Abfahrt auf die Bürgermeister-Krah-Allee, in der Abendspitze von 1.618 Kfz/Abendspitzenstunde 148 Kfz/Abendspitzenstunde. Am K4 ist der Übereckverkehr (Tettenweiser Straße/ Klosterstraße) im Zuge der Vorfahrtsstraße in beiden Richtungen stark ausgeprägt.

Auch im übrigen Straßennetz zeigt sich in der Morgen- und Mittagsspitze eine gleichbleibende Belastung mit Tendenz zur Belastungszunahme in der Mittagsspitze und einer weiteren leichten Steigerung zur Abendspitze.

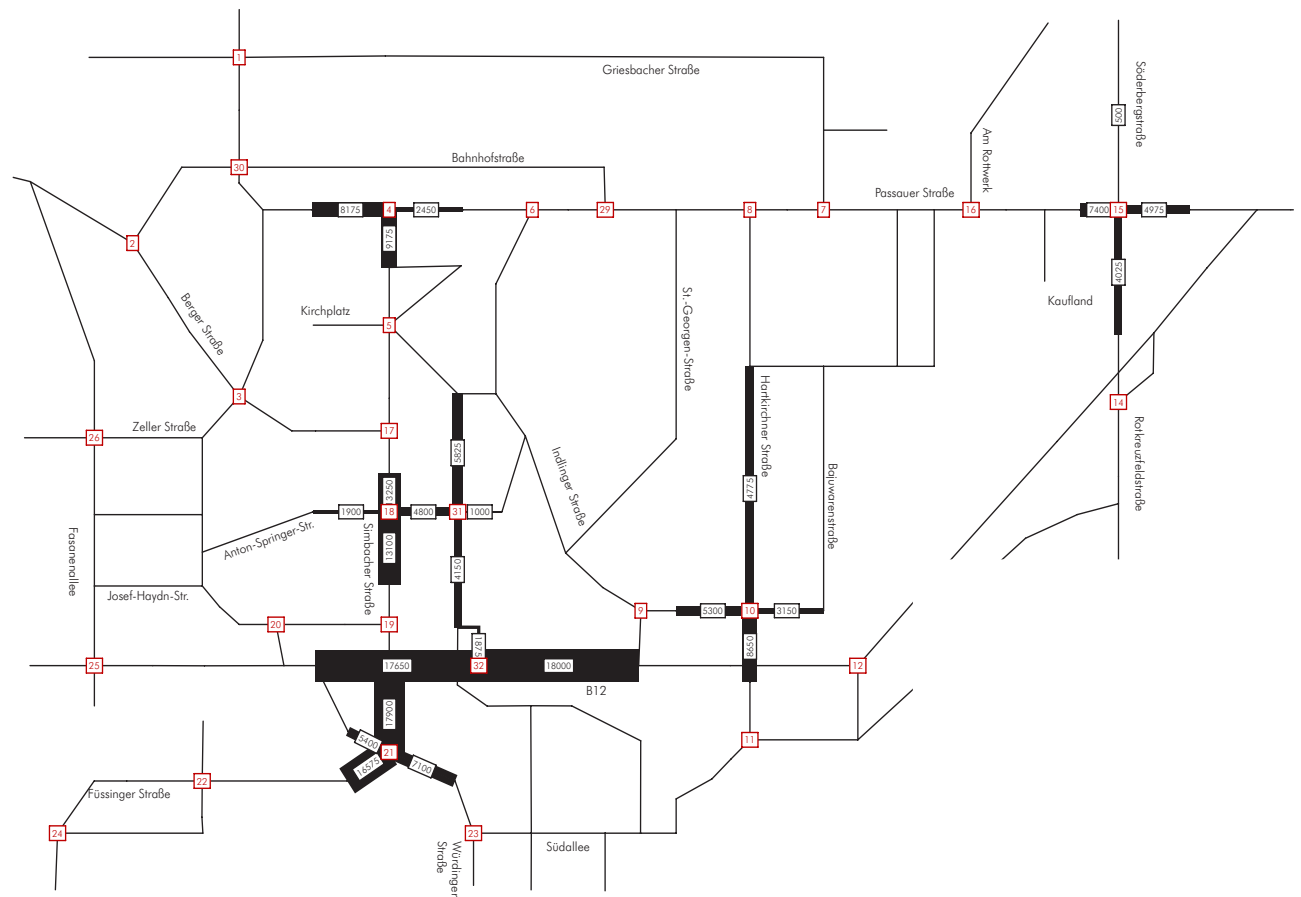


Erläuterung am Beispiel K4 (Tettenweiser Straße/Klosterstraße):  
 von Tettenweis/B388 kommen insgesamt 316 Kfz, davon biegen 39 nach links in die Tettenweiser Straße Ost ab, 277 Kfz fahren geradeaus weiter in die Klosterstraße.

Knotenströme Abendspitze 16.00 - 17.00 Uhr

#### 4.4.5 Streckenwerte 24 Stunden

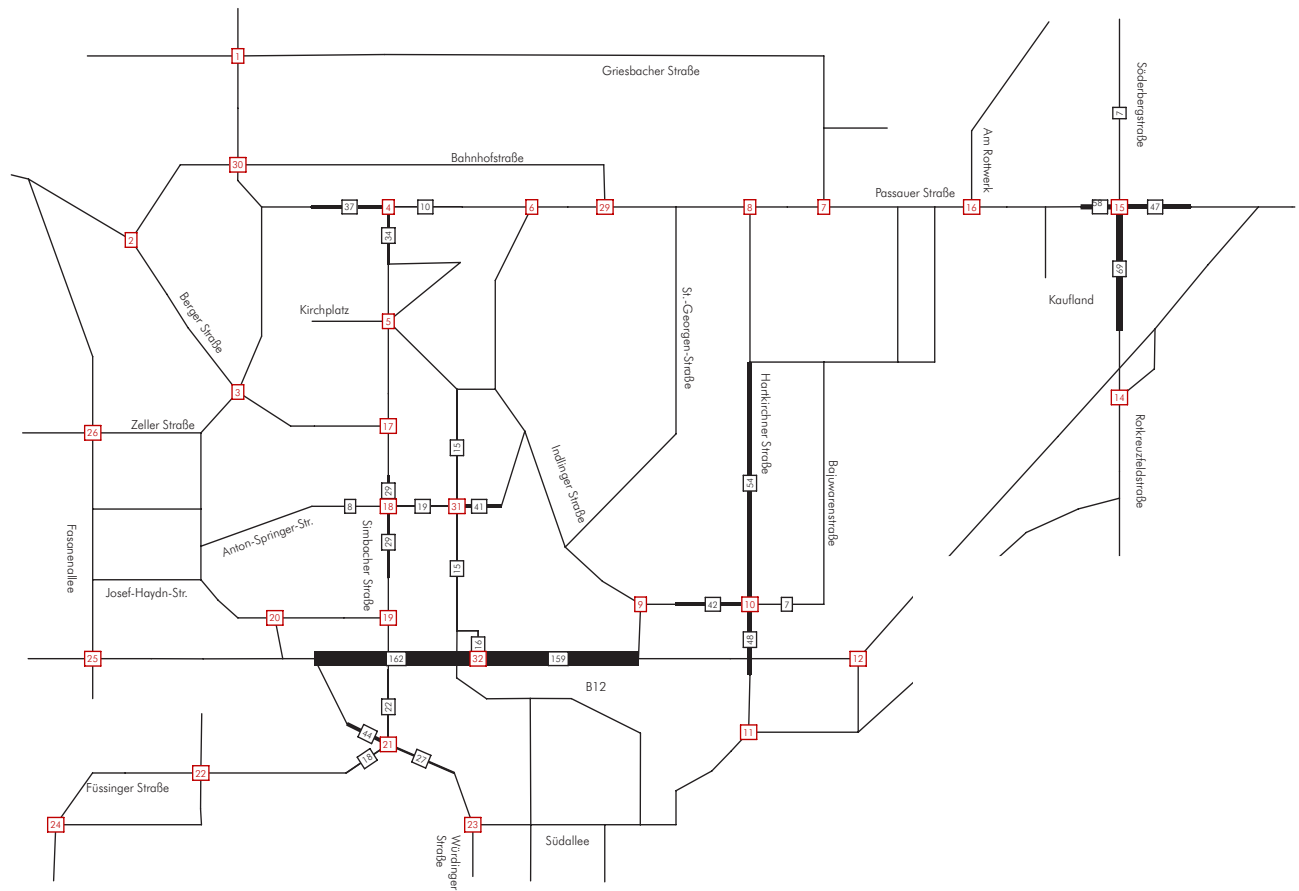
Nachdem an 7 erhobenen Knoten über jeweils acht Stunden der Verkehr erfasst wurde und an einem Knoten über 14 Stunden, kann auch der 24-stündige Tagesverkehr ermittelt werden. Dieser ist in der nebenstehenden Abbildung dargestellt, wobei ein Rundungsmodus gewählt wurde. Mit 18.000 Kfz/24 Std. sind die B12 östlich des neuen Anschlussknotens zur Bürgermeister-Krah-Allee und der Straßenabschnitt Simbacherstraße (St2117) nördlich des Knotenpunktes 21 (Kreisell Füssinger Straße Ost) mit 17.900 Kfz/24 Std., die am stärksten belasteten. Die Abbildung zeigt deutlich die Konzentration des Verkehrs auf die Füssinger Straße, Simbacherstraße, Klosterstraße und Tettenweiser Straße. Neue innerstädtische Bedeutung hat die Bürgermeister-Krah-Allee gewonnen (4.150 Kfz/24 Std.).



Streckenbelastungen Kfz/24 Stunden

### Schwerverkehrsanteile:

Aus softwaretechnischen Gründen ist eine Beschriftung mit Dezimalstellen oder Prozentzeichen nicht möglich. Um Rundungen auf ganze Prozentwerte zu vermeiden wurde die Darstellung von Promillewerten gewählt. Die höchsten Schwerverkehrsanteile wurden an der B12 (16%) sowie an der östlichsten Auffahrt zur B12 (7%) ermittelt. Hohe Schwerverkehrsanteile finden sich auch noch in der Passauer Straße (6%) und in der Hartkirchner Straße (5%). Im übrigen Straßennetz liegt der Schwerverkehrsanteil unter 5%. Das ist vor allem in der sonst so stark belasteten Füssinger, Simbacher und Klosterstraße (ca. 3%) interessant.

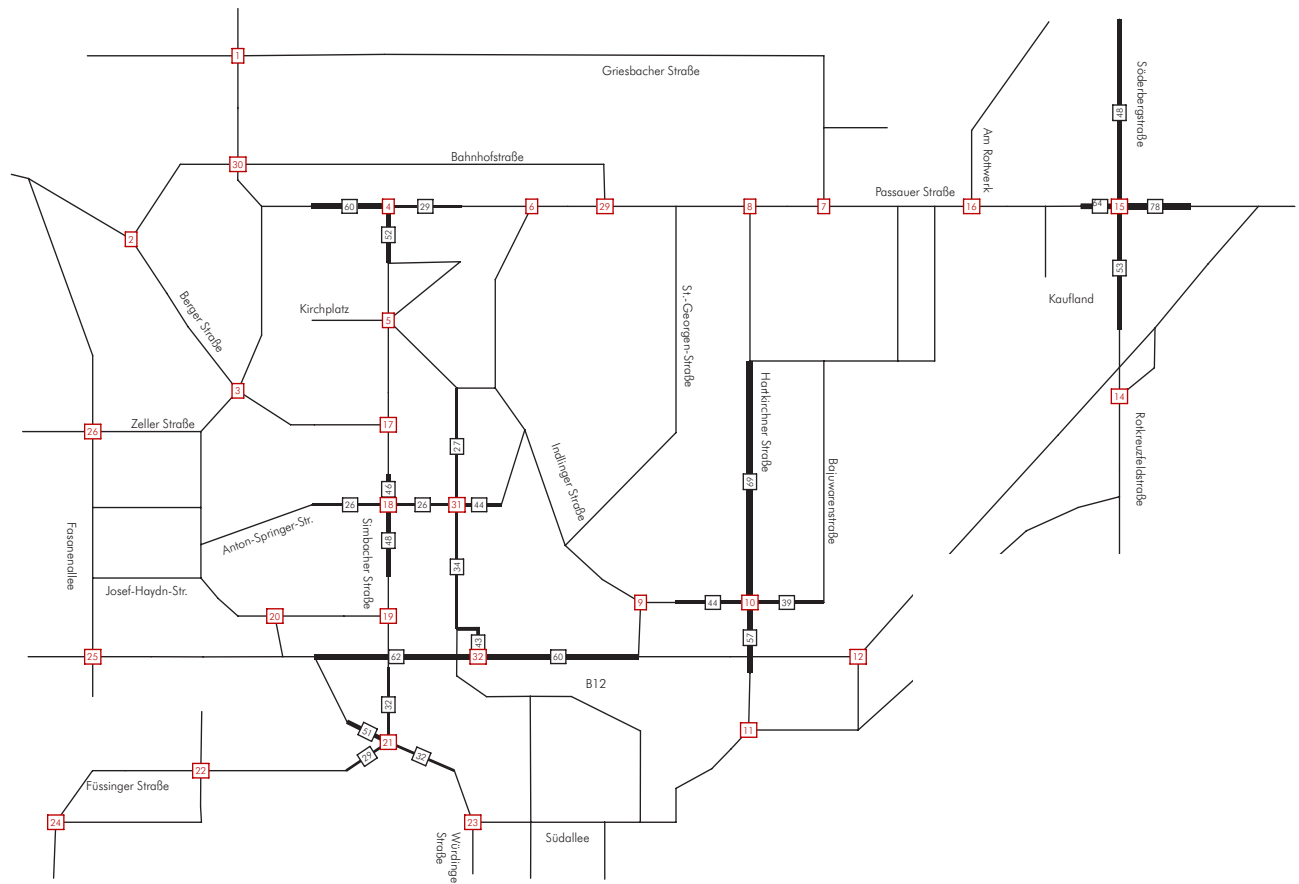


Schwerverkehrsanteile 24 Stunden



### Lieferwagenanteile:

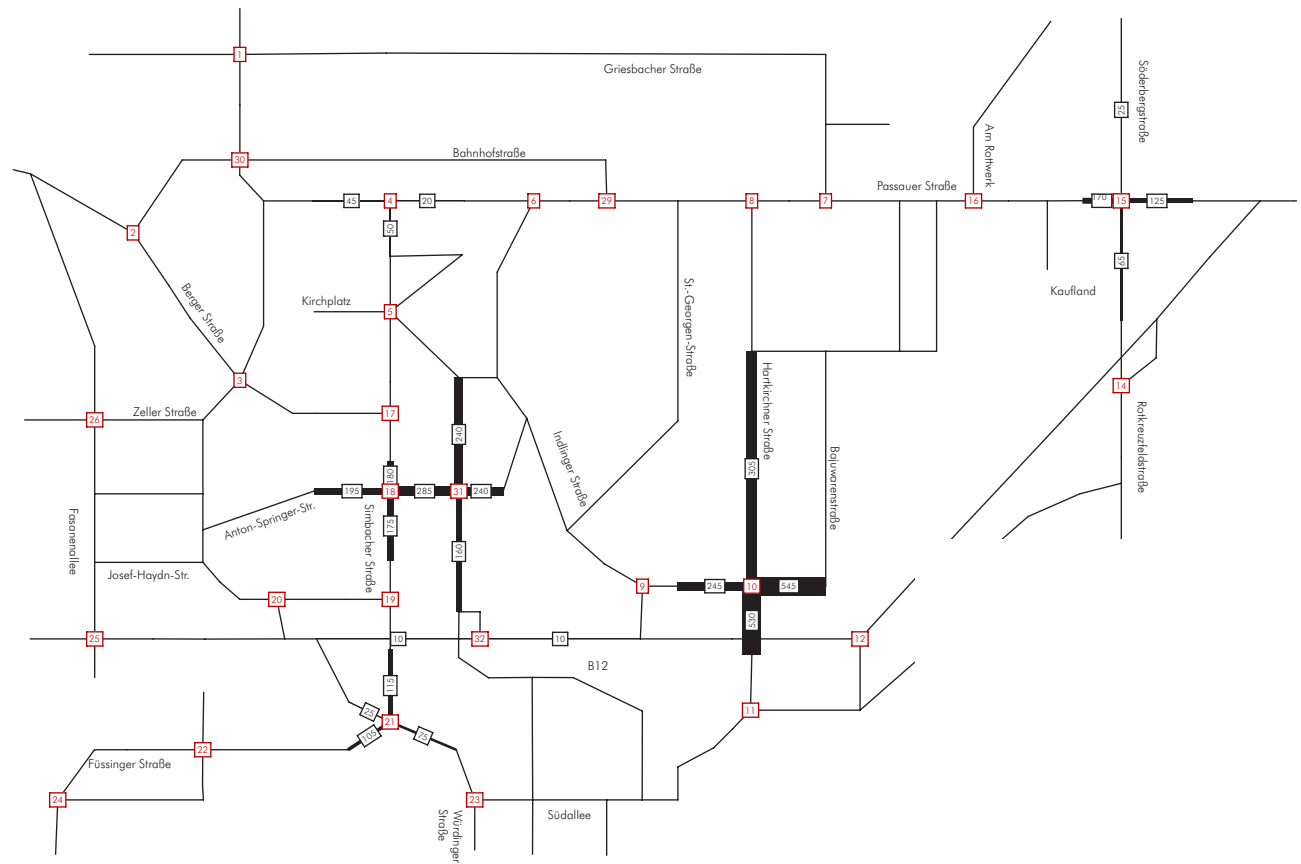
Neben der B12 mit einem Lieferwagenanteil von 6% ist noch die Passauer Straße (8%), die Hartkirchner Straße (7%) und die Tettenweiser Straße (6%) zu erwähnen.



Lieferwagenanteile 24 Stunden

### Radverkehr:

Ähnlich wie beim Kfz-Verkehr ist ein hohes Radfahrer-aufkommen in der Simbacher Straße (180 Radfahrer/24 Std.) und in der Wolfinger Straße (285 Radfahrer/24 Std.) festzustellen. Das höchste Radfahreraufkommen wurde aber in der Hartkirchner Straße (530 Radfahrer/24 Std.) in Höhe Indlinger Straße erhoben und ist zu großen Teilen auf den Schülerverkehr zurückzuführen. Weiterhin gibt es auch in der Bajuwaren Straße und in der Indlinger Straße ein erhöhtes Radfahreraufkommen.



Radverkehr 24 Stunden

## 4.4.6 Vergleich Verkehrszählungen 2010 - 2019

Infolge des neuen Anschlusses an die B12 und der Verbindung der Wolfinger Straße mit der Südallee durch die Bürgermeister-Krah-Allee, ergaben sich etliche Verlagerungen. Vor allem am K18 (Simbacher Straße, Wolfinger Straße) und am K21 (Simbacher Straße, Würdinger Straße) konnten etliche Kfz-Fahrten verlagert werden.

		2010	2019	Veränd.	Bemerkung
K4	Tettenweiser Str. östl. Klosterstr.	7.350	2.450	-4.900	baustellenbedingte Sperrung, daher Rückgang
K4	Tettenweiser Str. westl. Klosterstr.	8.200	8.175	-25	Stagnation
K4	Klosterstraße	11.000	9.175	-1.825	Rückgang durch Baustelle Tettenweiser Straße
K18	Anton-Springer-Str.	1.800	1.900	100	Stagnation
K18	Simbacher Str.nördl. Rathaus	13.350	13.250	-100	Stagnation
K18	Wolfinger Straße	5.300	4.800	-500	Verlagerung infolge Bgm.-Krah-Allee
K18	Simbacher Str. südl. Rathaus	15.150	13.100	-2.050	Verlagerung infolge Bgm.-Krah-Allee
K21	Simbacher Str. (B12 Unterf.)	18.350	17.900	-450	Verlagerung infolge Bgm.-Krah-Allee
K21	Würdinger Str.	9.100	7.100	-2.000	Verlagerung infolge Bgm.-Krah-Allee
K21	Füssinger Str.	16.000	16.575	575	normaler Zuwachs
K21	B12 Anschluss	5.350	5.400	50	Stagnation
K10	Indlinger Straße	4.900	5.300	400	normaler Zuwachs
K10	Bajuwarenstraße	3.000	3.150	150	normaler Zuwachs
K10	Hartkirchner Straße Nord	4.350	4.775	425	normaler Zuwachs
K15	Passauer Straße Ost	4.300	4.975	675	normaler Zuwachs
K15	Passauer Straße West	6.450	7.400	950	normaler Zuwachs
K15	B12 Anschluss	3.750	4.025	275	normaler Zuwachs
K31	Wolfinger Straße West	5.300	4.800	-500	Verlagerung infolge Bgm.-Krah-Allee
K31	Viehhallenstraße	0	5.825	5.825	2010 nicht erhoben
K31	Wolfinger Str. Ost	0	1.000	1.000	2010 nicht erhoben
K31	Bgm.-Krah-Allee	0	4.150	4.150	2010 nicht erhoben
K32	B12 West	13.775	17.650	3.875	Zuwachs auch infolge neuem Südanschluss
K32	B12 Ost	13.775	18.000	4.225	Zuwachs auch infolge neuem Südanschluss
K32	Anschluss Bgm.-Krah-Allee.	0	1.875	1.875	2010 nicht erhoben

Zahlen in Kfz/24 Std, werktags

Verkehrszählungen 2010 - 2019

## 4.5 Verkehrsprognose

Für eine Prognose, wie sich das Verkehrsgeschehen in Pocking in ca. 15 Jahren entwickeln und abspielen wird, werden verschiedene Annahmen getroffen werden müssen. Dennoch kann damit nur ausgesagt werden, dass sich die Verkehrsentwicklung in einer gewissen Bandbreite um diese Werte bewegen wird. Für die einzelnen Verkehrsarten wurden unterschiedliche jährliche Prognosezuwächse berücksichtigt. Für den Binnenverkehr wird davon ausgegangen, dass ein Zuwachs von maximal 0,6 % pro Jahr stattfinden wird. Für den Ziel- und Quellverkehr wird ein Wert von 0,8 %, für den Durchgangsverkehr ein Wert von bis 1 % pro Jahr angesetzt. Diese Annahmen dienen als Grundlage für die Berechnung von Planfällen.

Im Zuge der Corona-Pandemie sind Prognosen noch schwieriger aufzustellen, da viele Entwicklungen abseits des Verkehrssektors, jedoch mit Auswirkungen auf diesen derzeit kaum abschätzbar sind. Hierzu zählen Themen wie die weitere Ausdehnung des online-Handel, home-office, Reisebeschränkungen usw.

Der demographische Faktor wird sich verkehrlich auch noch 2035 auswirken. Bis dahin wird vor allem die Mobilität der älteren Generation noch zunehmen, wenn auch Frauen über 65 zu nahezu 100% zu den Führerscheinbesitzern zählen. Erst dann wird der sinkende Anteil der Bevölkerungsgruppen unter 65 sowie das steigende Durchschnittsalter (von 43,6 auf 48,5 Jahre) sich auch im Verkehrsaufkommen bemerkbar machen. Bis zum Jahr 2034 ist sogar von einem Bevölkerungsanstieg um rund 2,3% auszugehen (Datenquelle: Stat. Landesamt Bayern, Demographiespiegel Stadt Pocking). Eine Ursache dafür mag

auch in einer zurzeit zu beobachtenden Tendenz zur Reurbanisierung liegen, wonach auch im ländlichen Raum wieder verstärkt von den kleinen Gemeinden zurück in die Mittelzentren gezogen wird. Gründe dafür sind vor allem die bessere Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und die leichtere Verzichtsmöglichkeit auf einen Zweitwagen für viele Haushalte.

## 4.5.1 Ist-Fall 2019

Die nebenstehende Abbildung enthält die Verkehrsumlegung anhand der Ergebnisse aus den Befragungen zum fließenden Verkehr und aus der Haushaltsbefragung (jeweils 2010). Differenzen zwischen der Abbildung „Streckenbelastungen Kfz/24 Stunden“ (vgl. 4.4.5), die anhand der Zählungen erstellt wurde, und dieser Abbildung sind auf Rundungsfehler sowie auf Ungenauigkeiten bei der Abschätzung des Binnenverkehrs von Auswärtigen, der nicht erfasst werden konnte, zurückzuführen. Diese Darstellung ist daher mit gewissen Unsicherheiten behaftet.



Verkehrsumlegung Ist-Fall 2019

Grundlage: Verkehrserhebungen vom 28.9.2010 und vom 17.10.2019

## 4.5.2 Prognose-Nullfall 2035

Unter Berücksichtigung der oben genannten Annahmen, zeigt die nebenstehende Abbildung die Entwicklung der Verkehrsbelastung für den Prognose-Nullfall 2035, wenn bis dahin keinerlei Maßnahmen zum Straßennetz ergriffen und realisiert würden. Die A94 wurde hierbei nicht berücksichtigt. Alle weiteren Planfälle beziehen sich ebenso auf das Jahr 2035 wie die Fertigstellung der A94 bis 2025 angenommen wurde.



Prognose-Nullfall 2035

Prognose-Nullfall bedeutet die Fortschreibung des heute bestehenden Straßennetzes ohne jegliche Ergänzungen mit dem erwarteten Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2035.

Grundlage: Verkehrserhebungen vom 28.9.2010 und vom 17.10.2019

## 4.6.1 Zielsetzungen

Die Handlungsfelder im Bereich der Verkehrsentwicklung definieren die wesentlichen Bereiche, in denen die Stadt Pocking aktiv werden möchte, um die Aufgaben im Bereich der künftigen Mobilität zu lösen. Den einzelnen Handlungsfeldern werden Ziele zugeordnet und diese Ziele im nächsten Schritt mit konkreten Projekten hinterlegt. Eine Priorisierung der Projekte hinsichtlich ihrer Dringlichkeit und Durchführbarkeit rundet das Bild der für die nächsten 15 bis 20 Jahre anstehenden Aufgaben im Bereich der Verkehrsentwicklung ab.

### Handlungsfeld Fließender Verkehr

- Ortsdurchfahrt entlasten: Maßnahmen zur Reduzierung der hohen Verkehrsbelastungen in der Ortsdurchfahrt
- Verkehrslenkung: Steuerung des Durchgangs-, Quell- und Zielverkehrs auf existierende bzw. geplante Umfahrungsstraßen
- Verkehrsreduzierung: Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Kfz Bereich, Änderung des modal split
- Verkehrsberuhigung: Maßnahmen zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten im Bereich der Stadtmitte so-wie in den Wohngebieten
- Entlastung vom Schwerverkehr: Maßnahmen zur Reduzierung des besonders belastenden Schwerverkehrs im Bereich der Ortsdurchfahrt

### Handlungsfeld Ruhender Verkehr

- Neuordnung der Parkraumbewirtschaftung: Staffelung der Parkgebühren zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Stadtmitte
- Anwohnerparken: Aktive Bereitstellung von Stellplätzen für Kunden und Besucher, Reservierung von Stellplätzen für Anwohner
- Auffangparkplätze: Verdichtung des Angebots an Auffangparkplätzen für Einpendler

## Handlungsfeld Fußgänger- und Radverkehr

- Schließung von Lücken im Wegenetz: Herstellung eines durchgängigen Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer ohne Beeinträchtigung durch den Kfz Verkehr; Kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer, kein Zwang zu Umwegen
- Beseitigung von Konflikt und Gefahrenstellen: Querungshilfen und Entschärfungsmaßnahmen an verkehrlich hoch belasteten Schnitt-punkten von Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr
- Infrastruktur für Radfahrer: Erweiterung von Lade- und Abstellmöglichkeiten, Informationsangeboten, Wartungsmöglichkeiten etc.
- Mobilität für alle: Aufbau eines Verleihsystems für e-bikes und Lastenfahrrädern; Sicherung der Mobilität für alle Pockinger, Einbeziehung der Belange älterer Menschen, von Kindern und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

## Handlungsfeld Öffentlicher Nahverkehr

- Optimierung des Fahrtenangebotes: Verdichtung des Taktsystems und Optimierung des Liniennetzes im ÖPNV, Einbeziehung der Ortsteile
- Entwicklung neuer Angebote im ÖPNV: Rufbus, Anruf-Sammel-Taxi, Bürgerbus, Mitfahrbänke, Mitfahrzentrale

## Kommunikation

Bei der Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans muss der Weg des kontinuierlichen Dialogs gegangen werden. Dieser Dialog muss mit der Politik, Verkehrsbetrieben, Verbänden und Bürgerinnen und Bürgern geführt werden.



## 4.6.2 Fließender Verkehr (vgl. Plan 5.1)

Nachdem die Fertigstellung der A94 mittlerweile mit einem deutlich konkreteren Zeitraum verknüpft ist, sollte die Verkehrswirksamkeit der Westumfahrung nochmals unter Einbeziehung der Verkehrsfreigabe der A94 berechnet werden.

Eine Reihe der Maßnahmen, die im Verkehrsentwicklungsplan von 2010/11 vorgeschlagen worden waren wurden bereits umgesetzt oder stehen demnächst an. Weitere Maßnahmen wurden nun im Rahmen des ISEK entwickelt im Folgenden vorgestellt werden.

Maßnahme 1.1a:

Westumfahrung:

Diese Westumfahrung wurde bereits im VEP 2010/11 untersucht. Damals ergab sich eine relativ hohe Verkehrswirksamkeit für diese Strecke. Allerdings wurde damals noch keine fertiggestellte A94 berücksichtigt. Aus heutiger Sicht (2020) muss bis zum Jahr 2025 mit einer Fertigstellung der A94 im Bereich Pocking Bad Füssing gerechnet werden. Mit der Entlastung der B12 durch die A94 wird es auch zu weiteren Verlagerungen im Verkehrsgeschehen rund um Pocking kommen. Verkehr zwischen Ruhstorf und den westlich von Pocking gelegenen Kommunen dürften weitgehend über die künftige A94 abgedeckt werden. 2010/11 wurde allerdings noch davon ausgegangen, dass diese Verkehrsbeziehungen von einer Westtangente erheblich profitieren könnten. Die Route von Ruhstorf über die B388 und die Westtangente zur B12 war damals als die naheliegendste beurteilt worden. Die Verkehrsumlegung für die Westtangente kommt dennoch im vorliegenden Konzept zu einem ähnlichen Ergebnis. Dies liegt daran, dass diesmal auch der heute schon vorhandene Abkürzungsverkehr von der B12 West zur B388 über die Kreisstraße PA65 (Schönburg) berücksichtigt wurde. Dieser lässt sich relativ leicht auf die neue Westtangente verlagern. Diese Verkehrsströme wurden weder 2010 noch 2019 im Auftrag der Stadt Pocking erfasst, sind jedoch im Verkehrsgutachten von Professor Kurzak aus dem Jahr 2018 enthalten. Addiert man diese Verkehrsbeziehungen zu denen in der Verkehrsumlegung hinzu so ergibt sich eine weitreichende Deckungsgleichheit zwischen den Ergebnissen von Professor Kurzak und

der Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr. Die Kenntnis dieses Sachverhalts ist wichtig zu wissen bei der Beurteilung der nur auf den ersten Blick unterschiedlichen Ergebnisse aus den verschiedenen Gutachten.

Untersuchte Planfälle:

Im Einzelnen wurden die folgenden Planfälle aus dem Jahr 2010 nochmals näher untersucht:

- Planfall 1: Westtangente zwischen der St2117 (Tettenweiser Straße) und der B12;
- Planfall 2a: Westtangente zwischen der B12 und der PA58 (Füssinger Straße);
- Planfall 1 (Abb. 13) Im Planfall 1 wird die Fertigstellung der A94 im Raum Pocking angenommen. Dadurch kann ein großer Teil des B12-Verkehrs verlagert werden.

Planfall 1:

Im Planfall 1 wird die Fertigstellung der A94 im Raum Pocking angenommen. Dadurch kann ein großer Teil des B12-Verkehrs verlagert werden.



Verkehrsumlegung Planfall 1 mit A94, 2035

Grundlage: Verkehrserhebungen vom 28.9.2010 und vom 17.10.2019

### Planfall 2a:

Der Planfall 1 wurde erweitert um die Westtangente zwischen der PA58 im Süden und der St2117 im Norden B12. Erwartungsgemäß findet hauptsächlich eine Verlagerung des Verkehrs der Füssinger Straße auf diesen neuen Netzabschnitt statt. Die Verkehrsbelastung in der Ortsmitte geht spürbar zurück.



Verkehrsumlegung Planfall 2a mit A 94 und Westtangente, 2035

Grundlage: Verkehrserhebungen vom 28.9.2010 und vom 17.10.2019

#### Bewertung:

Die nebenstehende Tabelle zeigt für ausgewählte Straßenabschnitte die Belastungen der untersuchten Planfälle sowie den Nullfall 2035.

Ohne die A94 würde die Verkehrssituation in Pocking im Jahre 2035 (Nullfall) sich erheblich verschlechtern. Die Passauer Straße würde Belastungen von teilweise über 10.000 Fahrzeugen aufweisen, auch die Füssinger Straße westlich des Kreisels mit der Bürgermeister-Schönbauer-Straße würde diesen Wert erzielen. Die Simbacher Straße und im weiteren Verlauf die Klosterstraße würden ebenfalls Belastungen von deutlich über 12.000, zum Teil sogar über 13.000 Fahrzeuge am Tag aufweisen. Die B12 würde am westlichen Ortsrand von Pocking bereits bei 17.500 bis 18.000 Fahrzeugen liegen, im mittleren Abschnitt zwischen dem Anschluss Simbacher Straße und dem Anschluss an die Hartkirchner Straße würde die Belastung auf rund 21.000 steigen und östlich des Anschlusses mit der Hartkirchner Straße wären sogar Werte von über 21.000 zu erwarten. Östlich des Anschlusses mit der Passauer Straße sind Belastungen von fast 28.000 Fahrzeugen realistisch.

Üblicherweise werden bei Belastungen auf Staats- oder Bundesstraßen ab 17.000 Kfz/24 Std. Überlegungen angestellt zur Vierspurigkeit oder zu Entlastungsstraßen. Diesen Punkt hätte Pocking schon lange hinter sich.

Im Planfall 1, bei dem die A94 als fertiggestellt vorausgesetzt wird, käme es zu teilweise drastischen Reduzierungen in den Verkehrsbelastungen. Diese beziehen sich jedoch hauptsächlich auf die B12, die bereits heute dem überörtlichen Durchgangs- und Fernverkehr

STRASSENABSCHNITT	Ist-Fall 2019	PF 0 2035	PF 1 2035	PF 2a 2035
Tettenweiser Straße Nord	n.e.	10.425	6.075	6.400
Tettenweiser Straße Ost	2.450	10.050	9.300	8.775
Passauer Straße, Stadtplatz	n.e.	1.150	1.225	1.175
Passauer Straße, real	n.e.	11.075	11.425	11.400
Klosterstraße, Kirche	13.250	13.600	8.450	7.450
Simbacher Straße, Pflieger	13.100	13.450	8.350	8.475
Simbacher Straße, Opel Huber	n.e.	7.725	5.300	5.550
Füssinger Straße, zw. den Kreiseln	16.575	14.450	17.450	15.025
Würdinger Straße	7.100	6.300	5.350	5.550
Südallee West	n.e.	5.000	3.600	5.300
Südallee Ost	n.e.	3.450	4.050	3.650
Berger Straße	n.e.	2.475	1.675	2.500
Indlinger Straße	5.300	5.325	5.750	6.225
Hartkirchner Straße, B12-Brücke	8.650	9.050	9.600	9.725
Verbindung Südallee/Viehhallenweg	4.150	4.450	6.050	6.175
B12 Mitte	18.000	20.800	6.900	8.800
Westtangente Nord	---	---	---	5.000
Westtangente Mitte	---	---	---	3.075
Westtangente Süd	---	---	---	4.175

dient. Die Passauer Straße würde nur unwesentlich entlastet, da es sich hierbei in erster Linie um Ziel- und Quellverkehr von außerhalb vor allem mit dem Stadtzentrum von Pocking handelt. Auch die Simbacher Straße würde noch weitgehend Belastungen von 10.000 Fahrzeugen verkraften müssen. Die Füssinger Straße in westlicher Höhe der Einkaufsmärkte würde merklich von 10.000 auf 6.000 Fahrzeuge in 24 Stunden zurückgehen.

Gegenüber den Berechnungen zum Verkehrsentwicklungsplan 2010/11, zu dessen Erstellungszeitpunkt die Fertigstellung der A94 noch nicht abgeschätzt werden konnte und deshalb in den Umlegungsberechnungen nicht enthalten war, kommt es nur zu geringen Veränderungen bei der Bewertung der Verkehrswirksamkeit einer Westtangente bzw. Westumfahrung. Gab es vor 10 Jahren noch geschätzte Belastungen einer Westtangente von zum Teil über 5.000 Fahrzeugen in 24 Stunden, so reduziert sich dieser Wert um wenige hundert Fahrzeuge, was auf die A94 zurückzuführen ist.

Dies kann folgendermaßen begründet werden: Verkehr auf der B12 mit Ziel Bad Füssing fährt derzeit häufig in Pocking von der B12 ab und an den Einkaufsmärkten vorbei in Richtung Bad Füssing. Diese Verkehrsströme würden künftig von Westen auf der A94 ankommen und zwischen Pocking und Bad Füssing die Autobahn verlassen, somit Pocking überhaupt nicht mehr berühren. Würde die Westtangente nur nördlich der B12 in Richtung Staatsstraße 2113 gebaut, so ergeben sich ebenfalls deutliche Reduzierungen gegenüber den Berechnungen im Jahre 2010/11. Dies kann damit begründet werden,

dass Verkehrsbeziehungen aus den Einzugsbereichen nördlich von Pocking mit Ziel B12 West in den alten Berechnungen von der Westtangente profitiert hätten, künftig aber mit einer fertiggestellten A94 gleich östlich von Pocking auf die A94 zusteuern und den deutlich schnelleren Weg zur Autobahn nehmen werden. Einige Straßenabschnitte in Pocking werden durch die A94 wie auch durch diverse Varianten der Westtangente kaum entlastet. Daher handelt es sich um die östliche Tettenweiser Straße, die Passauer Straße, die Indlinger Straße und die Hartkirchner Straße im Bereich der B12 Brücke. Dies liegt darin, dass diese Straßen in erster Linie vom Binnenverkehr und Ziel-/Quellverkehr belastet sind. Auch die Füssinger Straße im Bereich der Einkaufsmärkte wird nur mit einer bis zur PA58 verlängerten Westtangente eine nennenswerte Entlastung erfahren. Die Simbacher Straße und die Klosterstraße werden zwar eine messbare Entlastung erfahren, da sie von Belastungen im Nullfall in Höhe von deutlich über 13.000 Fahrzeugen auf 8.000 bis 9.000 zurückgehen werden. Dies ist allerdings immer noch eine relativ hohe Größenordnung, bei der ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich nicht einfach umzusetzen sein wird.

Maßnahme 1.1b:

Weitere Anschlusspunkte bzw. Umgestaltung vorhandener Anschlusspunkte, z. B. Fasanenallee/B12

Maßnahme 1.1c:

Rückbau als grünes Rückgrat, Begrünung, Umbau zur Allee

Maßnahme 1.1d:

Verknüpfung der Stadtbereiche nördlich und südlich der B12

Maßnahme 1.2a:

Stärkere Vernetzung aller Verkehrsmittel

Maßnahme 1.2b:

Bessere Anbindung Pocking Süd an die Innenstadt, bereits realisiert

Maßnahme 1.2c:

Nord-Süd-Anbindung, z. B. Ausbau des neuen Anschlusses Mitte zu einem Vollanschluss nach Fertigstellung der A94

Maßnahme 1.2d:

Ausbau A94, vsl. bis 2025

Maßnahme 1.2e:

Nutzung vorhandener Verkehrsflächen

Maßnahme 1.2f:

Straßensanierung, vor allem dort, wo Radfahrer auf der

Fahrbahn unterwegs sind

Maßnahme 1.3:

Verkehrsberuhigung Innenstadt, Temporeduzierung, Umgestaltung

Maßnahme 1.3b

Verkehrsberuhigung Pocking Süd (Gewerbegebiet)

Maßnahme 1.3c:

Verkehrsberuhigung Klosterstraße, z. B. durch Fahr-  
bahnverengungen nach Bau der Westumfahrung

Maßnahme 1.3d:

Verkehrsberuhigung Simbacher Straße, z. B. durch  
weitere Querungshilfen

Maßnahme 1.3e:

Verkehrsberuhigung Füssinger Straße, z. B. durch  
weitere Querungshilfen

Maßnahme 1.3f:

Kreisverkehr Füssinger Straße, bereits realisiert

Maßnahme 1.3g:

Kreisverkehr Simbacher Straße, bereits realisiert

Mögliche Maßnahme innere Passauer Straße:

Eine Aufhebung der Einbahnregelung sowie der  
Durchfahrtssperre am Stadtplatz im Bereich der  
inneren Passauer Straße wurde nicht weiter detailliert  
untersucht, da die offensichtlichen Nachteile zu stark  
überwiegen. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

- Zunahme des Abkürzungsverkehrs,
  - Erhöhung des Parksuchverkehrs,
  - Zunahme des „Promenierverkehrs“
  - ggf. Entfall von Stellplätzen um Begegnungsverkehr zu ermöglichen,
  - Verringerung der Aufenthaltsqualität,
  - keine echte Entlastung der St.-Georgen-Straße.
- Neben den verkehrlichen Nachteilen muss auch darauf verwiesen werden, dass die Aufenthaltsqualität dadurch keinesfalls gesteigert werden kann und auch eine Verbesserung der Situation des Einzelhandels nicht von der Verkehrsregelung abhängt.

### 4.6.3 Ruhender Verkehr (vgl. Plan 5.1)

Der ruhende Verkehr weist aufgrund der zahlreichen Stellplätze im Zentrum kein gravierendes Problem in Pocking dar.

Eine moderate Anpassung bzw. Korrektur der Parkraumbewirtschaftung sollte jedoch umgesetzt werden.

Die Zahl der Stellplätze ist insgesamt in jedem Fall ausreichend. Generell sollte der Grundsatz, dass je zentraler ein Parkplatz liegt, um so kürzer die maximale Parkdauer befolgt werden.

Parkgebühren sind bei den Kunden und Besuchern einer Kleinstadt zwar meist unbeliebt, aber sehr wirksam, um den ruhenden Verkehr zu steuern und lenken. Die Einführung von Parkgebühren sollte daher in kleinen Schritten erfolgen um die Akzeptanz zu gewährleisten.

Maßnahme 2a:  
teilweise Neuorganisation der Parkraumbewirtschaftung

Maßnahme 2b:  
Reduzierung der Höchstparkdauer in einzelnen Abschnitten

Maßnahme 2c:  
Abstufung der Parkplätze (zeitlich begrenzt/ unbegrenzt/ ggf. mit Gebühren)

Maßnahme 2d:  
stärkere Kontrolle Park- und Halteverbote

Maßnahme 2e:  
Parkleitsystem in statischer Form (Blechschilder),

Parkraumergänzung

Maßnahme 2f:  
Tiefgaragensystem

### 4.6.4 Fuß- und Radwegekonzept (vgl. Plan 5.2)

Die in der tabellarischen Übersicht empfohlenen Maßnahmen werden hier textlich weiter beschrieben .

Fußgängerverkehr

Maßnahme 3.1a:

Durchgängige Gehwegbreiten von 2 Meter sind ein Ziel, das energisch verfolgt werden sollte. Mit der Abstufung der Klosterstraße im Zusammenhang mit der Westumfahrung sollte dieses Ziel erreichbar sein, da in der Klosterstraße eine Straßenbreite von etwas mehr als 10 Metern vorhanden ist. Parken im Straßenraum wird dann allerdings nicht mehr möglich sein. Eine verbleibende Fahrbahnbreite von 5,5 Meter sollte in der Klosterstraße machbar sein, zumal bei Durchsetzung eines Schwerverkehrsverbots.

Maßnahme 3.1b:

Querungsstellen sind überall einzurichten wo einerseits ein starkes Querungsbedürfnis vorliegt und andererseits weder Ampeln noch Kreisverkehr mit Fahrbahnteilern vorhanden sind. Dies ist z. B. in der Füssinger Straße in Höhe der südlichen Einmündung des Nikolaus-Ragaller-Wegs (neben den Tennisplätzen), in der Passauer Straße in Höhe der St.-Georgen-Straße sowie in Höhe der Hartkirchner Straße, in der Tettenweiser Straße in Höhe St.-Ulrich-Straße und in der Fall.

Maßnahme 3.1, d1:

Die östliche Tettenweiser Straße sollte so umgestaltet werden, dass der Geschäftsstraßencharakter deutlicher wird.

Maßnahme 3.1, d2 – d4:

Eine Anbindung des Stadtplatzes nach Norden und Westen sollte langfristig angestrebt werden. Sobald sich z. B. bei Eigentümerwechsel von Grundstücken im engeren Umfeld die Gelegenheit ergibt, planerisch Einfluss zu nehmen sollte dies erfolgen. Dasselbe gilt für die Durchlässigkeit von der Passauer Straße nach Westen zum Stadtplatz.

Maßnahmen 3.1, d5 und d6:

Von der Passauer Straße besteht eine Passage durch ein Geschäftshaus (Hs.-Nr. 12) zu den Parkplätzen an der Indlinger Straße. Diese ist jedoch von Süden so schlecht erkennbar, dass selbst Einheimische diese nicht unbedingt kennen. Der Kfz-betrieb auf der Rückseite des Gebäudes schreckt manche potenziellen Nutzer ab, da man meint sich auf Privatgrund zu befinden.

Eine weitere Passage zwischen den Häusern Passauer Straße 6 und 8 ließe sich ohne großen Aufwand realisieren, sofern die Eigentümer zustimmen.

Maßnahme 3.1, d7:

Eine weitere Verbindung vom Viehhallenweg zur Simbacher Straße über den Kolpingweg bzw. den südlichen Parallelweg für Fußgänger und Radfahrer ist vorhanden, sollte jedoch baulich aufgewertet werden. Kfz-Verkehr mit Ausnahme von berechtigten Anliegern sollte vermieden werden.

Maßnahme 3.1, d8:

Der Geh- und Radweg in der Bgm.-Krah-Straße incl. Querungsstelle nördlich der B12 sollte langfristig eine Weiterführung über den Rennbahnweg zur Simbacher Straße erhalten.

Radverkehr

Das Radwegenetz in Pocking weist auf der einen Seite gute Ansätze auf, da es sowohl bei der überörtlichen Anbindung an Nachbarortsteile und -gemeinden als auch bei der innerstädtischen Erschließung teilweise über ein dichtes Netz an eigenständigen Radwegen, an Radwegrouten durch wenig befahrene Anliegerstraßen und durch drei eigens für den Fußgänger- und Radverkehr angelegte Unterführungen unter der Bundesstraße B12 verfügt. Der noch bis vor wenigen Jahren fehlende Lückenschluss nach Hartkirchen wurde mittlerweile behoben.

Maßnahme 3.2a:

Die Passauer Straße ist je näher man an die Stadtmitte kommt, für Radfahrer immer schwieriger befahrbar. Mit Markierungen wie z. B. mit Schutzstreifen könnte ein deutliches Mehr an Sicherheit erzielt werden.

Daher sollte als erstes geprüft werden, ob der zur Verfügung stehende Platz ausreicht.

Die Schutzstreifen müssen mindestens jeweils 1,25 m breit sein, besser 1,50 m, die verbleibende Fahrbahn dazwischen mindestens 4,50 bzw. maximal 5,50 m.

Die Klosterstraße oder auch die östliche Tettenweiser Straße sowie Teile der Simbacher Straße dürften dafür vermutlich zu schmal sein.

Generell ist außerdem zu beachten, dass die Anforderungen aus der StVO eingehalten werden.

„Wer ein Fahrzeug führt, darf auf der Fahrbahn durch Leitlinien markierte Schutzstreifen für den Radverkehr nur bei Bedarf überfahren, insbesondere um dem Gegenverkehr auszuweichen. Der Radverkehr darf dabei nicht gefährdet werden.“ Anlage 3 Lfd. Nr. 22

Satz 2 StVO[5]

„Auf durch Leitlinien markierten Schutzstreifen für den Radverkehr darf nicht gehalten werden. Satz 1 gilt nicht für Fahrräder und Elektrokraftfahrzeuge im Sinne der eKFV.“

Maßnahmen 3.2, c1 – c2:

An der Indlinger Straße im Bereich des EZP sowie an der Mittelschule und am Hallenbad ist mit relativ häufigem Schüler- und Freizeitverkehr auf dem Fahrrad zu rechnen. Vor allem an der Schule und am Hallenbad sollte deshalb der Weg in Richtung B12-Unterführung zu einer Fahrradstraße erklärt werden, in der Radfahrer Vorrang vor dem Kfz-Verkehr haben. Die Querungshilfe in der Indlinger Straße, die sich am Ostrand der Schule befindet, sollte ggf. am Westrand (Zufahrt Polizei) ein Gegenstück erhalten.

Maßnahme 3.2, c3:

Die St.-Georgen-Straße stellt eine rege befahrene Nord-Süd-Verbindung östlich der Stadtmitte dar. Die Straßenbreite zwischen den Grundstücken beträgt um ca. 11 Meter. Für die Anlage von Schutzstreifen reicht dies theoretisch aus, es würden auf beiden Seiten immer noch je 2 Meter für Gehwege verbleiben. Da die Straße jedoch derzeit mit Tempo 50 ausgewiesen ist, sollte bevorzugt eine Reduzierung erfolgen auf Tempo 30. In Tempo-30-Zonen sind Fahrradschutzstreifen jedoch nicht genehmigungsfähig. Außerdem würde das Parken am Straßenrand nicht mehr möglich sein.

Maßnahme 3.2, c4:



Die Passauer Straße zwischen dem real-Markt und der Innenstadt stellt sich eine ähnliche Problematik wie in der St.-Georgen-Straße dar, allerdings liegt hier kaum das Bedürfnis nach Parken im Straßenraum vor. Bis zur Bahnhofstraße von Osten kommend wäre die Anlage von Schutzstreifen daher möglich und sollte eingehend geprüft werden.

#### Maßnahme 3.2, c5:

Eine Querung der Gleise am Bahnhof nach Norden in Richtung Griesbacher Straße ist bislang nicht möglich, auch wenn das in Richtung Passau führende Gleis überquert werden muss, um auf den Bahnsteig für den Gegenzug zu gelangen. Sobald die Abstellgleise nichtmehr benötigt werden, sollte die Überquerung zur Griesbacher Straße ermöglicht werden.

#### Maßnahme 3.2, c6:

Die östliche Tettenweiser Straße ist für die Anlage von Schutzstreifen zu schmal, außerdem wird hier auf die Stellplätze kaum verzichtet werden können. Eine Beschilderung von der Passauer Straße bis zur St2117 mit Tempo 30 sollte jedoch als Mindestmaßnahme ergriffen werden.

#### Maßnahme 3.2, c7:

Die Berger Straße (PA64) von der Simbacher Straße bis zur Zeller Straße weist innerstädtische Funktionen und Nutzungen auf und sollte daher zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern wie die Tettenweiser Straße mit Tempo 30 beschildert werden.

#### Maßnahme 3.2, c8:

Die Zeller Straße als wichtige innerstädtische Verbindung zum Friedhof hat zwischen den privaten Grundstücken teilweise nur eine Breite von etwas über 8 Metern, dadurch steht nur auf der Nordseite ein akzeptabler Gehweg zur Verfügung. Das Queren ist für viele Verkehrsbeziehungen unerlässlich. Da es sich um eine Gemeindestraße handelt sollte Tempo 30 in Betracht gezogen werden.

#### Maßnahme 3.2, c9:

Zu den Einkaufsmärkten an der Füssinger Straße sind Verbindungen sowohl aus Pocking West als auch aus Pocking Süd vorhanden. Von der Stadtmitte kommend bleibt vor allem die Simbacher Straße als Hauptzubringer. Das Passieren mehrerer Kreisverkehrsplätze ist nicht für alle mit dem Fahrrad am Verkehr teilnehmenden ideal. Die Alternative über die Unterführung am Nikolaus-Ragaller-Weg sollte noch besser beschildert und ggf. modernisiert (Beleuchtung) werden. Vor allem Ortsunkundigen ist dieser Weg kaum bekannt.

#### Maßnahme 3.2, c10:

An der Würdinger Straße besteht jedoch immer noch dringender Handlungsbedarf. Auch wenn von und nach Würding auch alternative Möglichkeiten bestehen, z. B. über Wollham in Richtung Haid und Würding mit dem Fahrrad zu gelangen, so taucht das Problem ab Wollham wieder auf, da es ab dort nicht sicher weitergeht.

#### Maßnahme 3.2, c11:

Zwischen dem EZP und Pocking Süd besteht über

den Wolfinger Weg eine kurze und sichere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Allerdings sollte diese bereits vor dem neuen Kreisverkehr mit dem Viehhallenweg mit einem eigenständigen Weg am Ostrand des EZP eine zusätzlich Verbindung zur Indlinger Straße erhalten.

#### Maßnahmen 3.2, c12 – c15:

Die Freigabe von Einbahnstraßen in der Gegenrichtung für Radfahrer ist eine wichtige Maßnahme zur Erhöhung der Akzeptanz des Fahrrads als innerstädtisches Verkehrsmittel.

Besonders wirksam erscheint dies für die innere Passauer Straße, die westliche Indlinger Straße vom ehemaligen Rottkaufhaus bis zur Raiffeisenbank sowie für die Bräugasse.

#### Weitere Maßnahmen:

Die Durchquerung der Innenstadt mit dem Fahrrad in Nord-Süd-Richtung ist alternativ zur Simbacher Straße und der Klosterstraße auch über den Kirchplatz vorstellbar, spätestens am nördlichen Ende des Kirchplatzes bzw. der St.-Ulrich-Straße stößt man an der Tettenweiser Straße wieder auf die Schwierigkeit, über keinen Radweg zu verfügen.

Die St.-Ulrich-Straße könnte als Fahrradstraße ausgewiesen werden, um die Attraktivität dieser Route zu erhöhen. Alle übrigen Radfahrer, die nicht die westliche Ausweichroute über den Kirchplatz nehmen wollen oder können, müssten weiterhin die stark befahrene Simbacher Straße und Klosterstraße benutzen. Spätestens nach dem Bau der Westtangente dürfte die Klosterstraße zur Gemeindestraße abgestuft werden,

was wiederum den Gestaltungsspielraum der Stadt Pocking erheblich erhöht. Eine Tempo-20- bzw. 30-Zone (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) ist dann umsetzbar. Auch ein Schwerverkehrsverbot im Durchgangsverkehr ist dann aus Sicherheitsgründen möglich, müsste aber auch kontrolliert werden, was alleinig durch die Polizei möglich ist.

Querungsstellen für Fußgänger sind im Pockinger Straßennetz teilweise vorhanden, manchmal fehlen sie aber auch an wichtigen Punkten. Diese Lücken sollten wo immer möglich geschlossen werden. Dies trifft vor allem in der Innenstadt im Zuge der Klosterstraße zu, aber auch an der Passauer Straße in Höhe des real-Marktes sowie nordöstlich des Gymnasiums ist der Handlungsbedarf als besonders dringlich einzuschätzen.

#### 4.6.5 Öffentlicher Nahverkehr (vgl. Plan 5.3)

Der öffentliche Nahverkehr ist bislang innerhalb der Stadt Pocking nur sehr schwach entwickelt und wird daher auch nur sehr gering nachgefragt. Eine spürbare Aufwertung ist daher dringend erforderlich, um auch für Bevölkerungsgruppen ohne eigenen PKW die Mobilitätschancen zu verbessern.

Im Bericht zum Verkehrsentwicklungsplan Pocking vom Februar 2012 sind zum ÖPNV zahlreiche Handlungsfelder und Maßnahmen aufgeführt, die auch 2020 nach wie vor Gültigkeit haben. Eine Zusammenfassung ist im tabellarischen Maßnahmenplan ersichtlich.

Zum Thema öffentlicher Personennahverkehr sind Maßnahmen verschiedener Art möglich:

- a) Angebotsverbesserung;
- b) Komfortverbesserung;
- c) technische Infrastruktur;
- d) Öffentlichkeitsarbeit und Marketing;
- e) Ausbau des Haltestellenetzes;
- f) Allgemeines zum ÖPNV.

Auf eine detaillierte Beschreibung wird hier verzichtet, da das Thema ÖPNV in der Fortschreibung nicht ausdrücklich beauftragt war. Für Details wird auf den Bericht von 2012 verwiesen.

Maßnahme 4.1a:

Steigerung der Taktfrequenz

Maßnahme 4.1b:

attraktive Preise

Maßnahme 4.1c:

Optimierung des Liniennetzes

Maßnahme 4.2a:

attraktive Wartehäuschen, Sitzbänke, Fahrradständer,  
Informationstafeln

Maßnahme 4.2b:

übersichtliche Fahrpläne (von Fußnoten befreit)

Maßnahme 4.3a:

Einsatz moderner Niederflurbusse

Maßnahme 4.3b:

Wartehäuschen mit Photovoltaikanlagen

Maßnahme 4.3c:

Einsatz flexibler Fahrzeugarten (Buszüge)

Maßnahme 4.4a:

Vorteile des Stadtbusses positiv herausheben

Maßnahme 4.4b:

Werbung des Verkehrsunternehmens

Maßnahme 4.4c:

Patenschaftsanzeigen örtlicher Meinungsbildner/  
Persönlichkeiten zum Thema ÖPNV

Maßnahme 4.4d:

Plakataktionen

Maßnahme 4.4e:

Kooperation örtliches Gewerbe und Stadtbus

Maßnahme 4.4f:

Nutzung der Außenflächen der Busse als Werbefläche

Maßnahme 4.5a:

Weitere Haltestellen im Wohngebiet Pocking Süd/  
Wolfig

Maßnahme 4.5b:

Weitere Haltestellen im Wohngebiet Pocking West/  
B12

Maßnahme 4.5c:

Weitere Haltestellen im Gewerbegebiet Nord

Maßnahme 4.6:

ÖPNV in die Innenstadt leiten

## 4.6.6 Zusammenfassung

Die Verkehrssituation in der Stadt Pocking ist geprägt von einer hohen Verkehrsbelastung nicht nur im Zuge der B12, die die Stadt in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt, sondern auch durch die St2117, die die Stadt von Norden nach Süden durchquert. Die städtebauliche Struktur der Stadt Pocking ist durch ihr großes Fachmarktzentrum an der Füssinger Straße im Südwesten der Stadt zwar einerseits Ziel von zahlreichen Kunden und Besuchern der umliegenden Städte und Gemeinden, andererseits stellt diese Konzentration im Handelsbereich und durch ihr hohes Kundenverkehrsaufkommen die Ursache für verkehrliche Engpässe im Bereich des Simbacher Straße dar. Der ausgeprägte Binnenverkehr trägt ebenfalls zu den hohen Verkehrsbelastungen in Pocking bei. Die Stadt ist nicht nur im Bereich des Einzelhandels, sondern auch aufgrund ihrer zahlreichen Arbeitsplätze im gewerblichen- und Dienstleistungssektor Ziel von zahlreichen Einpendlern vor allem aus dem Bereich des Altkreises Griesbach sowie teilweise auch aus benachbarten österreichischen Gemeinden wie zum Beispiel Schärding.

Vom Bau der A 94 erhofft sich die Stadt eine spürbare Entlastung zumindest im Zuge der B12. Derzeit wird als Fertigstellungstermin das Jahr 2025 in Aussicht gestellt.

Die Planungen für eine Westtangente im Zuge der St2117 machen aus verkehrlicher Sicht noch denselben Sinn wie im VEP von 2010/11. Der Entlastungseffekt ist nahezu konstant, auch unter Berücksichtigung der Fertigstellung der A94. Es gelingt für den Prognosefall 2035 die Belastungswerte der Jahre 2005 oder 2010 im Bereich der Klosterstraße und des Simbacher

Straße zu untertreffen, wenngleich immer noch knapp 10.000 Kfz/24Std.hier unterwegs sein werden.

Schleichverkehre über Schönburg (PA65) können ebenfalls von der Westtangente profitieren, so dass in der Summe immer noch etwas mehr als 5.000 Kfz/24 Std. für den nördlichen Abschnitt und etwas über 4.000 Kfz für den südlichen Abschnitt der Westtangente prognostiziert werden können.

Der südliche Abschnitt kann vor allem auch Verkehr innerhalb des Bäderecks (z. B. von Bad Griesbach nach Bad Füssing) auf sich ziehen.

Ohne eine nachhaltige Veränderung des Verkehrsverhaltens vor allem im Binnenverkehr, der mit fast 35% einen erheblichen Anteil am Verkehrsaufkommen auf den Pockinger Straßen ausmacht, wird mittel bis langfristig keine wirkliche Entlastung im Pockinger Straßennetz zu erzielen sein. Die Voraussetzungen für die Nutzung vor allem des Fahrrads als alternatives Verkehrsmittel sind in Pocking so günstig wie in wenigen anderen Städten. Die Topographie weist keinerlei Steigungen oder Gefällestrrecken auf, das Radwegenetz wurde bereits deutlich vorangetrieben und verfügt auch im überörtlichen Netz bereits über eine Reihe von Radwegverbindungen, die noch ergänzt werden und innerorts verbessert werden müssen.

# 5

## Zeitplan

2018	2019	2020	2021
01	01	01	01
02	02	02	02
03	03	03	03
04	04	04	04
05	05	05	05
06	06	06	06
07	07	07	07
08	08	08	08
09	09	09	09
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12

Start Leistungsbaustein  
Bestandsaufnahme und  
Bestandsanalyse

Starttermin 22.05.2019

Start Leistungsbaustein  
Entwicklungsstrategie

Vorstellung Stadtrat  
Entwicklungsstrategie

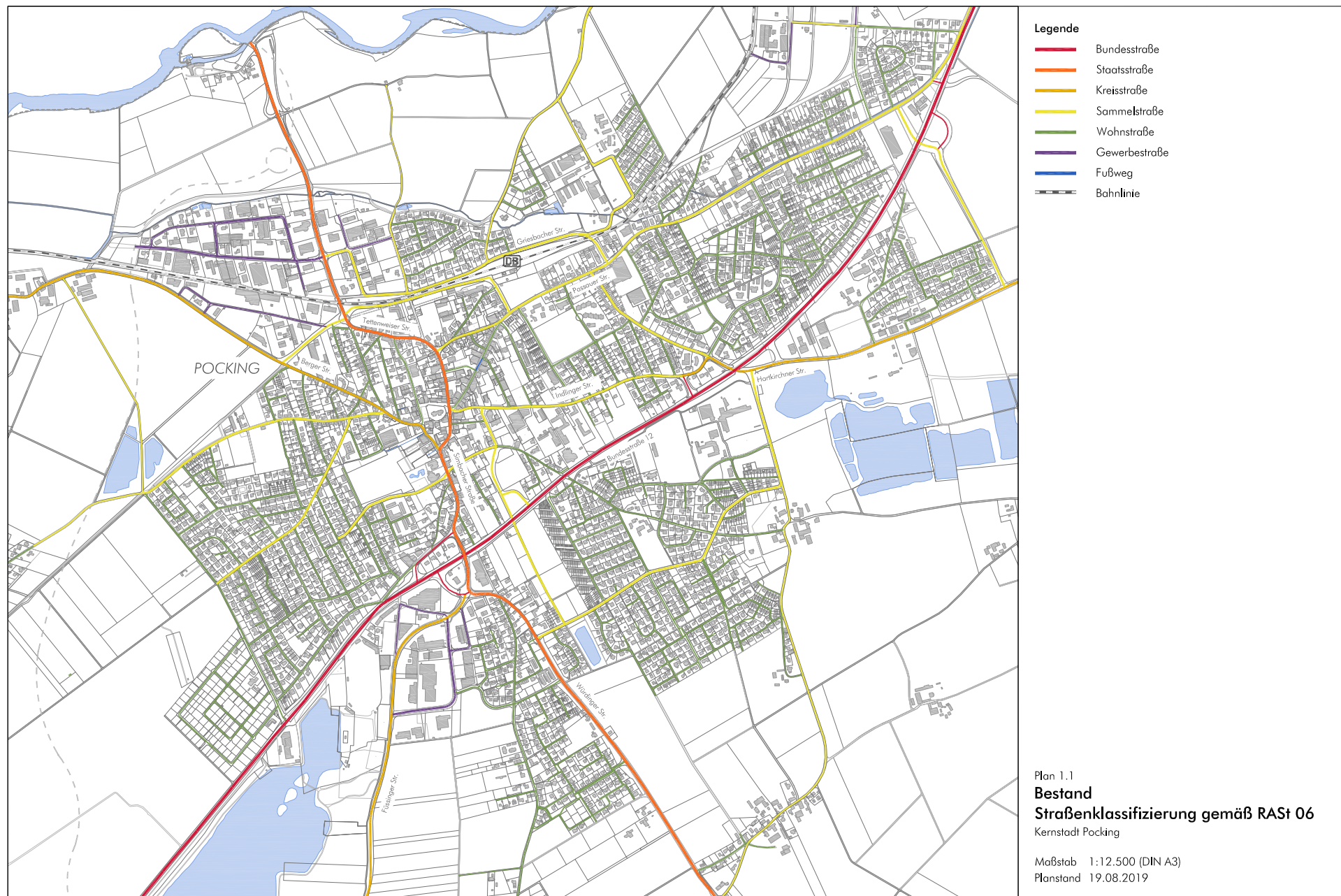
Fertigstellung Entwurf ISEK

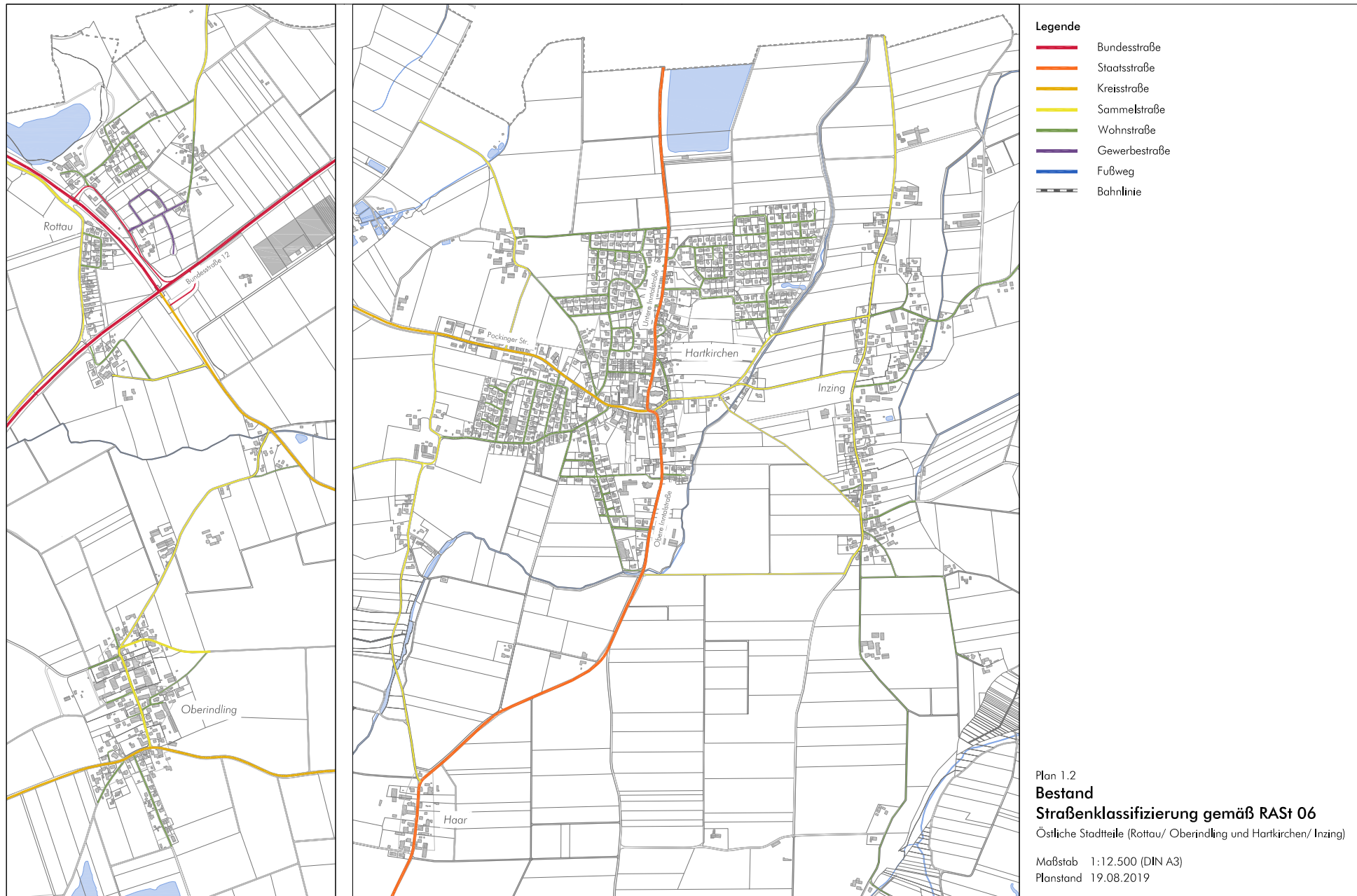
Vorstellung Stadtrat  
Entwurf ISEK

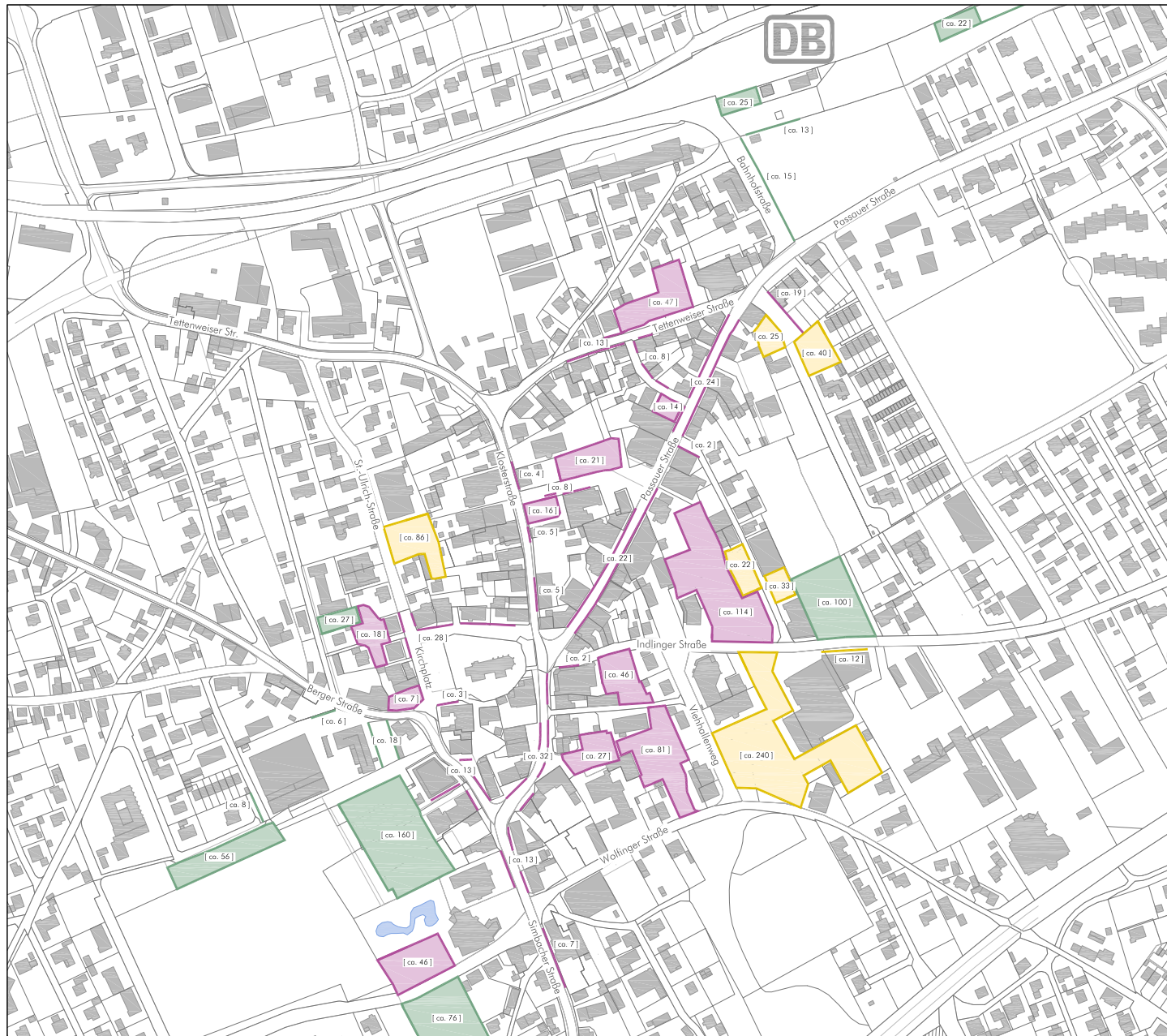
Bürgervorstellung

Beteiligung Reg. v. Niederbayern  
Beteiligung Träger öff. Belange

Vorstellung Stadtrat  
Einzelmaßnahmen







**Legende**

**Stellplätze nach Tarif:**

<span style="color: green;">█</span> Gebührenfreier Parkraum	ca. 526 St.
<span style="color: pink;">█</span> Gebührenpflichtiger Parkraum	ca. 645 St.
<span style="color: yellow;">█</span> Privat/Kunden Parkraum	ca. 458 St.

Plan 2 2

**Bestand**

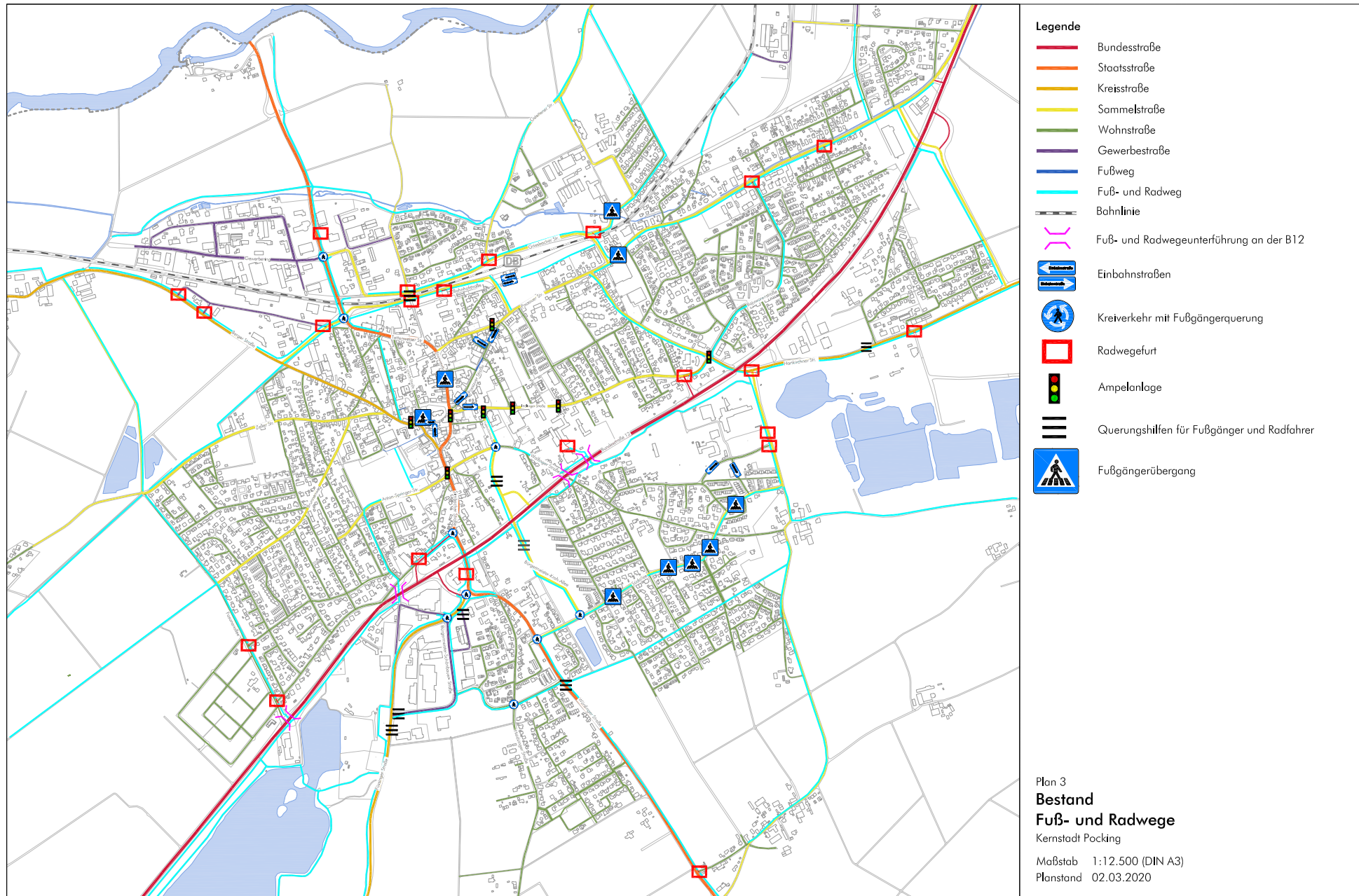
**Ruhender Verkehr**

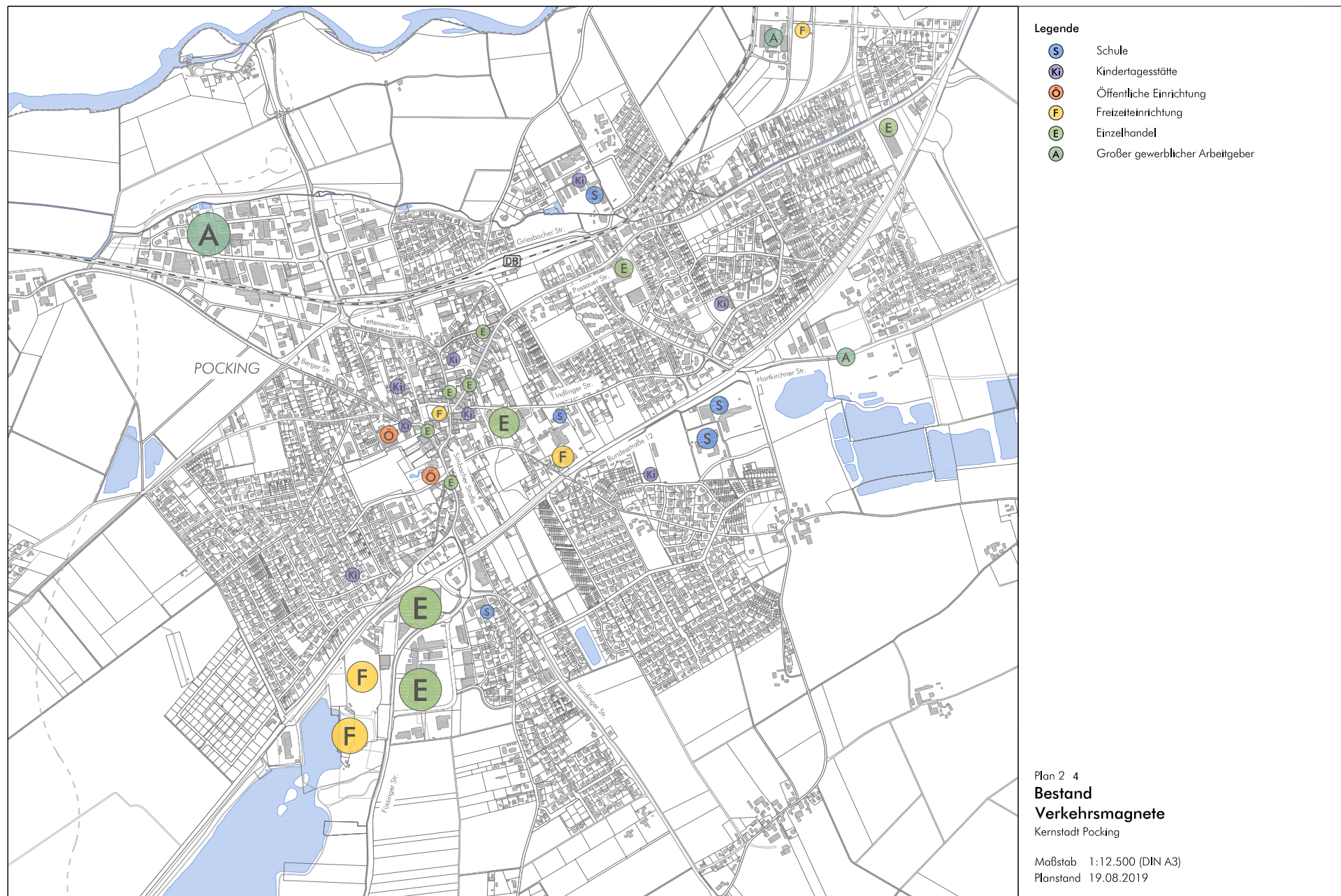
Kernstadt Pocking - Innenstadtbereich

Maßstab 1:3.500 (DIN A3)

Planstand 19.08.2019









**Legende**

- bereits umgesetzt
- Zeithorizont:
- kurzfristig (bis 2 Jahre)
- mittelfristig (2-5 Jahre)
- langfristig (über 5 Jahre)

**Maßnahmen im Überblick:**

- 1 Verkehrliche Maßnahmen/Verbesserungen
  - 1.1 B12
    - a. Westumfahrung
    - b. weitere Anschlusspunkte/ Umgestaltung der vorhandenen Anschlusspunkte
    - d. Verknüpfung der Stadtbereiche nördlich und südlich der B12
  - 1.2 Allgemein
    - b. bessere Anbindung Pocking Süd, Innenstadt
  - 1.3 Verkehrsberuhigung/Verkehrliche Entlastung von Straßenräumen
    - a. Innenstadt
    - b. Pocking Süd (Gewerbegebiet)
    - c. Klosterstraße
    - d. Simbacher Straße
    - e. Füssinger Straße
    - f. Kreisverkehr Simbacher Straße
    - g. Kreisverkehr Füssinger Straße
- 2 Parken
  - e. Parkleitsystem in statischer Form (Blechschilder), Parkraumergänzung
  - f. Tiefgaragensystem

**Anmerkung:**

Nicht alle Maßnahmen können verortet und somit nicht auf dem Plan eingezeichnet werden.  
Für eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Maßnahmentabelle Pocking

Plan 5.1

**Maßnahmen  
Verkehrliche Maßnahmen/Verbesserungen,  
Parken**

Kernstadt Pocking

Maßstab 1:12.500 (DIN A3)

Planstand 24.09.2020

