Stadt Osterhofen – Ortsteil Altenmarkt

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Abschlussbericht

Fassung vom 24.07.2023

SEIDL & ORTNER Architekten
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25 | 94486 OSTERHOFEN
TEL 09932.9084585 | **FAX** 09932.9099754
MAIL office@seidl-ortner.de | www.seidl-ortner.de

Bearbeitung:
Jochen Seidl, Architekt ByAK
Andreas Ortner Landschaftsarchitekt ByAK
Johanna Eckl M.A. Architektur

Einführung **5**
Osterhofen – Zahlen und Daten 6
ISEK Altenmarkt - Anlass und Zielsetzung 7
Rahmenbedingungen 7
Methodik und Projektablauf 7
Untersuchungsgebiet 8
Bestandsanalyse **10**
Regionalplan Donau-Wald 11
Flächennutzungsplan 12
Historische Siedlungsentwicklung 13
Naturraum und Biotope 16
Straßen- und Radwegenetz 17
Siedlungsstruktur 18
Nutzungen 21
Ortsbild 23
Baudenkmäler 25
Bodendenkmäler 26
Grün- und Freiflächen / Landschaftsbild 28
Freizeit und Kultur 30
Soziale Infrastruktur / Einrichtungen der Daseinsvorsorge 31
Altenmarkt als Wirtschafts- und Arbeitsstandort 33
Städtebauliche Lücken und Leerstände 35
Verkehrs- und Wegebeziehungen 38
Bevölkerungsentwicklung 41
Defizite 43
Potentiale 45
Handlungsfelder, Ziele und Leitbild **47**
Handlungsfelder 48
Ziele 48
Städtebauliches Leitbild 50
Entwicklungskonzept 51
Sanierungsgebiet 52
Maßnahmen **54**
Sanierung und Aktivierung von Leerständen 55
Neugestaltung von Grünbeständen 57
Entschärfung und Neugestaltung der Verkehrszonen 59
Herstellung der Barrierefreiheit 68
Maßnahmen Demografie und Soziales 70
Initialprojekte / ausgewählte Maßnahmen Übersicht 71
Initialprojekt Dorfanger 72
Impulsprojekt Klosterumfeld West 78
Impulsprojekt Klosterumfeld Nord 84
Impulsprojekt „Jugend- und Kulturcafe" 89
KOSTENÜBERSICHT **95**
Prioritäten 96
Umsetzungszeithorizonte 96
Kostenschätzung 96
Ausblick und nächste Schritte **102**
Quellen **103**

Anlagen:

Anlage 1	Baudenkmäler
Anlage 2	Defizite
Anlage 3	Werte
Anlage 4	Planungsprozess und Bürgerbeteiligung
Anlage 5	Einzelmaßnahmen
Anlage 6	Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden – Behörden
Anlage 7	Sanierungsgebiet

Einführung

Osterhofen – Zahlen und Daten

Allgemeines

Zwischen den Ausläufern des Bayerischen Waldes, in unmittelbarer Nähe zu Donau und Vils, liegt Osterhofen. Der Ort mit 11.957 Einwohnern (Stand: 30.09.2021, Zensus bereinigt) ist eine von drei Städten und insgesamt 27 Kommunen im Landkreis Deggendorf. Mit einer Fläche von ca. 111 km² ist sie zudem eine der größten Flächengemeinden im Regierungsbezirk Niederbayern.

Die alte Herzogstadt liegt ca. 15,5 Kilometer südlich der Kreisstadt Deggendorf und ca 35,5 Kilometer nordöstlich von Passau. Die Bundesstraße 8 durchquert den Ortskern, zudem ist Osterhofen gut an Bahn- und Autobahnnetz angeschlossen: über das knapp 9 Kilometer entfernte Hengersberg an die A3 (Regensburg – Passau), über das ca. 14 Kilometer entfernte Plattling an die A92 (München-Deggendorf). Der Bahnhof Osterhofen liegt an der Bahnstrecke Regensburg – Passau.

Die Flächengemeinde in ihrer heutigen Form entstand mit Inkrafttreten der kommunalen Gebietsreform in Jahr 1972, bei der Osterhofen in den Landkreis Deggendorf eingegliedert wurde. Gleichzeitig kamen die ehemaligen eigenständigen Gemeinden Altenmarkt, Anning, Galgweis, Gergweis, Göttersdorf, Kirchdorf, Langenamming, Niedermünchsdorf und Wisselsing zur Stadt Osterhofen, die Gemeinde Aicha an der Donau schloss sich 1978 an. Das Straßennetz umfasst heute ca. 170 Kilometer an Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen.

Topografische Daten

Höhenlage: ~ 318 m ü. NN (306 bis 337 ü. NN)
östliche Länge: 13° 01 ′ E
nördliche Breite: 48° 42 ′ N
Flächenausdehnung: 111,14 km²

Quelle: Homepage der Stadt Osterhofen

ISEK Altenmarkt - Anlass und Zielsetzung

Im Jahr 2019 wurde das Büro SEIDL & ORTNER beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Das vorliegende ISEK für die Stadt Osterhofen bildet die Grundlage zur Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Bayern im Rahmen der Städtebauförderung.

Die klassischen Versorgungsfunktionen scheinen in Altenmarkt in den Hintergrund zu rücken und es ist zu befürchten, dass der Ortsteil zu einer Schlafstätte degradiert wird. Diesen Entwicklungen gilt es aktiv entgegenzusteuern.

Mit einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen somit die Weichen für eine zukünftige und nachhaltige Entwicklung gestellt werden, auf Grundlage von Strategien und Handlungsfeldern, die im Diskurs mit der Bevölkerung, sowie den maßgebenden Akteuren erarbeitet wurden. Ziel ist es, Altenmarkt gesamthaft zu einem attraktiven Wohn-, Lebens-, und Wirtschaftsstandort zu entwickeln und für zukünftige Herausforderungen vorzubereiten.

Rahmenbedingungen

Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2021 (VV Städtebauförderung 2021) zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets die Erstellung eines ISEKs erforderlich. Im ISEK sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten, darauf aufbauend die Sanierungsziele, sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen unter Einbindung und Beteiligung der Bürger/-innen zu erarbeiten.

Methodik und Projektablauf

Die Erarbeitung und das Ergebnis des ISEK sind querschnitts-, handlungs- und dialogorientiert. Das ISEK ermutigt zu neuen Organisationsformen der integrierten Ortsentwicklungspolitik zwischen den Akteuren der Verwaltung, der Politik, der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft. Der Prozess ist durch ein stufenweises Vorgehen geprägt.

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte interdisziplinär.

Das stufenweise Vorgehen gewährleistet eine nachvollziehbare Ableitung von Zielen, Konzepten und Maßnahmen auf der Grundlage einer Stärken-/Schwächen-Analyse.

Diese ergebnisorientierte Arbeitsweise ist eine wichtige Voraussetzung für die spätere Umsetzungsfähigkeit.

Untersuchungsgebiet

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wurde in Abstimmung mit der Stadt Osterhofen und der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 34 festgelegt.

Das Untersuchungsgebiet des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Altenmarkt konzentriert sich auf den historischen Dorfkern mit der Basilika im Zentrum, sowie auf die umliegenden Bereiche in einem Umgriff von rund 75 ha.

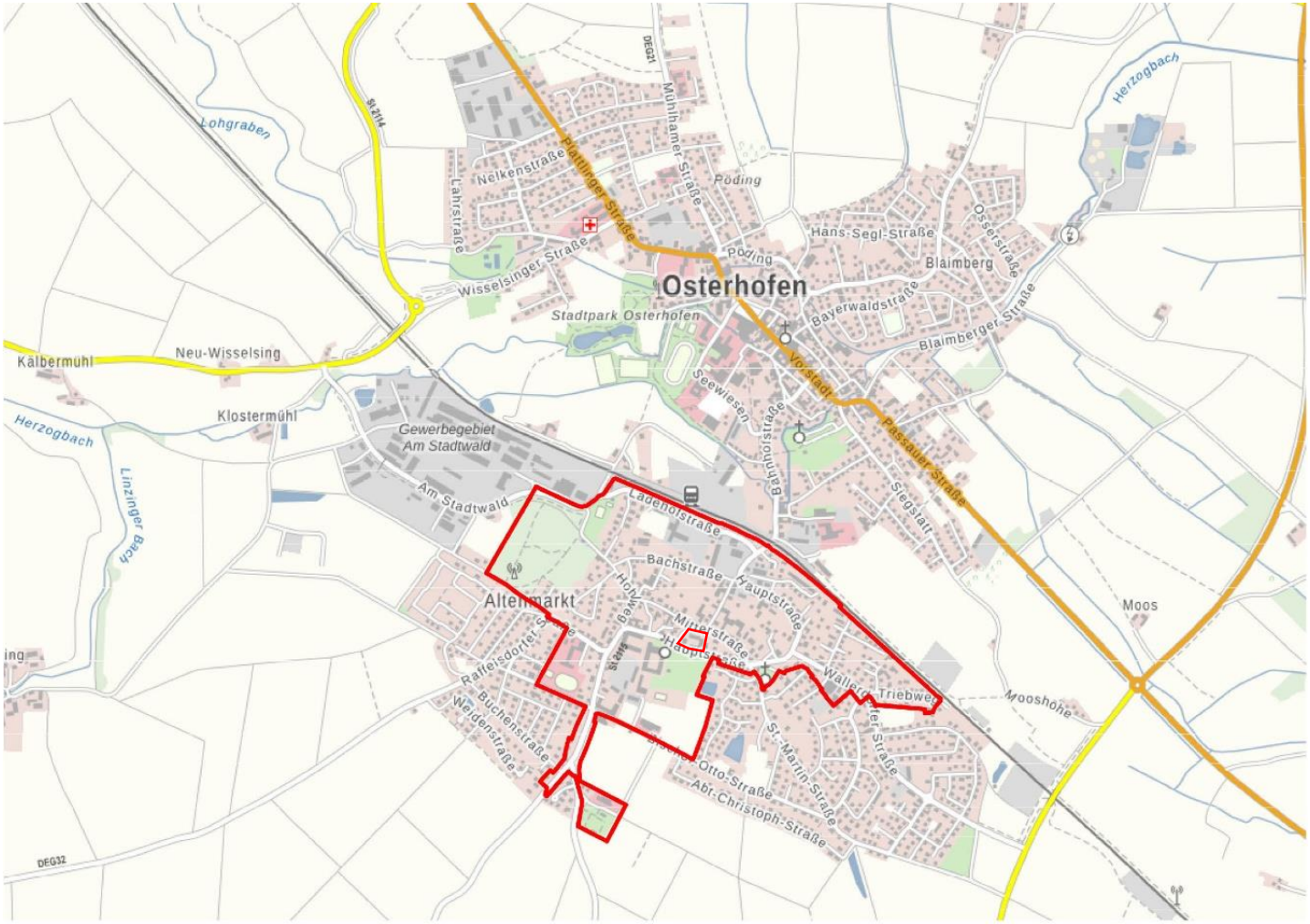


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet im Ortszusammenhang

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet mit einem Luftbild hinterlegt

Bestandsanalyse

Regionalplan Donau-Wald

Die Stadt Osterhofen gehört der Planungsregion „Donau-Wald“ an. Osterhofen wird hierbei im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

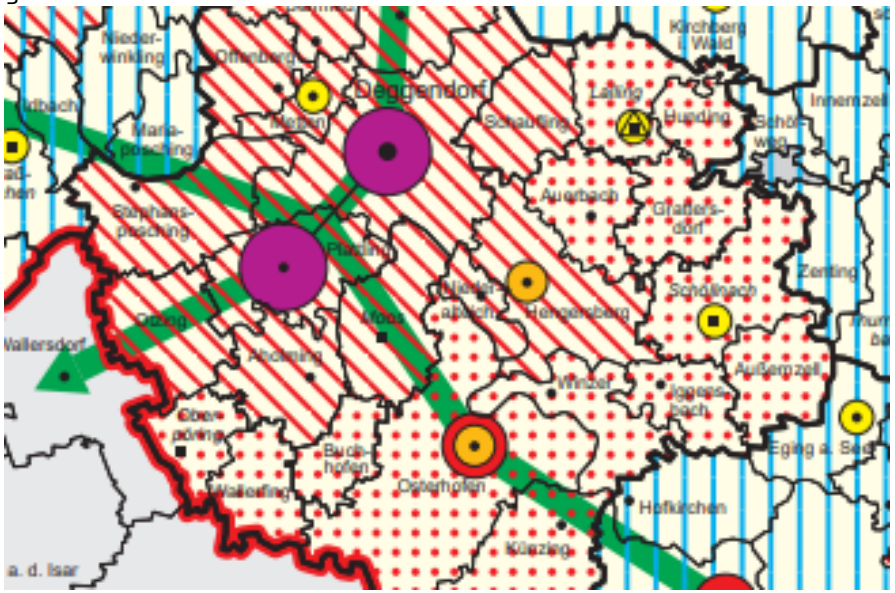
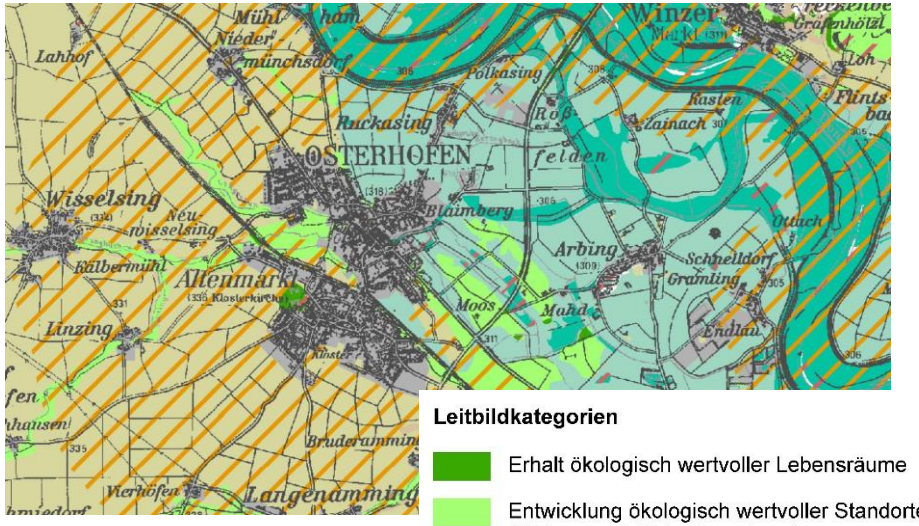


Abbildung 3: Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan Donau-Wald, Quelle: http://www.region-donau-wald.de/regionalplan/karten/index.html

Für das Untersuchungsgebiet des ISEK Altenmarkt werden jedoch keine spezifischen Ziele definiert.

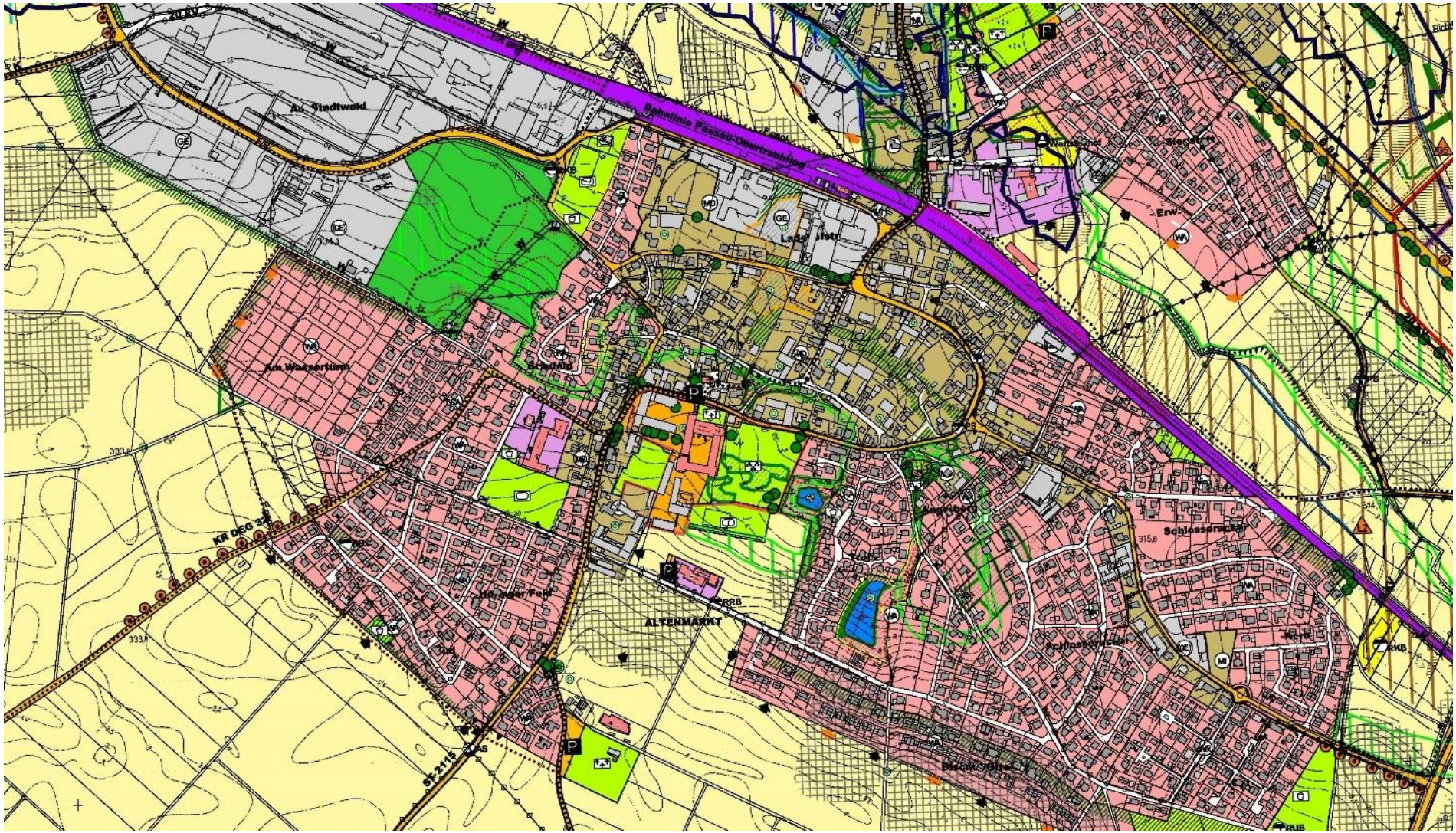
Im Landschaftsrahmenplan wird das Gebiet um den Ortsteil Altenmarkt zum „Erhalt besonders leistungsfähiger abiotischer Ressourcen mit Entwicklung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung“ festgesetzt. Der Stadtwald ist zum „Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume“ auserwählt.



Leitbildkategorien

- Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume
- Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe)
- Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume mit zusätzlichem Zielbezug zum Ressourcenschutz
- Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotope und Biotopkomplexe) mit zusätzlichem Zielbezug zum Ressourcenschutz
- Schutz besonders empfindlicher abiotischer Ressourcen (angepasste Nutzungsweisen, z.B. für den Grundwasserschutz)
- Erhalt besonders leistungsfähiger abiotischer Ressourcen
- Erhalt von Bereichen mit hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Erholung
- Entwicklung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung

Flächennutzungsplan



Der historische Ortskern Altenmarkts wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Siedlungserweiterungen sind als Wohngebiete gewidmet. Die Flächen des ehemaligen Klosters werden als Sonderbauflächen definiert. Die Grundschule und der Kindergarten in Altenmarkt befinden sich auf Gemeinbedarfsflächen. Weiter findet man diverse Grün- und Sportflächen wieder.

Historische Siedlungsentwicklung

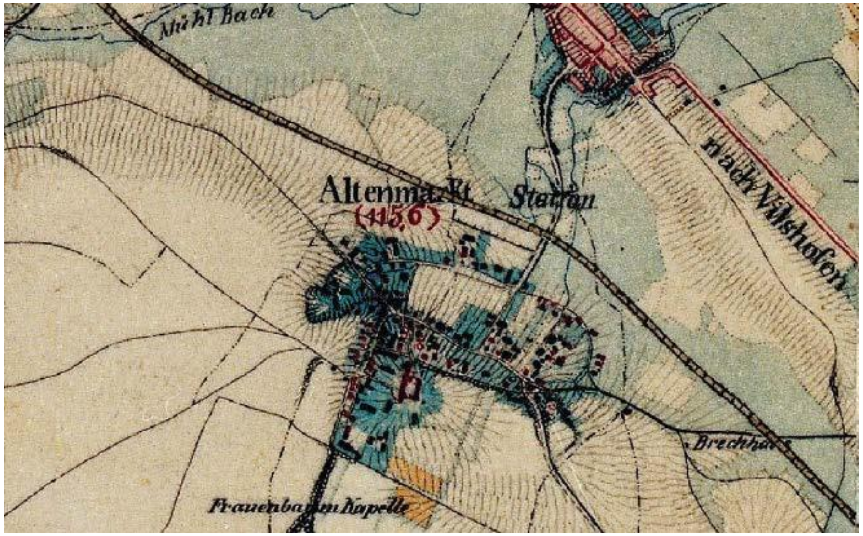


Abbildung 4: Ausschnitt Positionsblatt um 1860, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de

Altenmarkt um 1860:

Die Bebauung lässt sich überwiegend entlang der heutigen Staatsstraße 2115 bzw. der Hauptstraße ausmachen.

Selbst ein Großteil des Inneren der Straßenschleife ist noch nicht bebaut. Entlang der heutigen Arnstorfer Straße ist ebenfalls bereits eine Bebauung vorzufinden.

Die Bahnlinie trennt bereits die beiden Ortsteile Osterhofen und Altenmarkt.

Abbildung 5: Ausschnitt Uraufnahme zwischen 1808 - 1864, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de

Altenmarkt zwischen 1808 und 1864

Im Urkataster sind sehr gut die Gebäude und die Parzellen zu erkennen.
Die Bebauung orientiert sich überwiegend entlang der Haupt- und Ausfall-straßen

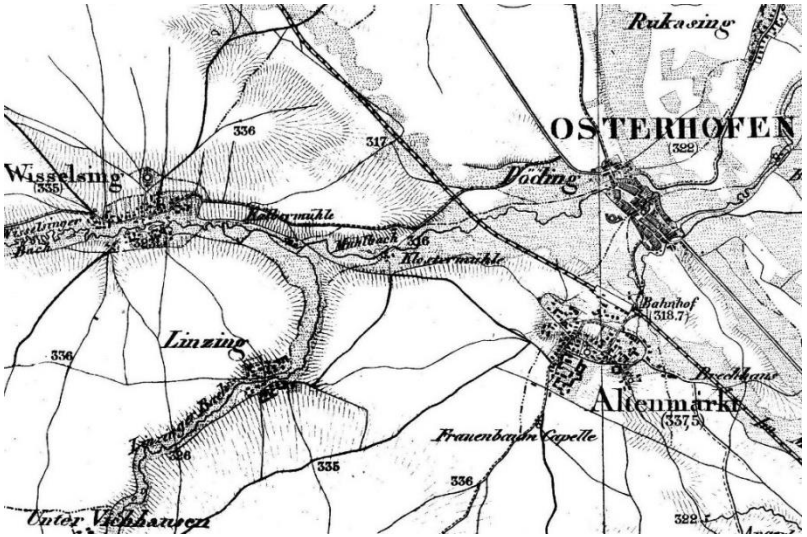


Abbildung 9: Altenmarkt um 1947, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de

Altenmarkt um 1947

Auch nach dem zweiten Weltkrieg ist noch keine wesentliche Vergrößerung der Ortschaft auszumachen.

Weitere Verdichtungsmaßnahmen und eine geringfügige Erweiterung in Richtung Westen sind zu verzeichnen

Abbildung 6: Wohnbebauung (im Vordergrund die Brechhausstraße)

Abbildung 7: Nachkriegs-Siedlung (im Vordergrund die Norbertstraße)

Abbildung 8: Wohnbebauung um die Wallerdorfer Straße

Abbildung 9: ehemaliges Ziegeleigelände der Firma Trost, Nachkriegs-Aufnahme

In den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg lässt sich ein großes Wachstum der Ortschaft verzeichnen. Vor allem Wohnsiedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern erweitern den Ort in der Peripherie.

Naturraum und Biotope

Als potentiell natürliche Vegetation würde im Geltungsbereich Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, sowie Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald im Komplex mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald und Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald auftreten.

Biotopkartierte Flächen findet man im Bereich des Totenbergerls als Baumhecken, als Feld- und Gewässerbegleitgehölz an den ehemaligen Tongruben, sowie als Hecke um das St. Martins-Kirchlein an der St.-Martin-Straße.

Die Ortschaft Altenmarkt kann naturräumlich der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten" nach Ssymank und in der Naturraum-Einheit 064 „Dungau" nach Meynen / Schmithüses et.al.. zugeordnet werden.

Abbildung 10: Ausschnitt Biotopkartierung Bayern, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Straßen- und Radwegenetz

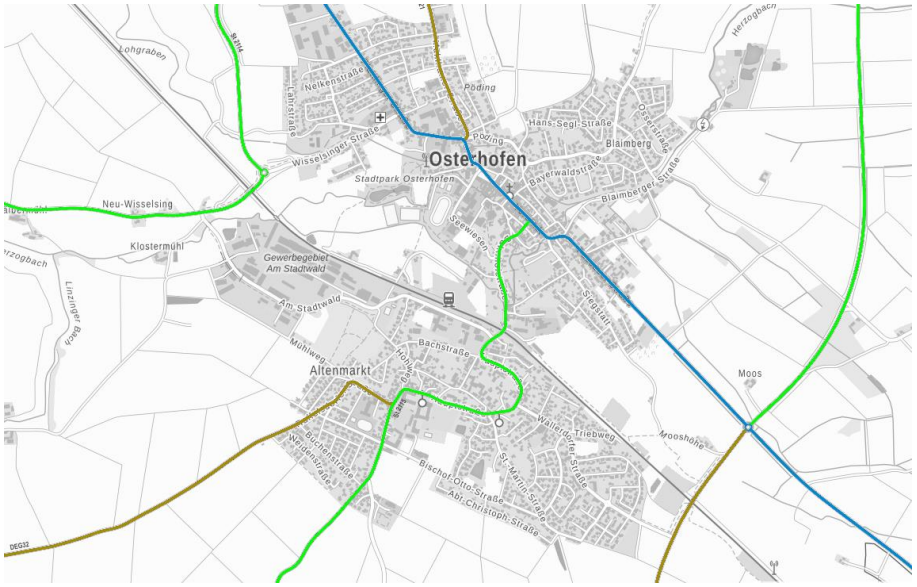


Abbildung 11: Ausschnitt Straßennetz, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de

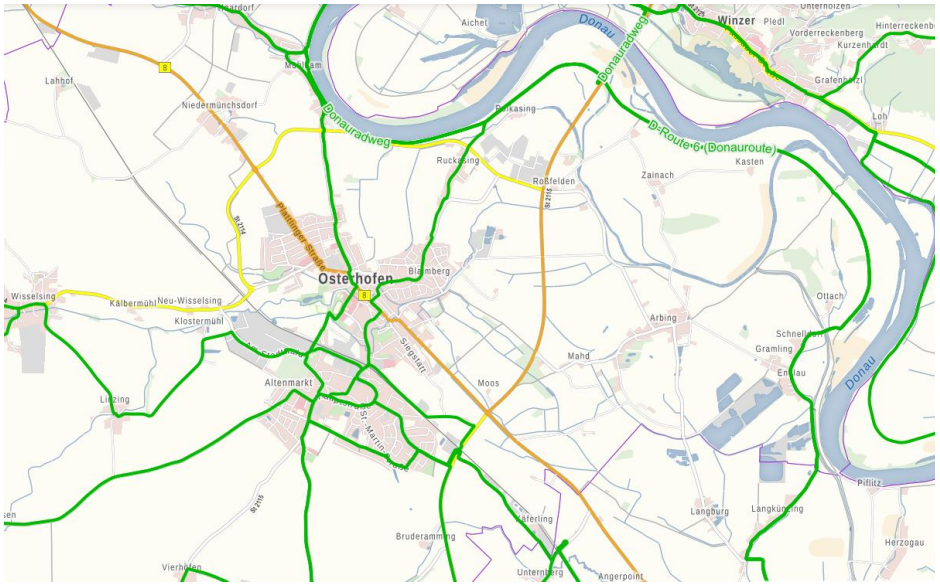


Abbildung 12: Ausschnitt Radwegenetz, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de

- Bundesstraße
- Staatsstraße
- Kreisstraße

Die Stadt Osterhofen und der Ortsteil Altenmarkt sind durch die vorhandenen Straßen und Wege gut ans das bayerische Radwegenetz angebunden. Insbesondere verläuft der attraktive Donauradweg in nicht allzu weiter Entfernung vorbei.

Im Rahmen der ILE Donauschleife wird das Radwegenetz weiter ausgebaut, so dass hier eine merkliche Steigerung der Attraktivität zu erwarten ist.

Eine Verbindung in Richtung Vilstal ist derzeit in Planung.

Siedlungsstruktur

Historischer Ort

Der historische Ort „Altenmarkt" wird im Wesentlichen durch den Verlauf der heutigen Staatsstraße 2115 definiert. Im Inneren der Straßenschleife befindet sich der Dorfkern.

Der Ursprung des Ortes dürfte im Bereich der Klosteranlage und des Kapellenplatzes liegen. Dieser Bereich markiert gleichzeitig die höchstgelegene Stelle Altenmarktes. Das mittlerweile aufgelöste denkmalgeschützte Kloster und die zugeordnete Asambasilika dominieren das historische Herzstück des Dorfes. Das Pfarrhaus mit darin enthaltener Sparkassenfiliale (ehem. Schulhaus), einige alte Hofstellen, sowie diverse Gaststätten findet man hier ebenfalls vor.

Abbildung 18: Klosteranlage mit Basilika

Abbildung 13: Ensemble Frauenkapelle und Pfarrhaus

Das Ensemble von Frauenkapelle und Pfarrhaus umschließt einen Platz, dem eine Dorfplatz-ähnliche Situation zukommt. Im Süden wird der Platz durch die Staatsstraße 2115 und im weiteren Sinne durch die Asambasilika begrenzt.

Der öffentliche Raum wird im Dorfkern zum größten Teil von der Hauptstraße eingenommen. Unübersichtliche Verkehrssituationen wie der westliche Vorplatz zur Klosteranlage vermitteln einen eher ungeordneten und unstrukturierten Eindruck.

Der historische Dorfkern Altenmarktes wird von den zum Teil heute noch vorhanden landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Hier sind zudem teilweise große Streuobstwiesen vorhanden. Viele Hofstellen wurden jedoch im Laufe der Jahre aufgelöst und teilweise sogar abgebrochen. Dem Wohnen kam sukzessive ein höherer Stellenwert zu.

Abbildung 18: Kindergarten St. Maria

Der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Ortskern wird zudem geprägt durch einzelne Gewerbetriebe, Dienstleistern, Handwerksbetrieben, sowie Einzelhandel. Landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnbebauung, Gaststätten und auch diverse öffentliche Einrichtungen, wie etwa Schule, Kirche, Pfarrheim und Kindergarten sind ebenfalls vorzufinden.

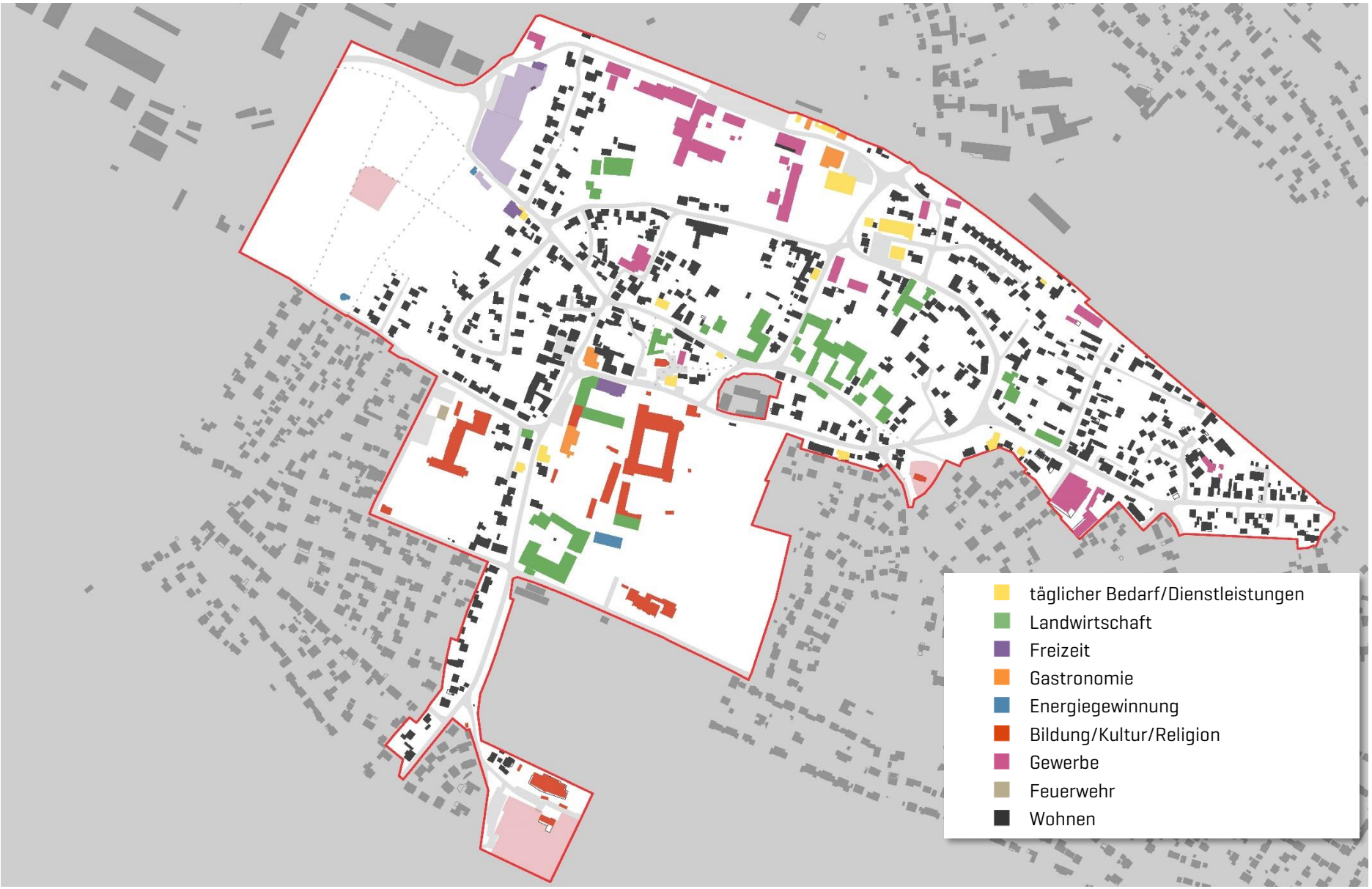
Abbildung 14: kürzlich generalsanierte Grundschule

Wohnsiedlungen

Rings um den historischen Kern entwickelten sich in den vergangenen Jahrzehnten peripher einige reine Wohnsiedlungen, die nach wie vor bei Bedarf erweitert werden. Grenzen sind dieser Entwicklung im Norden gesetzt, wo die Bahnlinie Passau-Plattling eine Barriere in Richtung Osterhofen darstellt.

Abbildung 15: Altenmarkt; Kernort mit angelagerten Wohnsiedlungen; im Hintergrund die Stadt Osterhofen mit der Donauschleife (Quelle: Stadt Osterhofen und Christian Sedlmeier)

Nutzungen

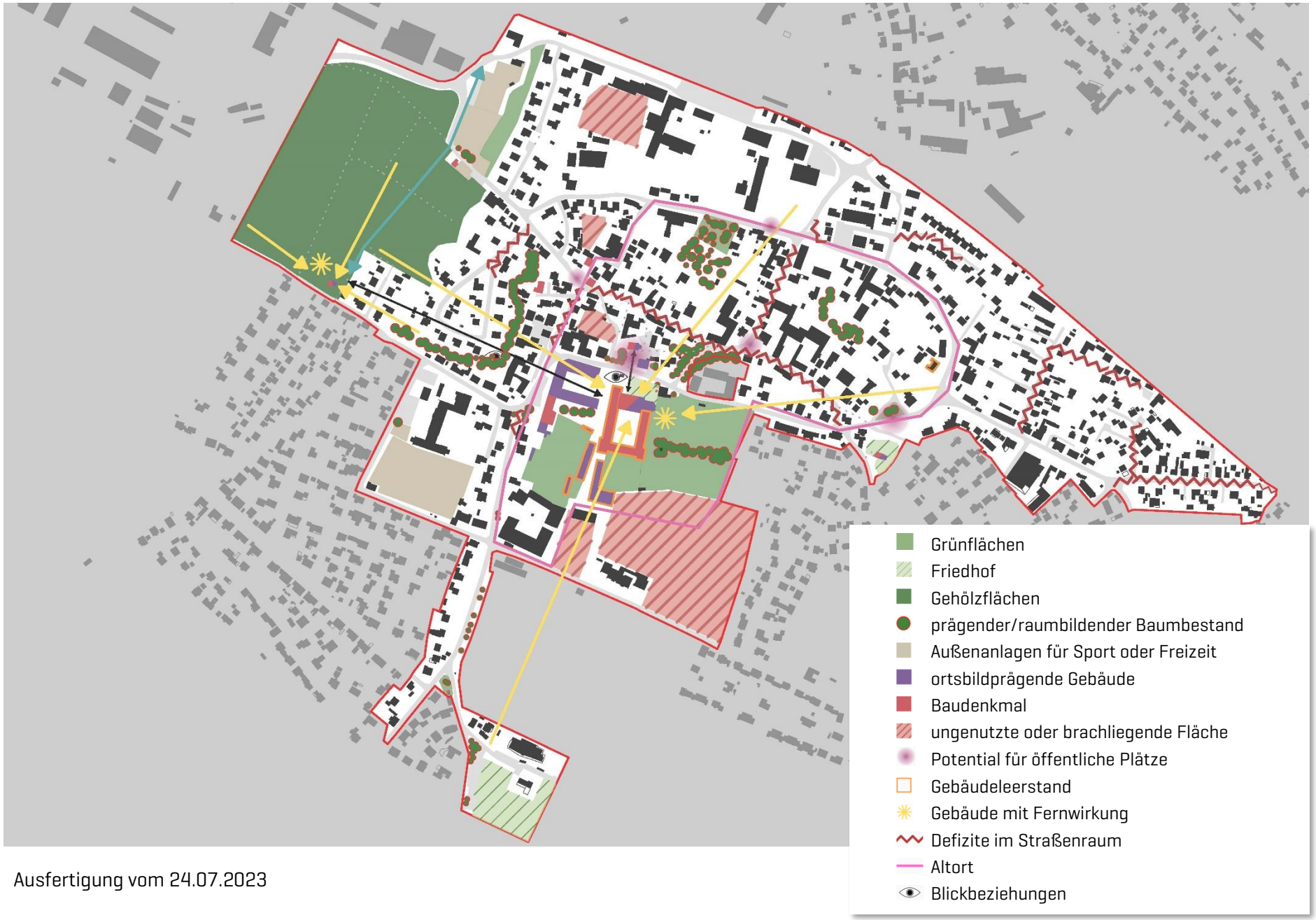

täglicher Bedarf/Dienstleistungen
Landwirtschaft
Freizeit
Gastronomie
Energiegewinnung
Bildung/Kultur/Religion
Gewerbe
Feuerwehr
Wohnen

Im ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Ort Altenmarkt bildet mittlerweile die Wohnnutzung den Hauptbestandteil. Die landwirtschaftlichen Hofstellen (sofern noch vorhanden und aktiv) konzentrieren sich auf den historischen Ortskern. Die Wohnnutzung findet man in den neuen Siedlungsgebieten wieder. Die Siedlungsgebiete entlang der Bahnlinie sind in der Nachkriegszeit entstanden. Die Siedlungsbereiche im Nord-Osten des Untersuchungsgebiets weisen viele Baulücken bzw. Möglichkeiten der Nachverdichtung auf. Im Bereich des historischen Ortskernes findet man hingegen viele geringfügig bebaute Grundstücksflächen vor, die ebenso ein hohes Innenentwicklungspotential besitzen.

Der Ortskern wird zusätzlich durch kirchliche Nutzungen, wie etwa das ehemalige Kloster mit der Asambasilika, sowie weiteren Kirchen und Kapellen geprägt. Die Grundschule mit den großzügigen Freiflächen bestimmt ebenfalls das Untersuchungsgebiet. Gewerbenutzung hat sich größtenteils im Bereich um den Bahnhof angesiedelt. Gut verteilt innerhalb des Untersuchungsgebietes lassen sich Einrichtungen des täglichen Bedarfes / Dienstleistungen vorfinden.

Gut verteilt im Ortsteil sind ferner Einrichtungen der Gastronomie vorzufinden.

Ortsbild



Ausfertigung vom 24.07.2023

Das Erscheinungsbild des Ortes wird durch einige ortsbildprägende Gebäude wie etwa z. B. das Kloster mit der Basilika, die Frauenkapelle gegenüber, die Martinskirche, aber auch durch den Wasserturm und das Pfarrhaus mit Sparkasse (ehemaliges Schulhaus) bestimmt.

Abbildung 16: denkmalgeschützte Frauenkapelle

Abbildung 17: denkmalgeschützte Klosteranlage

Abbildung 18: denkmalgeschützte Filialkirche St. Martin

Abbildung 19: denkmalgeschützter Wasserturm

Abbildung 20: Pfarrhaus mit Sparkasse

Darüber hinaus ist die örtliche Kirche als Baudenkmal mit Fernwirkung zu verzeichnen.

Diverse Verengungen des Straßenraumes sorgen für Abwechslungen im Gefüge und lassen die anschließenden Plätze verstärkt als solche wirken. Vorhandene wichtige Blickbeziehungen gilt es zu erhalten bzw. zu stärken. Als größter Leerstand stellt sich die ungenutzte Klosteranlage dar.

Baudenkmäler

Abbildung 21: Ausschnitt BayernAtlas

Bodendenkmäler

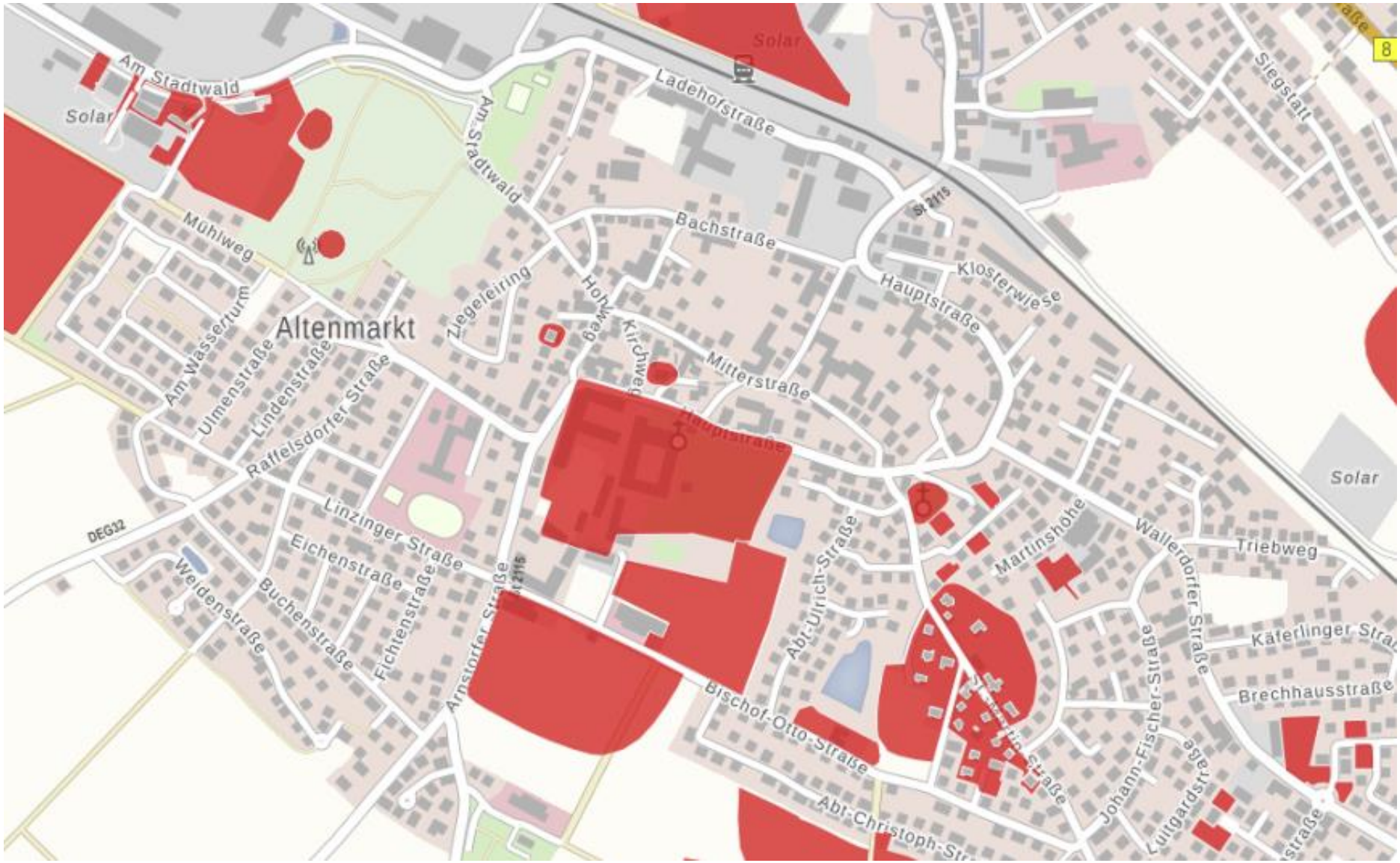


Abbildung 22: Ausschnitt BayernAtlas - Bodendenkmäler

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

Flst.Nr. 251

- D-2-7344-0160 (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung)
- D-2-7344-0167 (Siedlung der Glockenbecherkultur, der frühen und späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit sowie der späten Latènezeit, verebneter Kreisgraben (Grabhügel) und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)
- D-2-7344-0171 (Siedlung der frühen Hallstattzeit)

Flst. Nr. 90/5; 112; 113; 113/2; 113/5; 114; 115

- D-2-7344-0287 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Prämonstratenserklosters Altenmarkt (später Damenstift) und der Kath. Klosterkirche St. Margaretha sowie Siedlung der frühen Bronzezeit)

Flst. Nr. 90/14

- D-2-7344-0391 (Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche Maria Zuflucht der Sünder ("Frauenkapelle") in Altenmarkt)

Flst. Nr. 141; 141/1; 141/2; 141/3; 141/5; 145

- D-2-7344-0393 (Bestattungsplatz der mittleren Latènezeit)

Flst. Nr. 116; 116/2

- D-2-7344-0190 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Körpergräber der Glockenbecherkultur, der frühen Bronzezeit und des frühen Mittelalters)

Flst. Nr. 90/23; 97: 98; 105; 105/4; 107

- D-2-7344-0288 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Kirche St. Martin in Altenmarkt)

Außerhalb, aber in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende eingetragenen Bodendenkmäler:

Flst. Nr. 481

- D-2-7344-0170 (Siedlung der mittleren Bronzezeit und der Urnenfelder- oder Hallstattzeit)

Flst. Nr. 105/22

- D-2-7344-0173 (Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums (Stichbandkeramik und Altheimer Kultur), der frühen Bronzezeit, der Hallstatt- und frühen Latènezeit so-wie des frühen, hohen und späten Mittelalters bzw. der frühen Neuzeit, Keller und Erdstall des hohen Mittelalters)

Grün- und Freiflächen / Landschaftsbild

Landschaftsstruktur

Folgende wesentliche Merkmale der Landschaftsstruktur prägen das Ortsbild von Altenmarkt:

- Nähe zum Naturraum der Donau
- Lage in dem sowohl besiedelten als auch landwirtschaftlich genutzten Ortsgebiet Osterhofen
- Offene Siedlungsränder in Richtung Osten, Süden und Westen
- Nördliche Ortsanbindung an Osterhofen
- Stadtwald im Westen des Untersuchungsgebiets als Verbindung zum Stadtpark
- Klostergarten und -park als momentan ungenutzte Grünfläche im Kernort
- Ortsbildprägender Baumbestand an städtebaulich wichtigen Plätzen
- Verschiedene Außenanlagen für Freizeitangebote
- innerörtliche Streuobstwiesen

Abbildung 23: Innerörtliche Obstwiesen an der Bachstraße

Abbildung 24: alter Baumbestand am Totenberg; an der sogenannten Kabernstiege wurden vor einigen Jahren Ersatzpflanzungen durchgeführt

Die durchgeführten Untersuchungen und Bestandsaufnahmen ergaben einen hohen Anteil an innerörtlichen Freiflächen, die durch die alten Streuobstwiesen, den Stadtwald und natürlich durch den bemerkenswerten Klostergarten geprägt werden. Entlang der Verkehrswege befinden sich meist nur punktuell hochwertige und straßenraum gestaltende Grünflächen / Baumbestände. Im Wesentlichen fehlen jedoch straßenbegleitende Baumreihen.

Freizeit und Kultur

Den Bewohnern Altenmarkts steht ein gewisses Freizeit- und Kulturangebot zur Verfügung, das überwiegend von den örtlichen Vereinen sowie der kirchlichen Einrichtungen gestaltet wird.

Neben einer Vielfalt unterschiedlichster Vereine, unter anderem den Schützenverein, gibt es zahlreiche musische Gruppierungen, wie etwa das Kirchenorchester, die Asambläser oder den Kirchenchor. Zudem gibt es einen Künstlerverein, die „Klosterer EigenArt", die regelmäßig Ausstellungen mit Werken ihrer Mitglieder organisiert.

Die freiwillige Feuerwehr Altenmarkt kann ein reges Vereinsleben aufweisen. Vor Allem in der Jugendarbeit sind große Erfolge und ein reger Zulauf zu verzeichnen.

Für Hallensportarten gibt es ebenfalls ein großes Angebot. Die Turnhalle der ehemaligen Mädchenrealschule in der Klosteranlage ist mittlerweile als Fitnessstudio für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Turnhalle an der Grundschule wird demnächst durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser steht den zahlreichen örtlichen Sportvereinen bzw. Abteilungen des Turn- und Sportvereins Altenmarkt dann ebenfalls wieder zur Verfügung.

Neben den Angeboten für Hallensport gibt es auch mehrere Möglichkeiten vor Ort, Sport im Freien zu betreiben. An der Ladehofstraße unterhält die Tennisabteilung des TSV Altenmarkt mehrere Tennisplätze. Unmittelbar angelagert ist der Bolzplatz, der vor allem sehr viele Jugendliche zum Fußballspielen anlockt. Außerdem gibt es im Stadtwald im Bereich des Wasserturms einen Trimm-dich-Pfad, der erst vor ein paar Jahren erneuert wurde. Generell wird der Stadtwald als Naherholungsgebiet von vielen BürgerInnen für Spaziergänge, Laufsport, o. ä. gut genutzt.

Die Kneipp-Anlage am Fuße des Stadtwaldes stellt im Sommer einen Treffpunkt für Alt und Jung dar. Mittlerweile wird diese Anlage von vielen BürgerInnen für eine willkommene Abkühlung in den Sommermonaten besucht.

Die Asambasilika ist weit bis über die Landkreisgrenzen hinaus bekannt und stellt somit einen großen Touristenmagneten dar. Dieses sehr große Potential gilt es zu bewahren und auszubauen.

Gastronomische Betriebe sind, zumindest momentan noch, zahlreich in Altenmarkt vorhanden. Allein im Untersuchungsgebiet sind fünf gastronomisch ausgerichtete Betriebe vorzufinden.

Im Allgemeinen lässt sich feststellen, dass es in Altenmarkt eine große Menge an Freizeitgruppierungen gibt. Um diese Vielfalt zu bewahren ist es jedoch notwendig, neue multifunktional nutzbare Räumlichkeiten zur Nutzung für die Öffentlichkeit anzubieten. Momentan ist in diesem Bereich eher ein Defizit zu verzeichnen.

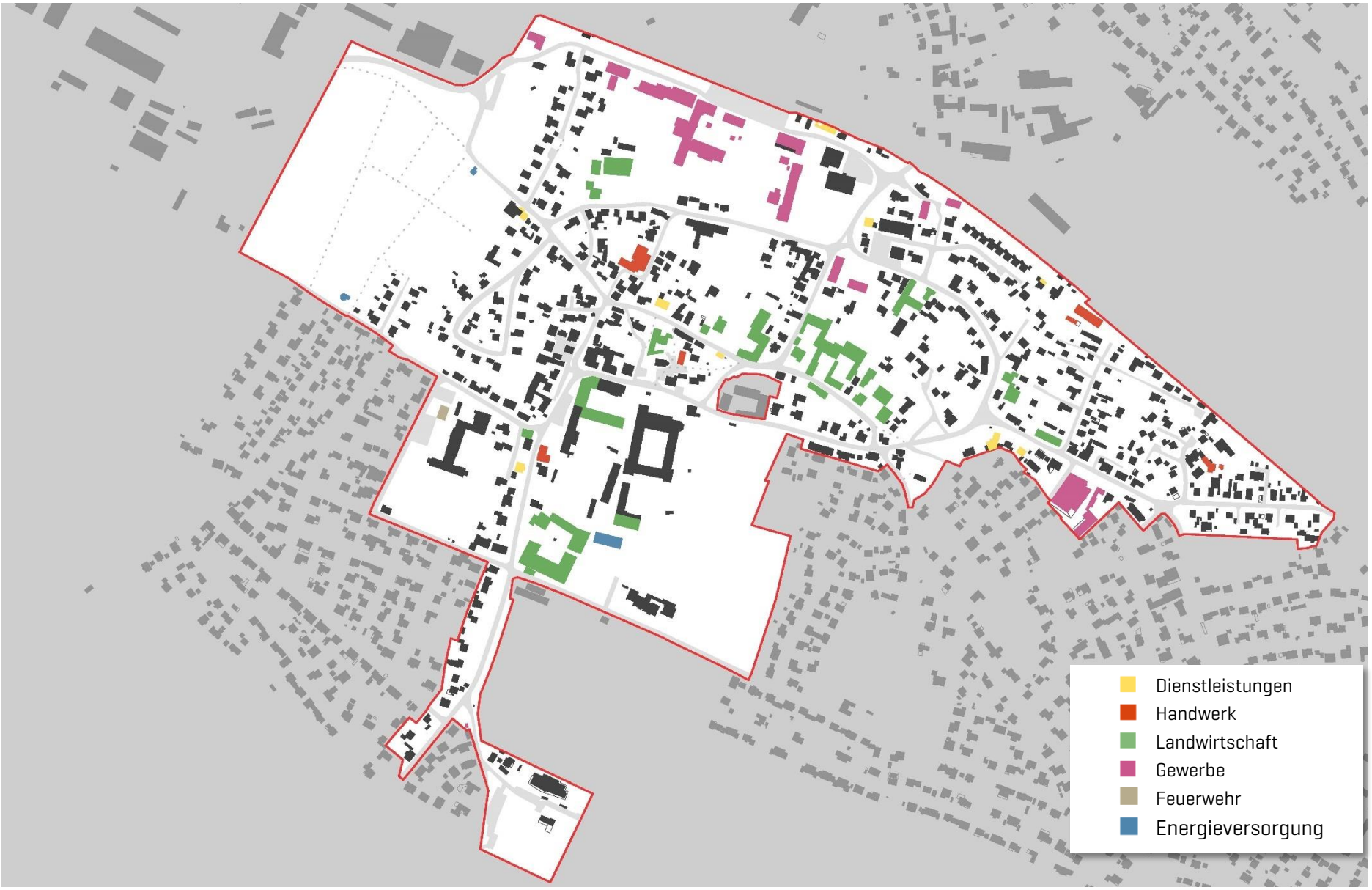
Soziale Infrastruktur / Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Im Lageplan deutlich erkennbar ist die Verteilung der sozialen Infrastruktur entlang oder in der Nähe der Hauptstraße. Dort sind neben Einrichtungen zur Grund- und Nahversorgung eines Ortes (Lebensmitteleinkauf, Sparkasse, etc.) auch Einrichtungen der Kirchen, wie etwa das Pfarrheim mit Pfarrsaal und die Gastronomie wiederzufinden. Etwas abseits befinden sich die Grundschule, die Kindergärten und der Friedhof mit Aussegnungshalle. Zwar sind diese Einrichtungen einfach auf kurzem Wege zu erreichen, eine direkte Wegeverbindung mit einem Fuß- / Radweg zum Friedhof wäre trotzdem wünschenswert.

Zur medizinischen Versorgung findet man im Untersuchungsgebiet nur eine Tierarztpraxis und eine Physiotherapiepraxis vor. Allgemeinärzte und Zahnärzte, sowie Apotheken sucht man in Altenmarkt vergeblich. Diese befinden sich aber in zahlreicher Anzahl im nahegelegenen und auf relativ kurzem Wege erreichbaren Ortsteil Osterhofen.

Eine dauerhafte ärztliche Versorgung vor Ort ist somit gewährleistet. Versuche in der Vergangenheit, unmittelbar in Altenmarkt einen Allgemeinarzt und eine Apotheke anzusiedeln, waren bislang jedoch nicht von Erfolg gekrönt.

Altenmarkt als Wirtschafts- und Arbeitsstandort



Der Ortsteil Altenmarkt ist nach wie vor geprägt durch die Landwirtschaft mit ihren Voll-, Neben- und Zuerwerbsbetrieben, wie man deutlich auf der Übersichtskarte erkennen kann. Die ökonomische und ökologische Fortentwicklung dieser Betriebe ist auch im Rahmen der Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu gewährleisten. Daneben ist Altenmarkt zudem ein attraktiver Standort für Gewerbe und Handwerksbetriebe. Das Handwerk stellt in der Stadt Osterhofen und seinen Ortsteilen eine nicht unbedeutende Wirtschaftskraft dar. Mit Stand 31.12.2021 sind im gesamten Stadtgebiet 270 Handwerksbetriebe bei der Handwerkskammer registriert. Außerhalb unseres Untersuchungsgebietes befindet sich für Altenmarkt und Osterhofen ein sehr bedeutender Industriebetrieb. Dieser Betrieb stellt einen hohen Anteil an den örtlichen Arbeitsplätzen zur Verfügung. Die Attraktivität des Standortes spiegelt sich deutlich am Wachstum des Betriebes in den letzten Jahrzehnten wider.

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort		3 663	3 726	3 797	4 038	4 263	4 350
davon	männlich	2 367	2 332	2 365	2 464	2 618	2 673
	weiblich	1 296	1 394	1 432	1 574	1 645	1 677
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	53	53	60	161	134	121
	Produzierendes Gewerbe	2 013	1 947	1 942	1 960	2 128	2 162
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	738	772	804	839	885	897
	Unternehmensdienstleister	238	235	224	235	255	289
	Öffentliche und private Dienstleister	621	719	767	843	861	881
Beschäftigte am Wohnort		4 546	4 615	4 720	4 820	4 922	4 961

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 25: Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik, herausgegeben im Juni 2021

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wurden zum 30.06.2019 in Osterhofen 4961 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer erfasst. Hiervon waren 121 Personen im Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und 897 im Handel, Verkehr, Gastgewerbe beschäftigt. 289 Personen arbeiteten bei einem Unternehmensdienstleister und 881 Personen waren bei einem öffentlichen bzw. privaten Dienstleister im Arbeitsverhältnis. Der Großteil der Arbeitnehmer (2162 Beschäftigte) sind im produzierenden Gewerbe tätig.

Städtebauliche Lücken und Leerstände

Vitalitäts-Check 2.1

Bereits der von der Stadt Osterhofen in Auftrag gegebene Vitalitäts-Check 2.1 beschäftigt sich mit dem Thema „Innenentwicklung". Durch Erhebung und Befragung wurden hierbei 200 Entwicklungspotentiale mit einer Gesamtfläche von rund 21 ha erhoben. Diese Zahlen beziehen sich jedoch auf den gesamten Ortsteil Altenmarkt. Im Folgenden wird lediglich das Untersuchungsgebiet des ISEK betrachtet.
Es ist beabsichtigt den Vitalitäts-Check 2022 / 2023 fortzuschreiben.

Gebäudeleerstände

Als augenfälligster Leerstand innerhalb des Untersuchungsgebiets kann das gesamte Klosterareal mit dem alten Kindergarten an der Hauptstraße gesehen werden.

Eine Mammutaufgabe jedoch wird Erstellung eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Nutzungskonzeptes für die Gebäude der ehemaligen Klosteranlage werden. Bis zur Auflösung des Klosters vor einigen Jahren war darin unter anderem die Maria-Ward-Mädchenrealschule angesiedelt.

Diverse weitere, vereinzelte Gebäudeleerstände lassen sich im gesamten Untersuchungsgebiet ausmachen, wobei eine Konzentration im historischen Dorfkern zu beobachten ist.

Geringfügig bebaute Grundstücke

Grundstücke mit geringfügiger Bebauung lassen sich konzentriert im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ausmachen. Diese befinden sich in der Nähe des Mündungsbereiches der Wallerdorfer Straße in die Hauptstraße und im Bereich Neuwiesstraße. Neben einzelnen verteilt im Untersuchungsgebiet gelegenen geringfügig bebauten Grundstücken lässt sich eine große Fläche im Rahmen eines landwirtschaftlichen Anwesens in der Bachstraße feststellen.

Bauentwicklungsflächen

Bauentwicklungsflächen sind Brachflächen oder bis dato landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Entwicklung eines neuen Baugebietes herangezogen werden könnten. In dieser Kategorie lassen sich innerhalb des Untersuchungsgebietes vor allem zwei Areale ausmachen. Eines davon befindet sich zwischen dem ehemaligen Klosterareal und dem Kindergarten St. Maria in der Bischof-Otto-Straße. Eine hier angesiedelte Bebauung würde zudem einen Lückenschluss zum Trost-Baugebiet darstellen.

Eine weitere Entwicklungsfläche befindet sich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes. Dieses Areal schließt unmittelbar an die straßenbegleitende Bebauung in der Ladehofstraße an und grenzt im Westen an die Einfamilienhaussiedlung „Am Stadtwald".

Städtebauliche Lücken

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind etliche städtebauliche Lücken bzw. Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Hierbei handelt es sich um freie Flächen innerhalb der Siedlungs- / Wohnbaugebiete, die bisher nicht bebaut wurden.

Städtebauliche Lücken wie z.B. die Flur-Nr. 78, nördlich des vorhandenen Gasthauses bieten sich für eine verdichtete Wohnbebauung und zur Schaffung dringend benötigter öffentlicher Parkplätze im Bereich des Basilikaumfeldes an. Auf der Flur-Nr. 78 ist ein sozialer Wohnungsbau geplant.

Innen statt Außen / Nachverdichtungspotential

Im Zuge der Förderinitiative "Innen statt Außen" belohnt die Bayerische Staatsregierung besonderes Engagement in der vorrangigen Innenentwicklung und Beseitigung von innerörtlichen Leerständen sowie auch in der Vermeidung von gegenläufigen neuen Flächenausweisungen. Die Stadt Osterhofen hat sich hierzu mit Beschluss des Stadtrates im Dezember 2019 verpflichtet, vorrangig auf die Innenentwicklung zu setzen. Ziel des Förderprogramms ist es, die Gemeinden bei der Belebung ihrer Ortskerne und beim Flächensparen zu unterstützen, erläuterte die Bürgermeisterin in der Sitzung. Kommunen, die sich durch einen Beschluss und ein städtebauliches Konzept verpflichten, Innenentwicklung zu betreiben, erhalten einen zusätzlichen Förderbonus von 20 Prozent. Der Fördersatz des Freistaats erhöht sich also von 60 auf 80 Prozent.

Im gesamten Betrachtungsgebiet lassen sich Grundstücke bzw. Areale vorfinden, für die nach Abwägung eine Nachverdichtung als sinnvoll erscheint.

Diese Flächen sind im Entwicklungskonzept auf der vorhergehenden Seite dargestellt. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Flächen:

- **Areal nördlich und östlich des Kindergartens St. Maria:** Diese Flächen werden momentan als Ackerflächen genutzt. Aufgrund der exponierten Lage und der Situierung innerhalb der bestehenden Bebauung erscheint die Fläche sehr gut geeignet zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. Eine Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe bzw. Dienstleistern wäre denkbar.
- **Ehemaliger Klostergarten südwestlich der Klosteranlage:** Diese Flächen werden nicht mehr genutzt und liegen momentan brach. Ein Mischgebiet wäre hier denkbar. Aufgrund der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung sind verdichtete Wohnformen sinnvoll. Eine Nachverdichtung ist jedoch nur vorbehaltlich einer Nachfolgenutzung für das Klosterareal möglich.
- **Bestehende Siedlungsflächen im östlichen Bereich des Betrachtungsgebietes:** Es handelt sich hier überwiegend um Einfamilienhäuser, die größtenteils auf sehr großen bzw. tiefen Grundstücken liegen. Eine Nachverdichtung durch Einfamilienhäuser ist wünschenswert.
- **Acker- und Wiesenfläche im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes, südlich der Bahntrasse:** Aufgrund der Nähe zur Bahn und der Lage zwischen Wohn- und Gewerbeflächen ist hier die Umsetzung eines Mischgebietes sinnvoll. Die bestehende Gewerbebebauung im Norden bildet eine optimale Abschirmung zur nahegelegenen Bahntrasse.
- **Flächen innerhalb des historischen Siedlungsbereiches:** Größtenteils handelt es sich um brach liegende Grundstücke bzw. geringfügig bebaute Flächen entlang der Hauptstraße und der Bachstraße. Diese Flächen erscheinen ideal zur Nachverdichtung. Nutzung und Maßstäblichkeit sind der jeweiligen umgebenden Bebauung anzupassen.
- Diverse einzelne Baulücken, auf die in diesem Kapitel nicht näher eingegangen wird, die jedoch in der vorangehenden Karte als Lücken im bestehenden Gefüge erfasst sind.

Verkehrs- und Wegebeziehungen

Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Staatsstraße St2115 bildet als „Hauptstraße" die südliche Begrenzung des Altortes bzw. historischen Dorfkerns von Altenmarkt. Im weiteren Verlauf in Richtung Süden führt sie ins Vilstal. Richtung Westen übernimmt die Wallerdorfer Straße die Funktion der St2115. Außerhalb der Ortschaft knickt sie nach links ab, überquert die Bahntrasse und verläuft weiter in Richtung Winzer. Dabei kreuzt sie die Bundesstraße B8 (Verbindung Passau – Regensburg). In ihrem weiteren Verlauf führt die St 2115 weiter in Richtung Hengersberg, wo die Möglichkeit zur Auffahrt auf die Autobahn A3 besteht. Bei Plattling kann auf die Autobahn A92 aufgefahren werden.

Über untergeordnete Straßen kann man die umliegenden Dörfer erreichen.

Innerörtliches Erschließungsnetz

Wie eine Schlinge umschließen die Staatsstraße St2115 bzw. die Hauptstraße den alten Ortskern von Altenmarkt.

Weiterhin besteht das innerörtliche Erschließungsnetz aus div. Siedlungs-, Ausfall- und Durchgangsstraßen.

Radwege

Radwege fehlen im Untersuchungsgebiet zur Gänze, wodurch oft gefährliche Verkehrssituationen in Verbindung mit dem KFZ-Verkehr entstehen.

Fußwegverbindungen

Ergänzt wird das Straßennetz durch eine Vielzahl von Fußwegeverbindungen. Diese sind überwiegend als Querverbindungen zwischen Mitterstraße und Asambasilika ausgeführt. Die Fußwege befinden sich jedoch teilweise baulich in einem schlechten Zustand.

Fußwege

Bei näherer Betrachtung der Gehwegsituation im Untersuchungsgebiet lassen sich ebenfalls diverse Mängel feststellen. Gehwege sind zu ergänzen, um gefährliche Verkehrssituationen zu entschärfen. Bordsteinabsenkungen sind zur Verbesserung der Barrierefreiheit unumgänglich.

Abbildung 26: Stiege Bereich Kapellenplatz in Richtung Mitterstraße

Abbildung 27: Kabernstiege, Verbindung Kapellenplatz - Mitterstraße

Abbildung 28: Gehweg rückseitig Stadl Flur-Nr. 84, Verbindung Kapellenplatz – Mitterstraße

Abbildung 29: Fußweg zwischen Dorfanger am Bleichweg und Mitterstraße

Abbildung 30: Stiege zum Friedhof am Angerberg (St.-Martin-Straße)

Abbildung 31: Fuß- und Radweg durch den Stadtwald

Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	11 764	1 868	7 240	2 656
2020	11 800	1 900	7 200	2 700
2021	11 800	1 900	7 200	2 800
2022	11 900	1 900	7 100	2 800
2023	11 900	1 900	7 100	2 900
2024	11 900	1 900	7 000	3 000
2025	11 900	1 900	6 900	3 100
2026	11 900	1 900	6 800	3 200
2027	11 900	2 000	6 700	3 300
2028	12 000	2 000	6 600	3 400
2029	12 000	2 000	6 500	3 400
2030	12 000	2 000	6 500	3 500
2031	12 000	2 000	6 400	3 600
2032	12 000	2 000	6 400	3 600
2033	12 000	2 000	6 300	3 700
2034	12 000	1 900	6 300	3 700
2035	12 000	1 900	6 300	3 800
2036	12 000	1 900	6 300	3 800
2037	12 000	1 900	6 200	3 900
2038	12 000	1 900	6 300	3 900
2039	12 000	1 900	6 300	3 900

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 32: Ausschnitt aus dem Demographie-Spiegel für die Gemeinde Osterhofen[1]

Laut Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2021 soll die Bevölkerungsstärke der Gemeinde Osterhofen bis zum Jahr 2039 stabil bleiben. Ein geringer Zuwachs wurde im Jahr 2019 für die Jahre 2019 – 2029 prognostiziert.

Die Einwohner Osterhofens mit einem Alter unter 18 Jahren wird mit einigen Schwankungen etwas zunehmen, jedoch wird die Bevölkerung mittleren Alters um rund 940 Personen abnehmen. Die Zahl der älteren Mitbürger über 65 Jahre wird um rund 1244 Personen zunehmen. Diesem Umstand ist im Rahmen dieses ISEKs Rechnung zu tragen. Der barrierefreien Ausbildung der öffentlichen Räume und Gebäude ist Vorrang zu gewähren. Aber auch im privaten Bereich ist es sinnvoll, Barrierefreiheit voranzutreiben und soweit möglich umzusetzen.

Neben der Ausgestaltung der barrierefreien Verkehrsräume / Gebäude bedarf es der Entwicklung weiterer sozialer Infrastruktureinrichtungen oder altersgerechter Wohnformen.

Die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung treffen jedoch - rückwirkend betrachtet - nicht ganz zu. Aktuell kann die Gemeinde Osterhofen 11.957 Einwohner zählen. (Stand: 30.09.2021; Stadt Osterhofen)

[1] Quelle: www.statistik.bayern.de/demographie

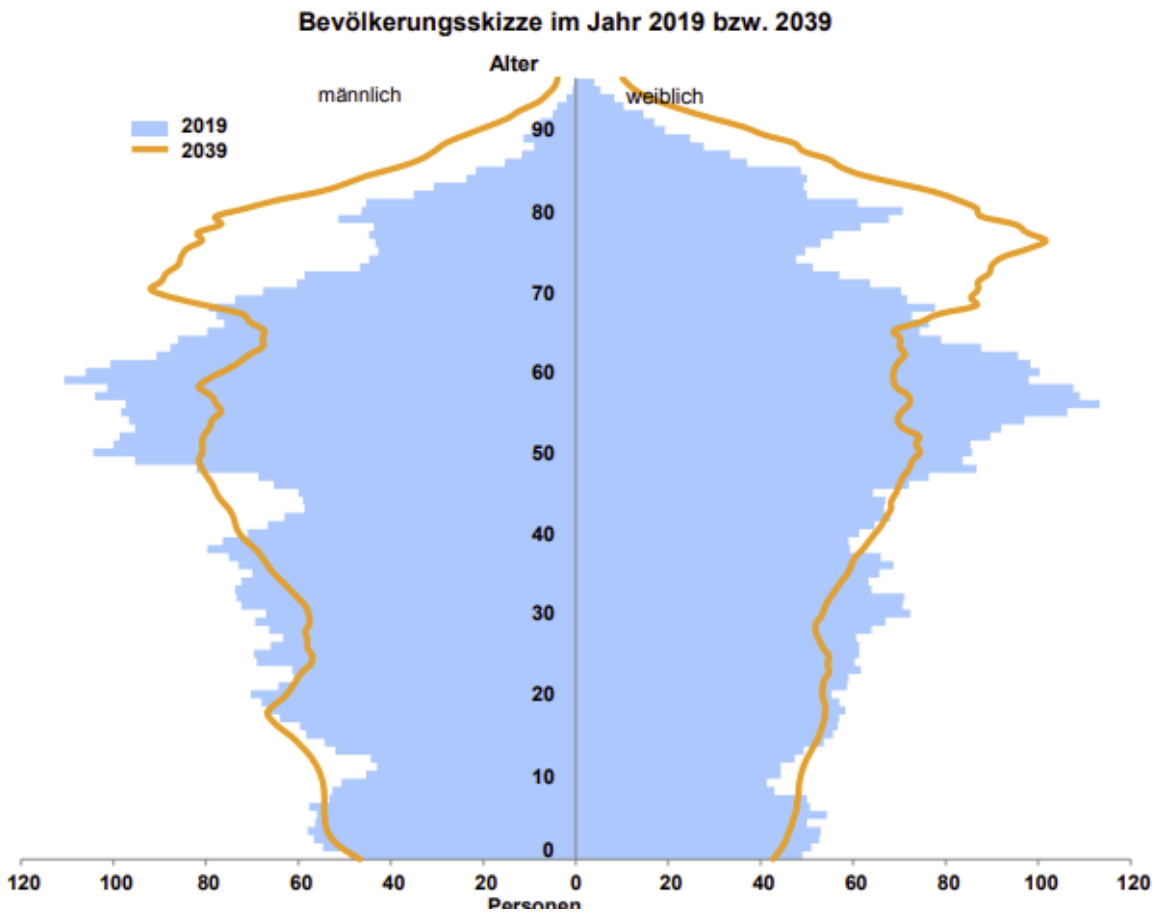


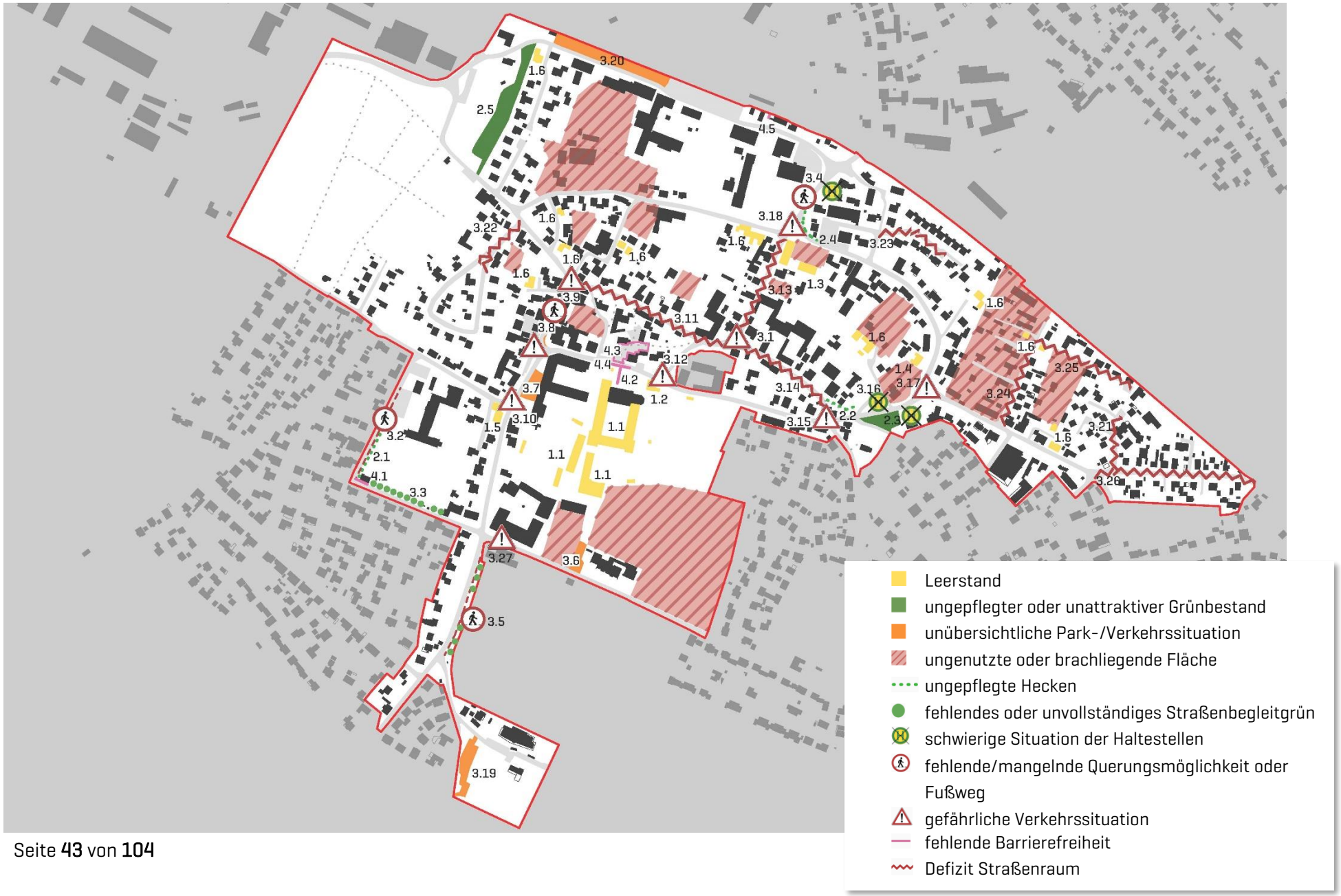
Abbildung 33: Bevölkerungsskizze2

Der demographische Wandel zeichnet sich schon heute in der Altersstruktur ab: Einem hohen Anteil älterer Menschen steht ein geringer Anteil junger Menschen gegenüber.

Auffallend bei den Prognosen bis zum Jahr 2039 ist, dass bei der jüngeren Bevölkerung prinzipiell ein Rückgang erwartet wird, wohingegen die Anzahl der älteren Einwohner stetig zunehmen soll.

[2] Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09271141.pdf

Defizite


Leerstand
ungepflegter oder unattraktiver Grünbestand
unübersichtliche Park-/Verkehrssituation
ungenutzte oder brachliegende Fläche
ungepflegte Hecken
fehlendes oder unvollständiges Straßenbegleitgrün
schwierige Situation der Haltestellen
fehlende/mangelnde Querungsmöglichkeit oder Fußweg
gefährliche Verkehrssituation
fehlende Barrierefreiheit
Defizit Straßenraum

Die durchgeführten Bestandserhebungen stellten im Ortsteil Altenmarkt und im Speziellen innerhalb des Untersuchungsgebiets einige Defizite fest. Neben einer Vielzahl von Leerständen, zum Teil auch mit einer erheblichen Kubar, wurden ungenutzte (Baulücken bzw. Nachverdichtungspotential) und brachliegede Flächen definiert. Erhebliche Defizite wurden zudem bei den Straßenräumen und öffentlichen Flächen ausgemacht. Seien es fehlende oder Querungsmöglichkeiten, gefährliche Kreuzungen oder auch Defizite bei der barrierefreien Nutzung. Eine detaillierte Darstellung der Defizite ist der Anlage 1 zum Abschlussbericht zu entnehmen. Nachfolgende werden die ermittelten Defizite in strukturelle und räumliche Defizite als kurze Übersicht gegliedert.

Strukturelle Defizite:

- Leerstände
- Fehlende Veranstaltungs- / Proberäume
- Fehlende Räume für die Jugend
- Mangel an barrierefreie Wohnungen

Räumliche Defizite:

- Ungenützte und brachliegende Flächen
- Fehlendes oder unvollständiges Straßenbegleitgrün
- Schwierige Situation der Haltestellen (Gefahrenbereiche, ungegliederte Situation)
- Fehlende Querungsmöglichkeiten
- Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum
- Unübersichtliche Park- und Verkehrssituation, z.B. Bereich ehemaliges Kloster, Hofstelle an der Bischof-Otto-Straße
- Fehlender sicherer Schulweg
- Mangelndes Parkplatzangebot

Potentiale

Gastronomie/Imbiss
Landwirtschaft
Energiegewinnung
Gewerbe
soziale Infrastruktur
Baudenkmal
ortsbildprägendes Gebäude
Fläche mit Nachverdichtungspotenzial
wichtige Wegebeziehung
Potential für öffentliche Plätze
Gebäude mit Fernwirkung
Blickbeziehungen
Grünflächen
Friedhof
Gehölzflächen
prägender/raumbildender Baumbestand
Außenanlagen für Sport oder Freizeit
Attraktive Sport- und Freizeitangebote

Die Übersichtskarte zu den ermittelten Werten und Potentialen zeigt die Entwicklungsmöglichkeiten für das Untersuchungsgebiet auf. Jedes Defizit stellt natürlicherweise ein hohes Potential für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung dar. Die strukturellen und räumlichen Werte und Potentiale sind zu erhalten bzw. aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Durch eine gezielte und ortsteilverträgliche Siedlungsentwicklung können vorhandene Leerstände oder Flächen mit Nachverdichtungspotential aktiviert werden.

Eine umfangreiche Dokumentation der Werte und Potentiale kann wiederum der Anlage 1 zum Abschlussbericht entnommen werden.

Nachfolgend werden die ermittelten Werte in die Kategorien „strukturelle Potentiale" und „räumliche Potentiale" gegliedert:

Strukturelle Potentiale:

- Gesundes Wohnumfeld
- Angebot an wohnungsnahen Erholungsfläche
- Vorhandenes Freizeitangebot
- Gutes Angebot der Daseinsvorsorgeeinrichtungen

Räumliche Potentiale:

- Ortskern mit hohem touristischem Potential
- Bildungs-, Sport- und Freizeitflächen im nahen Wohnumfeld
- Vorhandene innerörtliche Grünstrukturen
- vorhandene Innenentwicklungspotentiale
- dörfliche Prägung der Siedlungsflächen
- Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen

Handlungsfelder, Ziele und Leitbild

Handlungsfelder

Im Verlauf des Planungsprozesses wurden verschiedene Handlungsfelder gebildet und innerhalb dieser wurden einzelne Ziele definiert.

Als Handlungsfelder wurden die Überbegriffe „Städtebau, Architektur und Ortsbild", "Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistung, „Verkehr und Tourismus" sowie „Demografie, Soziales, Kultur und Freizeit" festgelegt.

Ziele

Innerhalb der einzelnen Handlungsfelder ergaben sich im Rahmen der Bürgerbeteiligung und durchgeführten Arbeitskreise die unten angeführten Ziele. Weitere Ziele leiten sich ferner von der Bestandsaufnahme und Analyse ab und wurde bei der Auflistung zusätzlich ergänzt. Als weiteres Handlungsfeld wird ergänzend der Klima- und Artenschutz angeführt.

Handlungsfeld Städtebau, Architektur und Ortsbild

- Aufwertung des Klosterareals und Klosterumfeldes als zentraler Mittelpunkt des Ortsteils / Stärkung des Ortskerns
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum / Gestaltung und Aufwertung der Öffentlichen Räume
- Innenverdichtung, Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Handlungsfeld Einzelhandel, Wirtschaft und Dienstleistungen

- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Angebots / Nutzung des vorhandenen Angebots
- Weiterentwicklung als attraktiver Standort für Wirtschaft und Dienstleistung
- Wertschätzung des vorhandenen Angebots durch jeden einzelnen Bürger

Handlungsfeld Verkehr

- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Umsetzung eines barrierefreien Bahnhofs
- Schaffung von Begegnungszonen im Verkehr, bei denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind
- Erhöhung der Verkehrssicherheit / Verkehrsberuhig
- Sicherer Schulweg / Rad- und Fußwegeverbindungen

Handlungsfeld Tourismus

- Neugestaltung Klosterumfeld als Tourismus-Hotspot
- Anbindung an das bestehende Radwegenetz (z.B. Donauradweg)

Handlungsfeld Demografie und Soziales

- Schaffung von Treffpunkten für Jung und Alt / Miteinander von „Jung und ALT"
- Schaffung neuer Wohnformen, generationenübergreifend
- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größen
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen
- Senioren im sozialen Nahraum (haushaltsnahe Dienste, offener Mittagstisch, Betreuungsangebote usw.)
- Wohnen im Alter und bei Pflegebedürftigkeit

Handlungsfeld Kultur und Freizeit

- Erhalt und Stärkung der Vereine
- Veranstaltung von kulturellen Veranstaltungen (z.B. im Festsaal der Klosteranlage)
- Neuanlage von Freizeitanlagen (z. B. Skaterpark)
- Aufwertung bestehender Freizeitanlagen
- Schaffung von Proberäume für Musiker (z.B. Asambläser, Chöre, Musikgruppen)
- Installation von „Kulturräumen"
- Erhalt der Wirtshauskultur

Handlungsfeld Klima- / Artenschutz

- Verbesserung des Stadt- / Lokalklimas
- Erhöhung der Artenvielfalt (Entsieglung, naturnahe Gestaltung öffentlicher Freiflächen)

Städtebauliches Leitbild

Stärkung des Kernbereiches

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass sich der Ortsteil Altenmarkt mit dem Klosterareal als historisch begründetem Zentrum durch die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete immer mehr in die Peripherie entwickelt. Mit der Aufgabe des Klosterstandortes der Maria-Ward-Schwestern entstand zudem ein großer Leerstand mitten im Zentrum Altenmarkts. Dieser Umstand stellt gleichzeitig eine erhebliche Schwächung des Ortskerns dar. Dem Erhalt, der Stärkung, sowie der Wiederbelebung des Klosterareals mit seinem Umfeld kommt künftig eine große Bedeutung zu.

Attraktivität des Standortes

Die Attraktivität des Wohn- und Lebensstandortes gilt es nachhaltig zu erhalten und zu verbessern. Ein breit gefächertes Kultur- und Freizeitangebot leistet hierzu einen erheblichen Beitrag. Dies betrifft zum einen den strukturellen Sektor, in dem besonderes Augenmerk auf die Stärkung der Vereine, Organisationen und Treffs gelegt werden soll. Zum anderen gilt es, den räumlichen Sektor zu stärken, um die wichtigen räumlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Sicherer und nachhaltiger Verkehr

Die Hauptverkehrsader wird auch in Zukunft die Staatsstraße St2115 sein, die Altenmarkt mit Osterhofen verbindet und somit als Anbindung an die Bundesstraße 8 fungiert. In südlicher Richtung führt die St2115 in Richtung Vilstal. Eine städtebauliche und funktionale Aufwertung des Straßenraumes kann nur durch gestalterische Maßnahmen sowie durch Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erzielt werden. Ein wichtiger Aspekt ist jedoch auch die Betrachtung der gesamten Verkehrsführung innerhalb des Untersuchungsgebietes. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Bedeutsamkeit einer barrierefreien Straßen- und Freiraumgestaltung hingewiesen. Zudem kommen auch dem Erhalt und der Stärkung des ÖPNV eine wichtige Rolle zu. Nicht zuletzt sollte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Augenmerk auf die Förderung von E-Mobilität gelegt werden.

Innenverdichtung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Erhalt einer kompakten städtebaulichen Struktur sollte in Zukunft der Innenverdichtung besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht werden. Die Entwicklung des Ortes in den vergangenen Jahrzehnten in den Randbereichen stellt hier eine gegenläufige Situation dar. Eine Bebauung der innerörtlich vorhandenen Baulücken und Brachflächen sollte – natürlich im Rahmen der vorhandenen Möglichen – forciert werden. Für diverse vorhandene Leerstände gilt es, verträgliche Nachnutzungen zu finden.

Entwicklungskonzept

- Schaffung von geordneten Parkplätzen
- Straßenraumumgestaltung/Verkehrsberuhigung z.B. Gehwege
- Aktivierung/Wiederbelebung von Leerständen
- Schaffung von Querungshilfen
- Entschärfung von gefährlichen Kreuzungen
- Barrierefreiheit schaffen
- Kreisverkehr
- Begegnungszone
- Erhalt, Sicherung und Schaffung des Grüns
- Erhalt der innerörtlichen Grün- und Gehölzflächen
- Ergänzung des Straßenbegleitgrüns
- Schaffung von sicheren Haltestellen/Haltebuchten
- Aufwertung der vorhandenen Plätze
- Nachverdichtungspotential
- städtebauliche Lücken schließen
- Schaffung eines Jugendzentrums
- Erhalt der Gastronomie
- Erhalt und Aufwertung der Nahversorgung

Sanierungsgebiet

Als Sanierungsgebiet wird das erweiterte Untersuchungsgebiet vorgeschlagen, um auch hier die ermittelten Defizite beheben zu können. Das nachfolgend dargestellte Sanierungsgebiet wurde am 25.05.2023 durch den Stadtrat der Stadt Osterhofen beschlossen. Das ausgewiesene Sanierungsgebiet berücksichtigt die vorgebrachten Bedenken und Hinweise, die Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit eingegangen sind. Ein wiederholtes Anliegen sowohl öffentlicher Aufgabenträger als auch der entsprechenden Grundstückseigentümer ist die besorgniserregende Verkehrssituation in der Bischof-Otto-Straße. Diese durchquert das Hofgefüge eines dort anliegenden landwirtschaftlichen Betriebes, so dass hier Sorge um die Sicherheit von Verkehrsteilnehmern (Kindergartenquellverkehr, Anfahrtstraße zu östlichen Wohngebieten, erhöhtes Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen) aber auch von Betriebsangehörigen infolge des betrieblichen Querverkehrs besteht. Hier wird zur Entschärfung eine Verlagerung des betroffenen Streckenabschnitts an den Südrand der Hofstelle vorgeschlagen und dieser Teilbereich wird in das Sanierungsgebiet integriert.

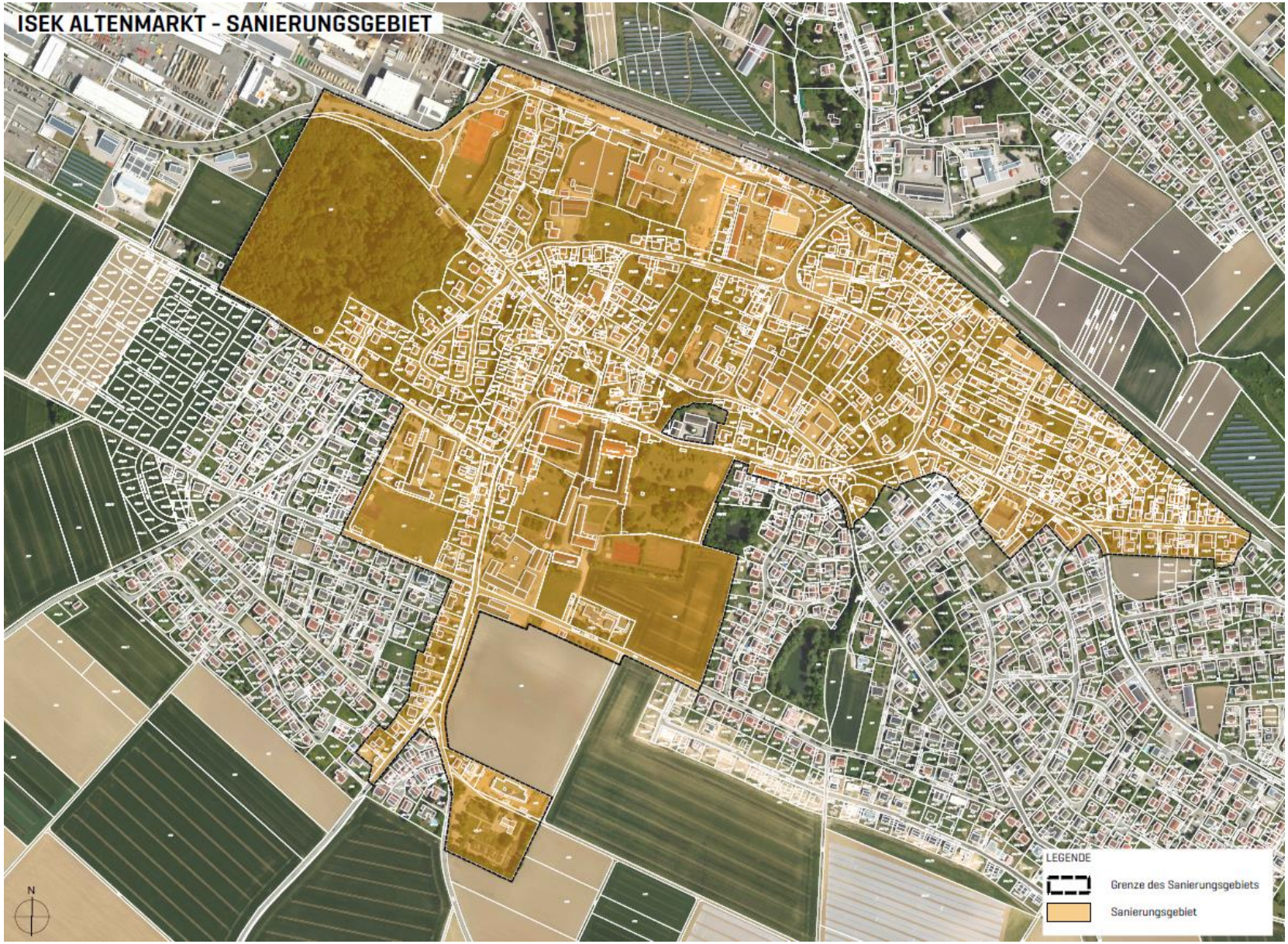


Abbildung 34: vorgeschlagenes Sanierungsgebiet ISEK Altenmarkt

Maßnahmen

Die vorgesehenen Maßnahmen gliedern sich aktuell in fünf Themenbereiche und werden jeweils in Übersichtspläne - soweit erforderlich - dargestellt. Eine Hauptaufgabe liegt in der Sanierung und Aktivierung von Leerständen. Das Zentrum von Altenmarkt wird aktuell von der leerstehenden Klosteranlage bestimmt. Das ehemalige Kloster befindet derzeit in Privateigentum. Der Besitzer beteiligte sich rege im Rahmen der Bürgerbeteiligung und selbst sehr bemüht ein nachhaltiges Nutzungskonzept für die Klosteranlage auszuarbeiten. Weitere Maßnahmenschwerpunkte stellen die Herstellung der Barrierefreiheit (überwiegend im öffentlichen Verkehrsraum) sowie die Entschärfung gefährlicher Straßenbereiche und Knotenpunkte und die Neugestaltung und Aufwertung von Straßenräumen dar. Diese Maßnahmen und auch die beschriebenen Initialprojekte beeinflussen die definierten Handlungsfelder bzw. wirken in diese hinein. Die angeführten Maßnahmen bilden somit im Einzelnen nicht alle Handlungsfelder wieder.

Sanierung und Aktivierung von Leerständen

1.1 **Klosteranlage Altenmarkt:** Die ehemalige Klosteranlage ist mittlerweile im Privatbesitz und wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. In der ehemaligen Turnhalle der Realschule des Klosters befindet sich aktuell ein Fitnessstudio. Die meisten Räumlichkeiten der Klosteranlage stehen aber noch leer. Hier gilt es ein nachhaltiges und dauerhaftes Nutzungskonzept zu entwickeln. Wie unter dem Handlungsfeld „Demographie und Soziales" bereits als Ziel formuliert, bietet das Klosterareal Möglichkeiten für Senioren im sozialen Nahraum Angebote wie einen offenen Mittagstisch oder weitere haushaltsnahe Dienste zu etablieren. Ebenso sind hier Räumlichkeiten für "Wohnen im Alter" oder bei Pflegebedürftigkeit vorhanden. Das Klosterareal befindet sich jedoch im Privatbesitz. Eine Nutzung wie angeführt, bedarf hier das Interesse und die Kooperationsbereitschaft auf Seite des Privateigentümers. Das Klosterareal müsste für die genannten Nutzungen umfangreich umgebaut und saniert werden.

1.2 **Alter Kindergarten der Klosteranlage:** Der ehemalige Kindergarten der Klosteranlage steht bereits seit über 25 Jahren leer und ist dem Verfall preisgegeben. Die Räumlichkeiten eignen sich gut für eine Ausstellungsfläche bzw. für einen Raum der Stille. Im Fall einer Nachnutzung ist eine Grundsanierung notwendig.

1.3 **BayWa-Gelände an der Hauptstraße:** Das ehemalige BayWa-Gelände wurde nach der Betriebsaufgabe von der Stadt Osterhofen erworben. Temporär wird es vom Bauhof der Stadt Osterhofen als Lagermöglichkeit zwischengenutzt. Das Gelände eignet sich z.B. für eine verdichtete Bebauung durch einen Geschosswohnungsbau.

1.4 **Raiffeisengebäude an der Hauptstraße:** Das ehemalige Raiffeisengebäude gegenüber der Einmündung Wallerdorferstraße – Hauptstraße stand lange Zeit leer. Mittlerweile wird es von einem örtlichen Dienstleistungsservice als Gewerbefläche genutzt.

1.5 **Anwesen Arnstorfer Straße 2:** Das Anwesen der Arnstorfer Straße 2 wurde nach jahrelangem Leerstand von der Stadt Osterhofen erworben. Das Wohnhaus wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Der Stadel soll im Rahmen des Impulsprojektes „Klosterumfeld West" zur Verbesserung der Verkehrssituation abgerissen werden. Das Wohnhaus könnte zu einem Treffpunkt für Jung und Alt umgebaut werden.

1.6 **Sonstige Leerstände:** Sonstige Leerstände im Untersuchungsgebiet sind derzeit ungenutzt. Bei den meisten Gebäuden handelt es sich um ehemalige Wohngebäude, die derzeit nicht bewohnt sind. Überwiegend ist dies dem schlechten baulichen Zustand geschuldet. Diese Gebäude sind wohnraumgeeignet. Durch die Nutzung vorhandener Leerstände bzw. die Aktivierung des Innenentwicklungspotentials kann einer Siedlungsentwicklung nach Außen entgegengewirkt werden.

Neugestaltung von Grünbeständen

2.1 Die ungepflegte Hecke entlang des Sportplatzes der Grundschule wurde im Rahmen des Bauvorhabens „Neubau einer Einfachturnhalle" (Beginn Frühjahr 2022) bereits gerodet. Eine Neugestaltung des Straßenraum bzw. eine Neupflanzung der Hecke wird mit der Neugestaltung der Außenanlagen der Turnhalle geplant und durchgeführt.

2.2 Die ungepflegte Hecke entlang der Fußwegverbindung zwischen Dorfanger und Mitterstraße ufert zu sehr aus und beengt den Fußweg. Da die Hecke im Privatbesitz ist, muss in diesem Fall Rücksprache mit dem Eigentürmer bezüglich der Pflege gehalten werden.

2.3 Die verwilderte und ungepflegte Grünfläche im Bereich des Dorfangers soll im Rahmen des Impulsprojektes „Dorfanger" neubepflanzt und neugestaltet werden.

2.4 Die auswuchernde Hecke in der Kurve der Hauptstraße beengt den Gehsteig und verhindert die Sicht für den Verkehr, vor allem für die vom Parkplatz des Supermarktes abfahrenden Autos. Die Hecke ist hier ebenfalls in Privatbesitz, weshalb man wieder lediglich Rücksprache mit dem Eigentümer bezüglich der Pflege halten kann.

2.5 Die monotone und unattraktive Gestaltung des Lärmschutzwalls neben dem Tennisplatz bedingt eine Aufwertung durch eine Neugestaltung. Durch den Einbau von neuen Gestaltungselemente wie Sitzgelegenheiten und Spielgeräte und eine Bepflanzung des Walls kann der Bereich aufgewertet und die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden. Der Umfang der Maßnahme beträgt ca. 2.000 m².

Über diese angeführten Maßnahmen zur Gestaltung div. Grünbestände gilt es, im Zuge der Neugestaltung der Straßenräume, umfangreiche Baumpflanzungen durchzuführen. Die Bäume verbessern das Stadtklima, dienen der Sauerstoffproduktion und Bindung von CO_2. Die Kühlung bei hohen Temperaturen und langer Sonneneinstrahlung gelingt durch schattenspendende Großbäume.

Bei weiteren Maßnahmen im Rahmen der Gestaltung der Frei- und Grünflächen sollte darauf geachtet werden, dass insbesondere die Funktionen Kühlen, Schattieren, Belüften und Windschutz gefördert werden. Die sommerliche Wärmebelastung unserer Siedlungen ist erheblich und nimmt in Folge des Klimawandels unvermindert weiter zu.

Neben der Entsiegelung und Wiederbegrünung von Flächen sollte zudem die Speicherung von Niederschlagswasser gefördert werden, damit auch bei einer Wasserknappheit das innerstädtische Grün bewässert werden kann.

Im Sinne des Klima- und Artenschutzes sollten nachfolgende Maßnahmen zudem verfolgt werden:

- Entwicklung von naturnahen Freiflächen im Zuge von Entsiegelung oder Neuanlage öffentlicher Bereiche (z.B. Blumenwiesen, freiwachsenden Hecken u.ä.)
- Bauwerksbegrünung (z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung u.ä.)
- Kühlen der Siedlungsräume durch Pflanzung schattenspendender Bäume sowie der Anlage von offenen Wasserflächen (z.B. Öffnung von verrohrten Gräben und Bächen, Strategieänderung bei der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers → offene Wasserfläche tragen zur Bereicherung des Wohnumfeldes bei)
- Windschutz durch Pflanzung von Hecken

Entschärfung und Neugestaltung der Verkehrszonen

3.1 **Kreuzung Mitterstraße – Maria-Ward-Straße:** Die unattraktive Platzsituation im Bereich der Kabernstiege und der Einmündung der Maria-Ward-Straße in die Mitterstraße benötigt eine Neugestaltung: Durch eine Aufpflasterung des Kreuzungsbereichs und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf das Tempo 30 kann der Verkehr entschleunigt, die Gefahr in diesem Bereich entschärft und die Straßenfläche strukturiert werden. Zudem empfiehlt sich das Schaffen von Sitzgelegenheiten und neuen Bepflanzungen, um die Kreuzung attraktiver zu gestalten.

3.2 **Straßenraum Ahornstraße entlang des Sportplatzes:** Östlich entlang des Sportplatzes der Grundschule ist ein barrierefreier Gehweg zu planen, da dieser auch als Fußgängerweg zur Grundschule für die Schulkinder als barrierefreie und sichere Gehmöglichkeit nötig ist. Diese Maßnahme wird im Zuge des Neubaus der Einfachturnhalle Altenmarkt durchgeführt werden.

3.3 **Bepflanzung entlang der Linzingerstraße südlich des Sportplatzes:** Dieser Straßenraum entlang des Schulsportplatzes in der Linzingerstraße weist einen überdimensionierten Straßenquerschnitt und jegliches Straßenbegleitgrün auf. Durch die Pflanzung von Straßenbäumen kann die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Straßenraums deutlich erhöht werden. Neben der Pflanzung straßenbegleitender Bäume sollte über eine Querschnittsverengung und einer Entsiegelung der Straßenflächen diskutiert und weiterverfolgt werden.

3.4 **Kreuzung Ladehofstraße und Hauptstraße:** In der Nähe des Getränkemarkts ist die Verkehrssituation unübersichtlich und gefährlich. Die Hauptstraße ist durch die Kurve und zu schnell fahrende Fahrzeuge nur schwer zu überqueren. Zudem halten die Busse auf der Ostseite der Straße direkt auf der Fahrbahn und versperren die Sicht. Hier fehlt eine Bushaltestelle mit einem Wartehäuschen. Bei diesem gefährlichen Querungsbereich kann der Straßenraum mithilfe eines Neubaus einer Verkehrsinsel oder Querungshilfe zu einer sicheren Verkehrszone umgestaltet werden. Ein Neubau eines Wartehäuschens ist zusätzlich für die Bushaltestelle zu empfehlen.

3.5 **Straßenraum entlang der Arnstorfer Straße:** Im Rahmen einer Straßenraumumgestaltung ist der fehlende Geh- und Radweg an der Ostseite der Anstorfer Straße zum Kindergarten St. Josef zu planen, damit die Personen von der östlichen Seite der Hauptstraße kommend den Kindergarten ohne das Überqueren der Hauptstraße erreichen können.

3.6 **Parksituation am Kindergarten St. Maria in der Bischof-Otto-Straße:** Die ungeordnete Parksituation am Kindergarten St. Maria kann durch die Neugestaltung der Stellplätze entsprechend geordnet und für die An- und Abfahrt sicher ausgeführt werden.

3.7 **Vorplatz Klosteranlage West: Der Vorplatz westlich der Klosteranlage wird im Rahmen des Impulsprojekts „Klosteranlage West" bearbeitet:** Die ungeordnete Platz- und Verkehrssituation kann durch eine Neuordnung des Platzes u.a. für Besucher der Klosteranlage, der vorhandenen Gaststätte sowie für den Schulbusverkehr in geeigneter Weise ausgeführt werden.

3.8 **Straßenraum Hohlweg:** Bei der Mündung des Hohlwegs in die Hauptstraße handelt es sich um eine sehr gefährliche und unübersichtliche Verkehrssituation für Fußgänger und Schüler. Seitlich parkende Autos, zu schnell fahrende Kfz und der fehlende Gehweg im gesamten Straßenraum des Hohlwegs verstärken die Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer. Durch die Errichtung eines neuen Gehwegs und die Schaffung einer Querungshilfe kann die Sicherheit für Schüler und sonstige Benutzer erheblich gesteigert werden. Eine Sperrung für

Omnibusse /Lkw´s und das Errichten einer Einbahnstraße in Richtung Süden ist als zusätzliche Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vertieft zu untersuchen.

3.9 **Kreuzung Mitterstraße – Hohlweg – Margarethagasse:** Die Kreuzung Mitterstraße – Hohlweg – Margarethagasse ist ein sehr unübersichtlicher und unattraktiver Knotenpunkt. Durch Neugestaltung der vorhandenen Situation lässt sich die Aufenthaltsqualität deutlich steigern. Ferner sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich.

3.10 **Einmündung Raffelsdorfer Straße – Hauptstraße:** Die unübersichtliche Kreuzung der Raffelsdorfer Straße und Hauptstraße wird im Rahmen des Impulsprojekts „Klosteranlage West" bearbeitet: Es wurde bereits das Anwesen der Arnstorfer Straße 2 von der Stadt Osterhofen erworben. Eine Neuordnung des vorhandenen Einmündungsbereiches ist unter Berücksichtigung weitere Maßnahmen im Umfeld vorzusehen.

3.11 **Straßenraum Mitterstraße (West):** Die unübersichtliche und gefährliche Verkehrssituation der westlichen Mitterstraße mit wild parkenden Autos, häufigen Geschwindigkeitsüberschreitungen durch den Kfz-Verkehr und einem fehlenden Gehweg kann durch folgende Maßnahmen entschärft werden: Das Anlegen eines höhengleichen Gehwegs, eine Straßenverengung und eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf das Tempo 30. Durch diese Maßnahmen kann eine Gliederung zwischen Fußgänger- und KFZ-Verkehr wiederhergestellt werden.

3.12 **Einmündungsbereich Totenberg – Hauptstraße:** Der Mündungsbereich des Totenbergs in die Hauptstraße ist aufgrund der Topografie unübersichtlich und gefährlich. Viele Ortskundige nutzen diese Verbindung als Abkürzung. Eine Sperrung dieses Verkehrsweges für Kraftfahrzeuge und eine Aufpflasterung des Mündungsbereiches bis zur Mitte der Hauptstraße kann als verkehrsberuhigende Maßnahme vorgesehen werden.

3.13 **Straßenraum Maria-Ward-Straße:** Die Maria-Ward-Straße wird ebenfalls als Abkürzung für Ortskundige genutzt. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse besteht hier wiederum ein Gefahrenpunkt für Fußgänger, Radfahrer und den Kfz-Verkehr. Aktuell wird probeweise eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Norden geprobt. Die Ausbildung des Straßenraums als Begegnungszone (= Gleichberechtigte Nutzung durch Autofahren, Fußgänger und Radfahrer) wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchungen angedacht.

3.14 **Straßenraum Mitterstraße (Ost):** Bei der östlichen Mitterstraße fehlt die straßenräumliche Qualität und ein Gehweg für Fußgänger. Zudem ist der Straßenquerschnitt überdimensioniert und verleitet zu erhöhten Geschwindigkeiten. Um dem entgegenzuwirken, sollte der Straßenquerschnitt durch die Schaffung eines höhengleichen Gehweges und einer Bepflanzung reduziert werden.

3.15 **Kreuzung Mitterstraße – Hauptstraße – St.-Martin-Straße:** Die unübersichtliche und gefährliche Kreuzung der Mitterstraße – Hauptstraße – St.-Martin-Straße kann durch einen Belagswechsel als optische Barriere im Mündungsbereich zur Geschwindigkeitsreduzierung neu strukturiert werden. Durch eine Fahrbahnverengung und das Anlegen einer Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger kann die Verkehrssicherheit zusätzlich erhöht werden.

3.16 **Bereich Dorfanger:** Der Bereich des Dorfangers wird im Rahmen des Impulsprojekts „Dorfanger" überplant: Angedacht wird die Neuanlage von Bushaltebuchten, die Ergänzung eines Gehweges in Richtung Stadtmitte sowie eine Querungshilfe. Ferner soll die Aufenthaltsqualität des Dorfangers durch den

Bau eines Pavillons mit Sitzgelegenheiten, eines Grillplatzes sowie einer Bücherecke deutlich erhöht werden. Gegenüber könnte ein weiterer Sitzplatz mit einem Brunnen entstehen.

3.17 **Mündungsbereich Hauptstraße – Wallerdorfer Straße:** Die Einmündung der Wallerdorfer Straße in die Hauptstaße stellt einen gefährlichen Knotenpunkt da, den es zu entschärfen gilt. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Neuanlage eines Kreisverkehrs oder die Verengung des Mündungstrichters.

3.18 **Mündungsbereich Bachstraße – Maria-Ward-Straße – Hauptstraße:** Der Knotenpunkt der Bachstraße, Maria-Ward-Straße und Hauptstraße wird stark befahren und stellt eine unübersichtliche Verkehrssituation dar. Zur Verbesserung der Situation könnten der Neubau eines Kreisverkehrs oder auch die Stilllegung des nördlich gerichtenten Straßenastes in Richtung Maria-Ward-Str. dienen.

3.19 **Vorplatz Friedhof Altenmarkt:** Der unattraktive Friedhofparkplatz in Altenmarkt wirkt durch die große versiegelte Fläche sehr trist und weist einen sanierungsbedürftigen Oberflächenbelag auf. Durch eine Neugestaltung der Platzsituation, neue Bepflanzungen und eine Sanierung des Belags kann der Platz deutlich aufgewertet werden.

3.20 **Platz zwischen Vergölst und Bahnhof:** Auf dem ungeordneten Bereich zwischen Bahnhof und ehemaligen Vergölst-Gebäude bzw. Unterführung parken derzeit LKWs unstrukturiert. Eine Neuordnung des Geländes ist erforderlich.

3.21 **Straßenraum Hiltrudisstraße:** Der unattraktive Straßenraum der Hiltrudisstraße kann durch eine punktuelle Reduzierung des Querschnitts mit ergänzenden Baumpflanzungen umgestaltet werden.

3.22 **Straßenraum Ziegeleiring:** Der Straßenraum des Ziegeleirings besitzt durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und fehlender straßenbegleitender Bepflanzung keine Aufenthaltsqualität. Über eine Entsiegelung des Straßenraums in Teilbereichen und über eine entsprechende Bepflanzung sollte nachgedacht werden.

3.23 **Straßenraum Klosterwiese:** Das Wohnumfeld der Klosterwiese hat keinerlei Aufenthaltsqualität und der Straßenraum wirkt durch den hohen Versiegelungsgrad sehr unattraktiv. Zur Umgestaltung des Straßenraums bieten sich neue Straßenbaumpflanzungen und ein höhengleicher Gehweg für die Sicherheit der Fußgänger an. Dadurch kann zudem der überdimensionierte Straßenquerschnitt verringert werden.

3.24 **Straßenraum Neuwiesstraße:** Die fehlende Qualität des Straßenraums sollte durch die Erneuerung des Oberflächenbelages in Kombination mit Baumpflanzungen erhöht werden. Bodenordnerische Maßnahmen zur Sicherung der Fläche ist vorlaufend erforderlich.

3.25 **Straßenraum Neuwiesstraße – Stichstraße Osten:** Die teils unbefestigte und zu schmale Straße grenzt direkt an eine Brachfläche an. Die Erneuerung des Asphalts und eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts sind für eine gesicherte Erschließung der Wohngebäude nötig.

3.26 **Straßenraum Triebweg:** Auch der Straßenraum des Triebweges stellt sich als unattraktiv dar. Eine deutliche Aufwertung könnte allein durch die straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen erreicht werden.

3.27 Bereich landwirtschaftliche Hofstelle Bischof-Otto-Straße: Innerbetrieblicher Verkehr der landwirtschaftlichen Hofstelle wird durch die Bischof-Otto-Straße durchschnitten. Es entsteht eine gefährliche Verkehrssituationen durch örtliches Verkehrsaufkommen (landwirtschaftlicher Verkehr vs. Verkehr zum Kindergarten und Anlieger) und ein gefährlicher Schulweg. Durch eine Verlegung der Erschließungsstraße im Bereich der betreffenden Hofstelle südlich des Nebengebäudes an der Bischof-Otto-Straße könnte die Verkehrssituation wieder verbessert werden. Die bestehende Verkehrsfläche kann in die Hofstelle integriert werden.

Als ergänzende Untersuchung zum ISEK-Prozess wurde das Büro PLANWERK Stadtentwicklung aus Nürnberg durch die Stadt Osterhofen beauftrag, für den Ortsteil Altenmarkt eine Verkehrserhebung durchzuführen. *Anlass der durchgeführten Verkehrserhebungen sind die Erkenntnisse aus dem laufenden ISEK-Prozess. Im Rahmen der ISEK-Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Altortes von Altenmarkt verkehrliche Probleme bestehen, die im Rahmen des ISEKs zu lösen sind.*

Die nachfolgenden Maßnahmen verstehen sich grundsätzlich als Maßnahmenpaket. Grundlage der Vorschläge ist eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität im gesamten Bereich des Altortes von Altenmarkt, die durch begleitende gestalterische Veränderungen noch weiter unterstützt werden könnte. Die Kernelemente werden nachfolgend kurz beschrieben.

Die vollständige Übersicht der Maßnahmenvorschläge ist der Abbildung 21 zu entnehmen. Grundsätzlich orientiert sich das Maßnahmenkonzept an den im Rahmen des ISEK entwickelten ersten Ansatzpunkten, die im vorliegenden Maßnahmenkonzept übernommen und ergänzt wurden. Ziel der Konzeption ist es, die bestehenden Verkehrsströme im Stadtteil Altenmarkt so zu lenken und zu beruhigen, dass es gelingt das vorhandene Verkehrsaufkommen aller Verkehrsteilnehmer verträglich miteinander zu organisieren.

Die mögliche Variante einer Umgehungsstraße zwischen der St 2114 Richtung Wisselsing über die St 2115 zur Kreisstraße DEG37 wurde nicht weiter beleuchtet. Eine solche Umgehung würde den Ring um Osterhofen schließen und zu einer weitreichenden Entlastung von Altenmarkt für den Durchgangsverkehr führen. Inwieweit diese Umgehung realisierbar ist, wäre zu prüfen. Trotzdem sind kurzfristig aufwertende Maßnahmen innerhalb von Altenmarkt ratsam. Die vorliegenden Maßnahmenvorschläge basieren natürlich auf der Bewertung der erfassten Verkehrsdaten. Dabei sind folgende Auffälligkeiten bemerkenswert, aus denen sich wiederum Maßnahmen ableiten lassen:

- *Die Achse Am Stadtwald / Hohlweg weist mit einem Tages-Querschnitt von knapp 2.000 Fahrzeugen (beide Richtungen) eine Belastung auf, die für eine Wohnsammelstraße als relativ hoch gesehen wird. Vor allem da die bauliche Gestaltung im oberen Bereich nicht für Begegnungsverkehr bei Tempo 50 in Kombination mit Fahrrad- und Fußgängerverkehr ausgerichtet ist. Im Bereich des Knotens mit der Mitterstraße führt dies im Begegnungsfall durchaus zu potenziellen Gefahrensituationen.*
- *Die Achse der Maria-Ward-Straße weist eine Querschnittsbelastung von fast 1.000 Kfz in 24h auf. Sie wird offensichtlich als zweite Abkürzungsachse durch den Altortbereich von Altenmarkt genutzt. Als Straßenraum ohne Gehwegbereiche und Vorbereiche bei einigen Anliegergebäuden ist diese Achse nicht für Durchgangsverkehre geeignet. Auf Grund der südlich gerichteten Einbahnregelung im Bereich südlich der Mitterstraße werden hier auch für einen Wohnbereich erhöhte Fahrgeschwindigkeiten festgestellt.*
- *Auf der gesamten Hauptstraße (St 2115) werden um die 5.000 Fahrzeuge im täglichen Verkehr erreicht. Dies ist für eine Staatsstraße als durchaus „normale" Verkehrsbelastung zu bezeichnen. Allerdings ergibt sich daraus auch eine Barrierewirkung, die*

an verschiedenen Stellen durch Überquerungshilfen überwunden werden sollte.

- *Die Beobachtung des Verkehrsgeschehens im Innenbereich des Altortes, also im Bereich Hohlweg, Mitterstraße, Maria-Ward-Straße und Bachstraße hat vereinzelt Geschwindigkeiten ergeben, die zwar meist nicht über den erlaubten 50km/h innerorts lagen, aber deutlich über den für ein derartiges Gebiet anzustrebenden 30 km/h.*
- *Vor allem die beiden vom Abkürzungsverkehr betroffenen Achsen, sowie die Querverbindung Mitterstraße weisen gestalterische Defizite auf und haben in vielen Bereichen keine Gehwege. Grundsätzlich muss hier die Frage gestellt werden, ob man eine Mischung von Verkehrsträgern anstrebt, oder eine Trennung, was separate Bereiche für Fußgänger und Fahrradfahrer bedeuten würde. Dazu sind allerdings die Straßenräume in den meisten Fällen* **nicht breit genug.**

Nachfolgend sind die möglichen Maßnahmen für den Altortbereich von Altenmarkt beschrieben:

1. *Prinzipiell sind die vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem ISEK-Prozess dahingehend zielführend, dass öffentliche Räume aufgewertet werden und Barrierewirkungen reduziert werden. Der Vorschlag eines Dorfangers an der Hauptstraße im Bereich des Bleichweges, wo bereits beiderseits der Straße Grünbereiche existieren, könnte zur Aufwertung dieser Grünbereiche und zur Stärkung des ÖPNV (Bushaltestelle) beitragen. Die vorgeschlagenen beiderseitigen Bushaltebuchten halten für zu groß dimensioniert. Wir würden den Bushalt auf der Fahrbahn belassen. Einem Bushalt auf der Fahrbahn kommt verkehrsberuhigende Wirkung zu. Stattdessen sehen wir im Bereich dieses zukünftigen Angers einen hohen Bedarf für eine Überquerungshilfe in Form einer breiten und Sicherheit vermittelnden Mittelinsel.*

2. *Der relativ großzügig dimensionierte Knoten Wallerdorfer Straße – Hauptstraße besteht die Möglichkeit über die Errichtung eines Kreisverkehrs (Querschnitt 26m) nachzudenken. Ein Kreisverkehr würde die Verkehrsströme entlang der Hauptstraße verlangsamen. Die Knotenströme aus der Verkehrserhebung zeigen auf, dass in der Spitzenstunde die mögliche Staulänge nur maximal ein bis 3 Fahrzeuge betragen würde.*

3. *Die mit knapp 1.000 Fahrzeugen relativ hohe Verkehrsbelastung in der Maria-Ward-Straße hat überrascht. Vor allem besteht diese zu 90% aus Abkürzungsverkehr in Südrichtung. Um dies zu unterbinden wird eine Einbahnstraßenregelungen im unteren (nördlichen) Teil der Maria-Ward-Straße in Nordrichtung vorgeschlagen. Dies würde den aktuellen Verkehr, der die Hauptstraße durch die Maria-Ward-Straße abkürzt, verhindern, ohne dabei eine zu hohe Mehrbelastung aufgrund einer längeren Fahrtstrecke zu bedeuten. Der Wegfall einer Fahrtrichtung auf der Straße würde es ermöglichen einen markierten Schutzbereich für Rad- und Fußverkehr einzurichten oder ggfs. sogar den gesamten Straßenraum umzubauen (Fahrbahn 3,50m + Rinnstein + niveaugleicher Fuß-Radweg mit ca. 2,00m). Diese Aufwertung des Straßenraumes in der Maria-Ward-Straße ist im Hinblick auf Schülerverkehr zu bewerten, aber ebenso als Verbindung Innenstadt bzw. Bahnhof und Asamkirche für Besucher (zu Fuß und per Fahrrad).*

4. *Im Zuge der Maßnahme an der Maria-Ward-Straße kann auch bereits der Kreuzungsbereich Maria-Ward-Straße / Mitterstraße niveaugleich umgestaltet und durch eine Grüngestaltung aufgewertet werden.*

5. *Ebenfalls umgebaut werden sollte der Knoten am Nordende der Maria-Ward-Straße. Dieser weist großflächige versiegelte Straßenraumgestaltung auf, die für die zu bewältigenden Verkehrsströme (vor allem im Hinblick auf die Einbahnstraße in der*

Maria-Ward-Straße) nicht notwendig ist. Wir schlagen vor den nördlichen gerichteten Ast in Verlängerung der Maria-Ward-Straße stillzulegen. Der Trichter aus der Bachstraße muss dann den neuen Strömen angepasst werden. Insgesamt kann eine Aufwertung durch Grüngestaltung vorgenommen werden. Im Zuge der Rad-Fuß-Achse zur Asamkirche sollte die Querung der Bachstraße farblich hervorgehoben werden und die Stoppstelle entsprechend zurückgesetzt werden.

6. *Im Bereich des „Klosterumfeld Nord" schlagen wir die Schließung der Maria-Ward-Straße (13) vor, die dadurch eine anschließende Nutzungsanpassung ermöglicht, um für Fußgänger und evtl. Radverkehr attraktiver zu werden und als zusätzliche touristische Lenkung zur Asambasilika dient. In der Straßenraumgestaltung kann hier Parkraum für Besucher geschaffen werden, sowie eine Querungshilfe für Besucher der Asamkirche eingerichtet werden.*

7. *Durch die verkehrslenkenden in der Summe besteht die Gefahr, dass die Margarethagasse als Schleichweg genutzt wird. Deshalb sollte dort die Durchfahrt nur noch für Anlieger freigegeben werden.*

8. *Der Einmündungsbereich des Hohlweges auf die Hauptstraße sollte bei der Umgestaltung des Bereichs „Klosterumfeld West" mitberücksichtigt werden. Außerdem empfehlen wir bei der Planung der Umgestaltung die Berücksichtigung von hochwertigen Fahrradabstellanlagen inkl. einer Ladestation für E-Bikes, sowie zwei öffentliche Ladesäulen mit je zwei Ladepunkten für Elektrofahrzeuge und Wohnmobilstellplätzen mit Übernachtungsmöglichkeit. Dies alles in Kombination würde die ortsansässige Gastronomie und die touristische Erschließung des Klosters und der Asambasilika unterstützen.*

9. *Dem Knoten Hohlweg / Mitterstraße / Margarethagasse kommt bei der internen Verkehrsführung besondere Bedeutung zu. Das für einen Wohnbereich hohe Verkehrsaufkommen von fast 2.000 Fahrzeugen führt hier zu potenziell verkehrsgefährdenden Begegnungssituationen mit Beeinträchtigung von Rad- und Fußverkehr. An diesem Knoten wird eine verkehrsberuhigende Gestaltung mit gleichen Rechten für alle Verkehrsteilnehmer vorgeschlagen. Die niveaugleiche Umgestaltung des Kreuzungsbereiches kombiniert sich mit einer weiteren Reduktion der Geschwindigkeit auf Schrittgeschwindigkeit, um die Verkehrssicherheit für alle Teilnehmer zu erhöhen.*

10. *Der Waldkindergarten nutzt den Spielplatz Am Stadtwald regelmäßig. Um den Fußweg zwischen Kindergarten und Spielplatz, insbesondere die Überquerung der Straße (Am Stadtwald), sicherer zu machen empfiehlt sich hier eine Querungshilfe. Die Querungshilfe könnte zur Verkehrsberuhigung als Fahrbahnfurt (3,5m) mit auf Gehweghöhe erhöhter Fahrbahngestaltung umgesetzt werden.*

11. *Die gesamte Verkehrsachse Am Stadtwald – Hohlweg sollte an mehreren Stellen verkehrsberuhigend unterbrochen werden. Neben der Furt am Spielplatz und der Umgestaltung des Knotens mit der Mitterstraße sollte auch die Einmündung der Bachstraße verkehrsberuhigend gestaltet werden.*

12. *Die vorliegende Konzeption setzt darauf, durch verkehrsberuhigende Maßnahmen die relativ hohen Verkehrsbelastungen im Hohlweg verträglich zu gestalten. Die erfassten Verkehrsstärken werden sich dadurch nicht wesentlich reduzieren lassen. Um das Verkehrsaufkommen zumindest zu halbieren wäre die Einrichtung einer Einbahnregelung mit Fahrtrichtung Süden eine Alternative. Ökologisch betrachtet führt diese Maßnahme dazu, dass knapp 1.000 Fahrbeziehungen über die Hauptstraße und Ladehofstraße abgewickelt werden müssen, was eine Verdreifachung*

der gefahrenen Strecke bedeutet.

13. *Durch die Einrichtung der Maria-Ward-Straße ab Mitterstraße als Einbahnstraße in Nordrichtung wird die Anbindung der Maria-Ward-Straße an die Hauptstraße südwärts weitestgehend überflüssig. Diese könnte somit rückgebaut werden und als Fuß- und Radweg für die Anbindung der Asamkirche gestaltet werden.*

14. *Zur weiteren notwendigen Beruhigung des Hohlweges sollte bereits an der Einfahrt von der Ladehofstraße aus, die Durchfahrtsbeschränkung verschärft werden. Aktuell ist dort die Einfahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 Tonnen verboten. Zukünftig sollte dies bereits ab 3,5 Tonnen gelten und auch die Ausnahmeregelung für Busse wird aufgehoben. Diese Maßnahme ist mit dem Betreiber der Schulbuslinien abzustimmen.*

Tempo30: Der gesamte Bereich des Altortes von Altenmarkt (Am Stadtwald, Bachstraße, Bergweg, Hohlweg, Kirchweg, Margarethagasse, Mitterstraße und Ziegelring) sollte in eine Tempo-30-Zone umgewandelt werden. Die Beschilderung der aktuellen Vorfahrtsregelung kann darüber hinaus entfernt werden und auf ein allgemeines Rechts-vor- Links-System umgestellt werden.[3]

[3] Quelle: Verkehrskonzept Osterhofen Altenmarkt, PLANWERK Stadtentwicklung, Nürnberg, 22.11.2021

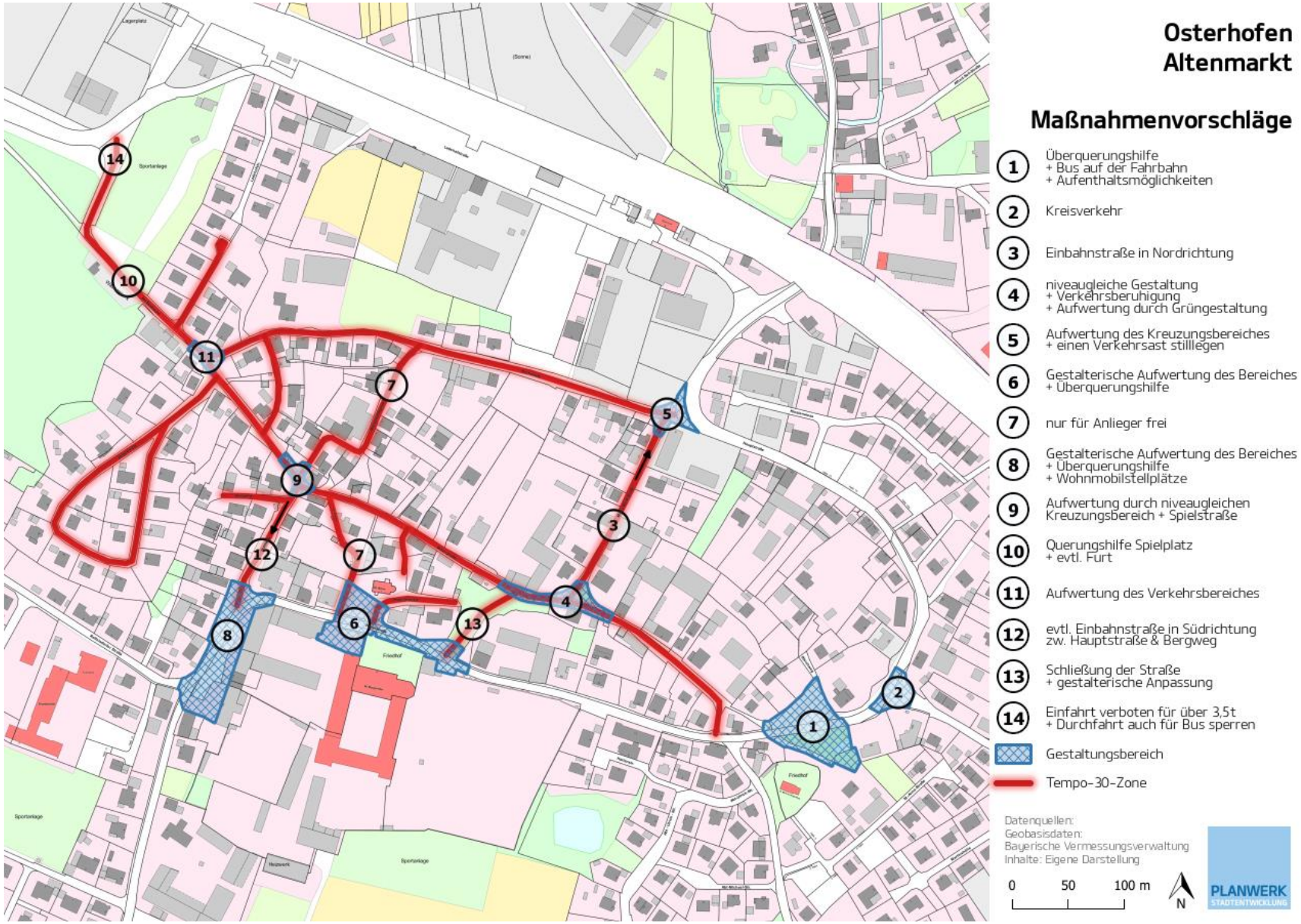


Abbildung 35: Auszug Verkehrskonzept Osterhofen Altenmarkt

Herstellung der Barrierefreiheit

4.1 Gehweg Linzinger Straße – Ahornstraße:

Im Bereich des ehemaligen Vereinsheims in der Linzinger Straße gibt es keinen barrierefreien Zugang zum Gehweg, der Bordstein ist zu hoch. Durch das Absenken des Bordsteins kann der barrierefreie Zugang hergestellt werden.

4.2 bis 4.4 Bereich Zugang Basilika Nord und Kapellenplatz:

Der gesamte Bereich des Klosterumfelds Nord ist nicht barrierefrei gestaltet. Dies wird im Rahmen des Impulsprojektes „Neugestaltung Klosterumfeld Nord" bearbeitet: Die Basilika ist von der Hauptstraße aus nur über eine Treppe erreichbar. Zusätzlich ist der Gehweg entlang der Hauptstraße, der zur Basilika führt, nicht barrierefrei ausgeführt. Der gegenüberliegende Kapellenplatz ist durch das Kopfsteinpflaster als Oberflächenbelag ebenfalls nicht barrierefrei. Es soll die Barrierefreiheit in diesen Bereich zur Sicherheit der Bevölkerung hergestellt werden.

4.5 Bahnhof:

Nicht alle Gleise sind am Bahnhof barrierefrei erreichbar. Durch den Einbau eines Aufzugs könnte die Barrierefreiheit hergestellt werden.

Maßnahmen Demografie und Soziales

Senioren im sozialen Nahraum

Senioren, die aufgrund ihrer körperlichen oder geistigen Verfassung nicht mehr in der Lage sind, in ihrer gewohnten Wohnung oder ihrem Haus zu bleiben, sind bei Umzügen meist größeren Belastungen ausgesetzt, nicht zuletzt, weil sie ihr gewohntes Umfeld verlassen müssen. Ein möglicher Verbleib der Senioren im sozialen Nahumfeld ist daher stets Vorrang einzuräumen.
Nach Überprüfung der Gegebenheiten im Betrachtungsbereich des ISEK Altenmarkt kämen mehrere Immobilien in Betracht. So wurde z. B. von der Stadt Osterhofen kürzlich ein Anwesen im Mündungsbereich Arnstorfer Straße / Raffelsdorfer Straße erworben. Dieses Anwesen wird momentan nur temporär und sporadisch genutzt. Ein Umbau dieses Anwesens zu Seniorenwohnungen wäre durchaus denkbar.
Neben dem genannten im Besitz der Stadt befindlichen Leerstand lassen sich noch diverse private derzeit ungenutzte Gebäude im Betrachtungsbereich des ISEK vorfinden. Diese sind im gesamten Betrachtungsbereich verteilt. Hier ist die Stadt Osterhofen jedoch auf die Kooperationsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer angewiesen.
Das mit Sicherheit größte Potential birgt das leerstehende ehemalige Klosterareal rund um die Asambasilika. Jedoch befindet sich auch dieses in privater Hand. Eine künftige Nutzung steht noch nicht fest.

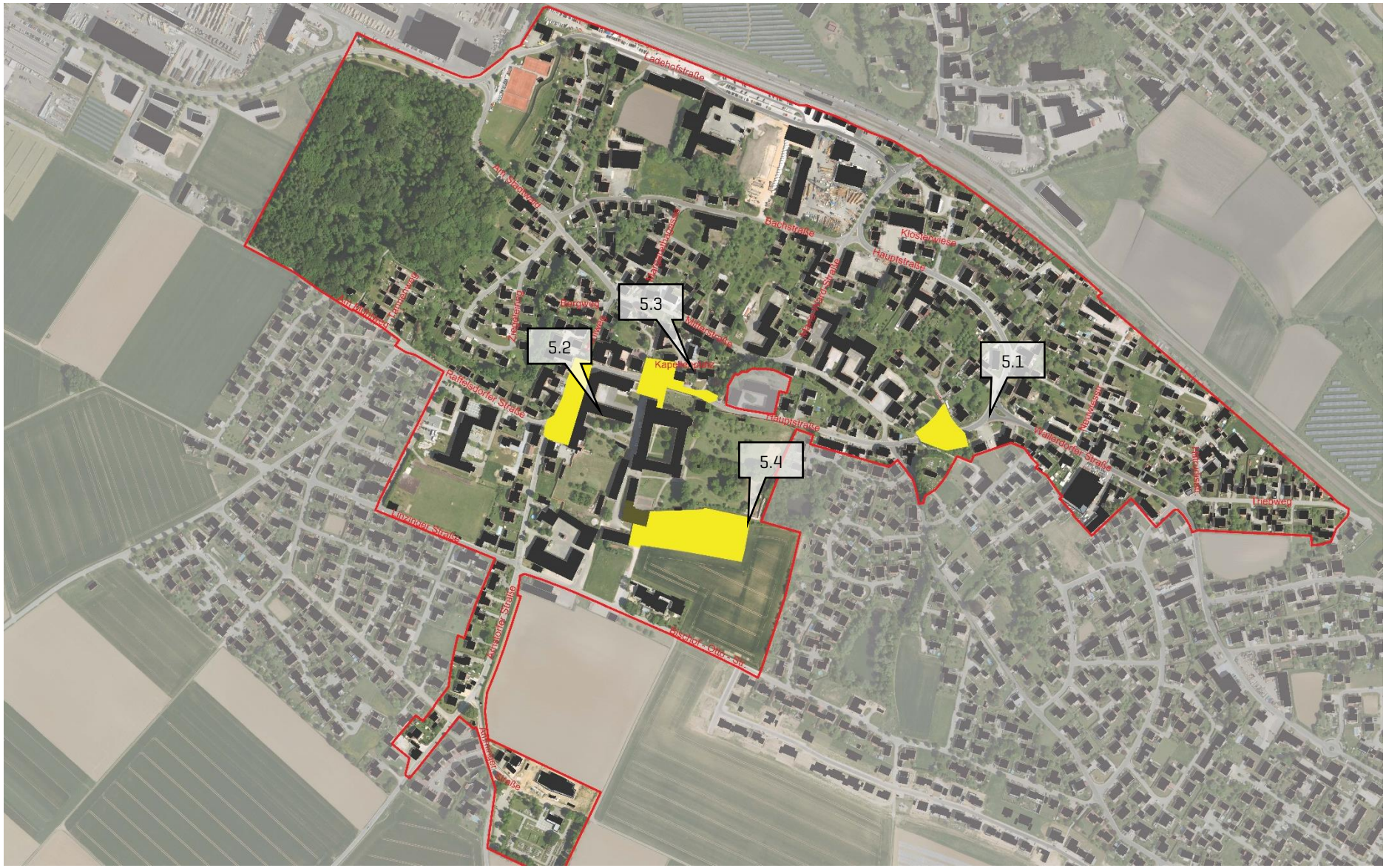
Wohnen im Alter und bei Pflegebedürftigkeit

Sämtliche im vorangehenden Abschnitt genannten Leerstände sind für eine Nutzung für pflegebedürftige Personen ungeeignet, zumal die jeweiligen Grundstücke keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten.
Einzig und allein das ehemalige Klosterareal wäre hier geeignet, jedoch ist wie bereits erwähnt die Immobilie aufgrund der Eigentumsverhältnisse für Planungen nur sehr eingeschränkt verfügbar.
Die Thematik „Wohnen im Alter und Pflegebedürftigkeit" ist jedoch nicht auf den Betrachtungsbereich des ISEK Altenmarkt beschränkt. Auch außerhalb, z. B. im Stadtteil Osterhofen, lassen sich mehrere Einrichtungen vorfinden, die diesen Bereich bedienen. Teilweise befinden sich Gebäude momentan erst in der Fertigstellung.

Familien

Grundsätzlich stehen die Belange wie „Kinder und Familien" oder „Kindertagesbetreuung" im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorgeplanung regelmäßig auf der politischen Agenda und beschränken sich räumlich nicht auf den Bereich der Stadtteilsanierung. Der Bereich „Familien" soll jedoch auch im Rahmen des ISEK Altenmarkt gestärkt werden. Die geplanten Räumlichkeiten für Treffs aller Art können auch von Familien genutzt werden. Dabei wird großes Augenmerk auf sichere Spielmöglichkeiten für Kinder gelegt, nicht nur im Außenbereich, sondern auch im Inneren der Gebäude.
Generell ist die Stadt Osterhofen – auch außerhalb des gesteckten Untersuchungsgebietes – darum bemüht, ein familienfreundliches Umfeld zu schaffen.
Ein momentan noch sehr intaktes Vereinsleben unterstützt das Bestreben der Stadt.
Es ist jedoch darauf zu achten, dass mit der Schaffung neuer Örtlichkeiten für Familien nicht das Wirtshausgefüge Altenmarkts geschwächt wird. Trotz des allerorts zu beobachtenden Wirtshaussterbens weist Altenmarkt noch diverse Lokalitäten unterschiedlichster Art auf, die es zu erhalten gilt.

Initialprojekte / ausgewählte Maßnahmen
Übersicht



Initialprojekt Dorfanger

Lage im Kontext

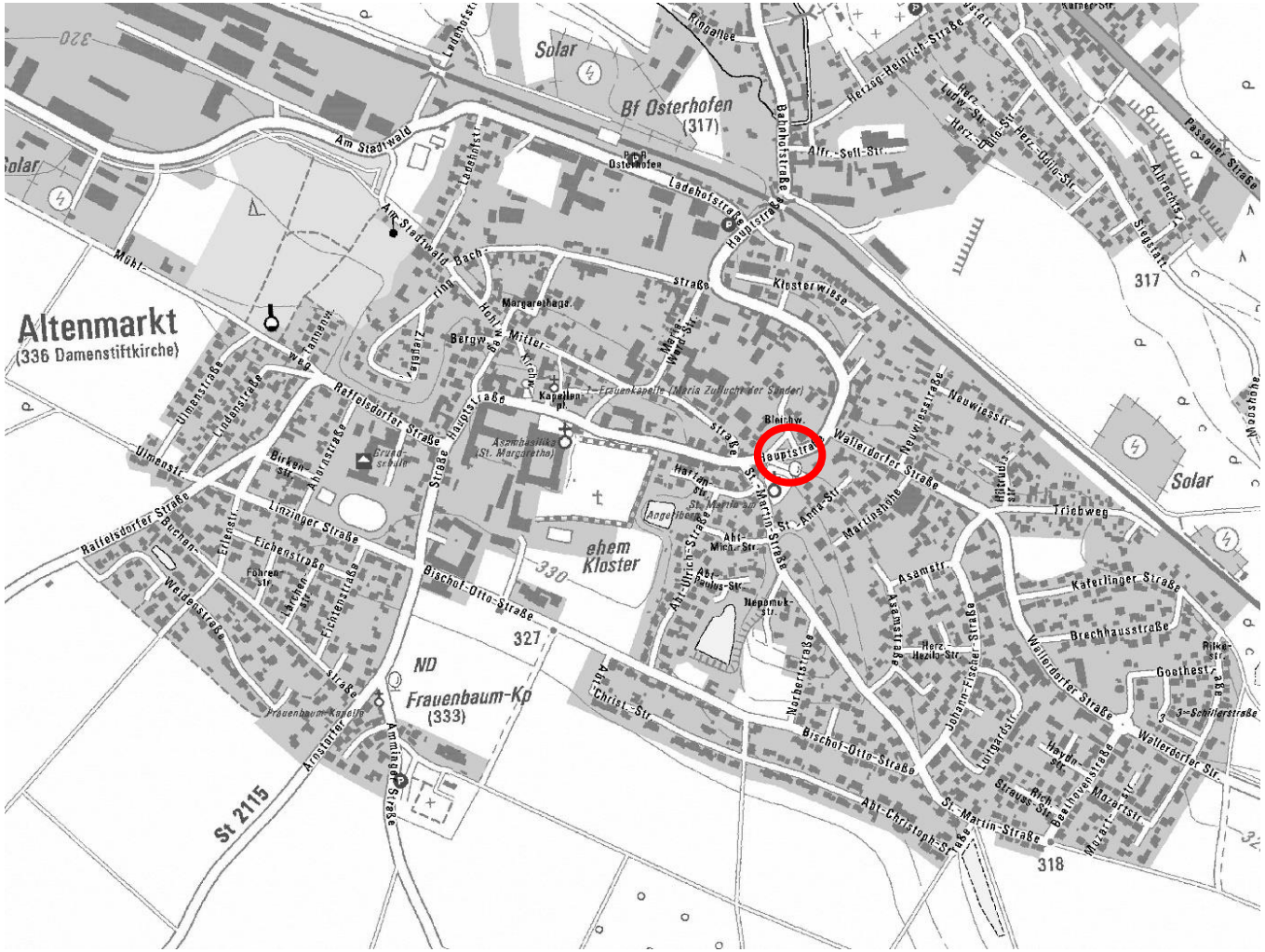


Abbildung 36: Übersicht Dorfanger

Bestandssituation

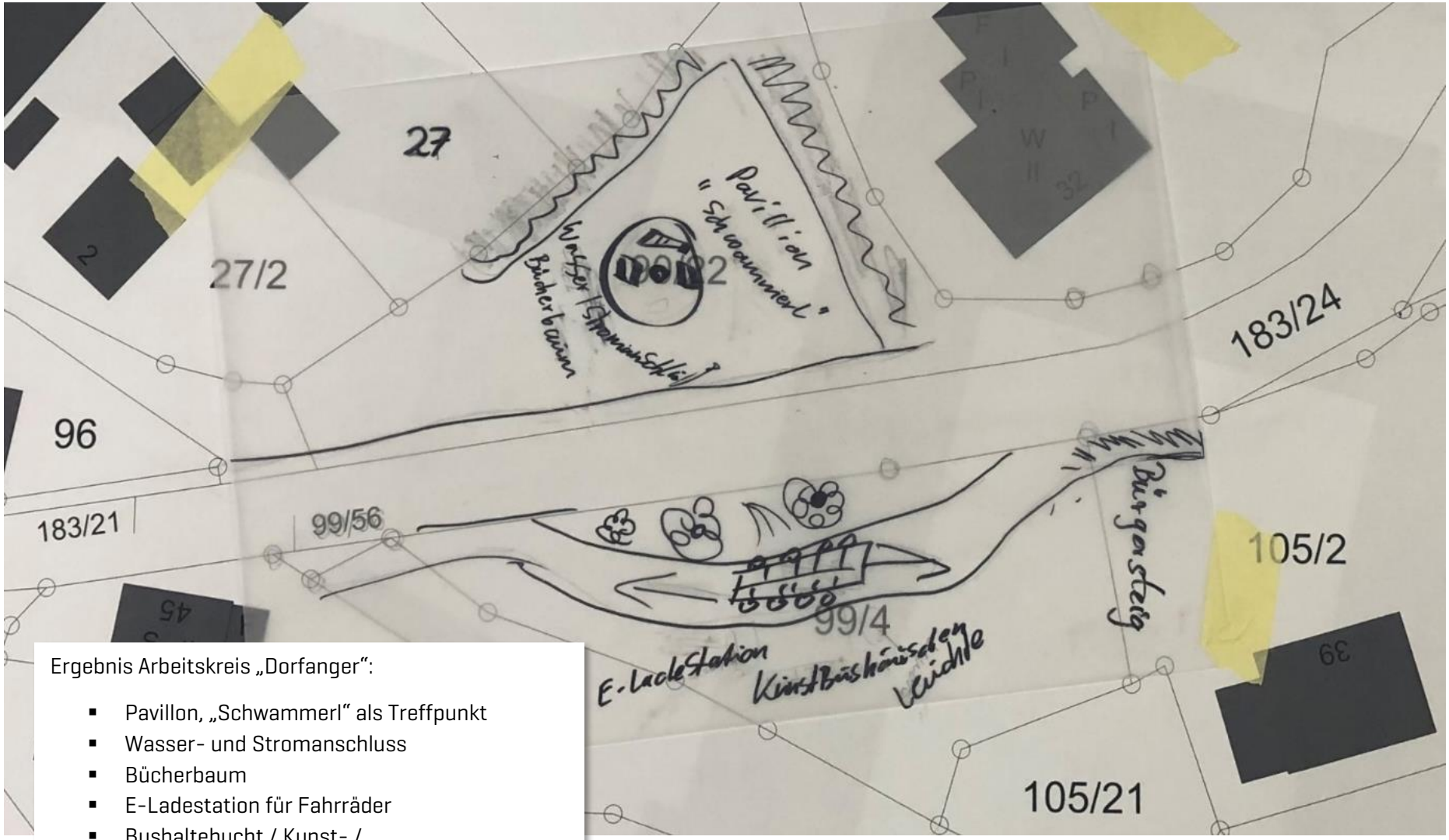
Blick in Richtung Westen

Blick in Richtung Bleichweg

Erhaltenswerter Baumbestand Flur-Nr. 90/22

Blick in Richtung Flur-Nr. 99/4

Ergebnis des Arbeitskreises „Dorfanger“



Ergebnis Arbeitskreis „Dorfanger“:

- Pavillon, „Schwammerl“ als Treffpunkt
- Wasser- und Stromanschluss
- Bücherbaum
- E-Ladestation für Fahrräder
- Bushaltebucht / Kunst- / Buswartehäuschen
- Bürgersteig

Probleme und Lösungsansätze

Problem	Lösungsansatz
Verwilderte Fläche südlich der Staatsstraße	▪ Erwerb der in Privateigentum befindlichen Fläche ▪ Integrieren des Areals in den Dorfanger ▪ Schaffung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität inkl. Brunnen und Sitzgelegenheiten ▪ Errichtung einer Bushaltebucht
Gefahr durch unmittelbar auf der Straße haltende Busse	Errichtung von Bushaltebuchten zu beiden Seiten der Staatsstraße
Dorfanger ohne Aufenthaltsqualität	Aufwertung des Dorfangers durch: ▪ Errichtung eines geschützten Sitzplatzes (überdachte Pergola) mit Strom- und Wasseranschluss zur Veranstaltung kleinerer Grillfeiern ▪ Errichtung eines Grillplatzes ▪ Schaffung von Sitzmöglichkeiten ▪ Errichtung einer Bücherecke als Börse für Bücher ▪ Überarbeitung der Pflanzflächen
Gefahr für Fußgänger und Radfahrer durch sehr schnellen KFZ-Verkehr	Fahrbahnbelagswechsel zum Suggerieren von Hindernissen. Durch diese Maßnahme wird vermeintlich die Fahrbahn verengt und in Folge der Verkehr verlangsamt
Kein Witterungsschutz für Personen, die auf Busse warten	Errichtung jeweils eines Buswartehäuschens zu beiden Seiten der Staatsstraße 2115
Gefahren für Fußgänger durch teilweise fehlenden Gehweg	Verlängerung des bestehenden Gehweges südlich der Staatsstraße 2115

Gestaltungsvorschlag – grafische Ausarbeitung

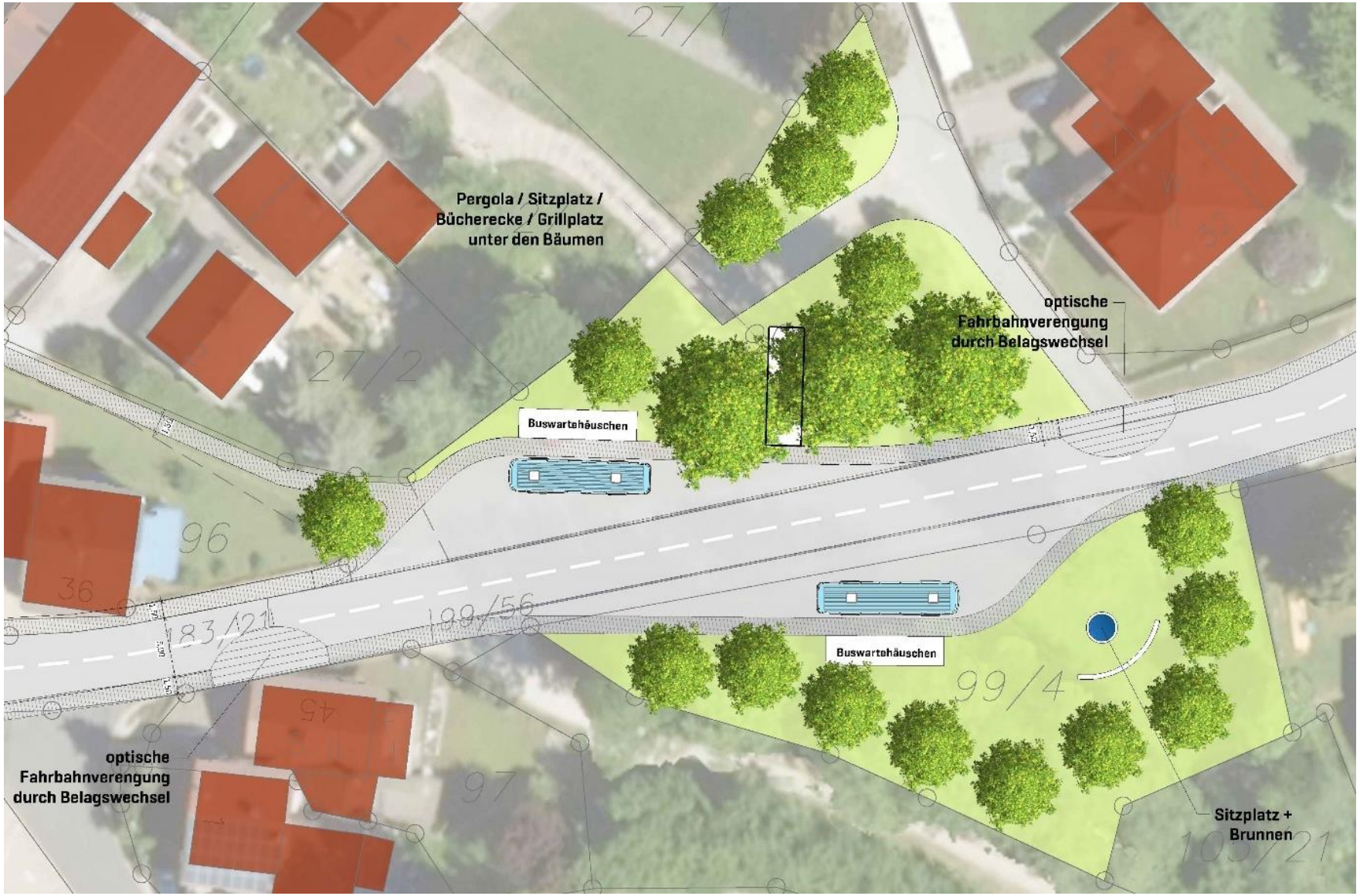


Abbildung 37: planerische Darstellung ohne Maßstab

Gestaltungsbeispiele

Straßenverengung durch höhengleichen Belagswechsel

Gestaltung der Freiflächen als Blumenwiesen

Gestaltungsbeispiel Wartehäuschen, Sitzgelegenheit

Gestaltungsbeispiel Pavillon und Bücherecke

Impulsprojekt Klosterumfeld West

Lage im Kontext

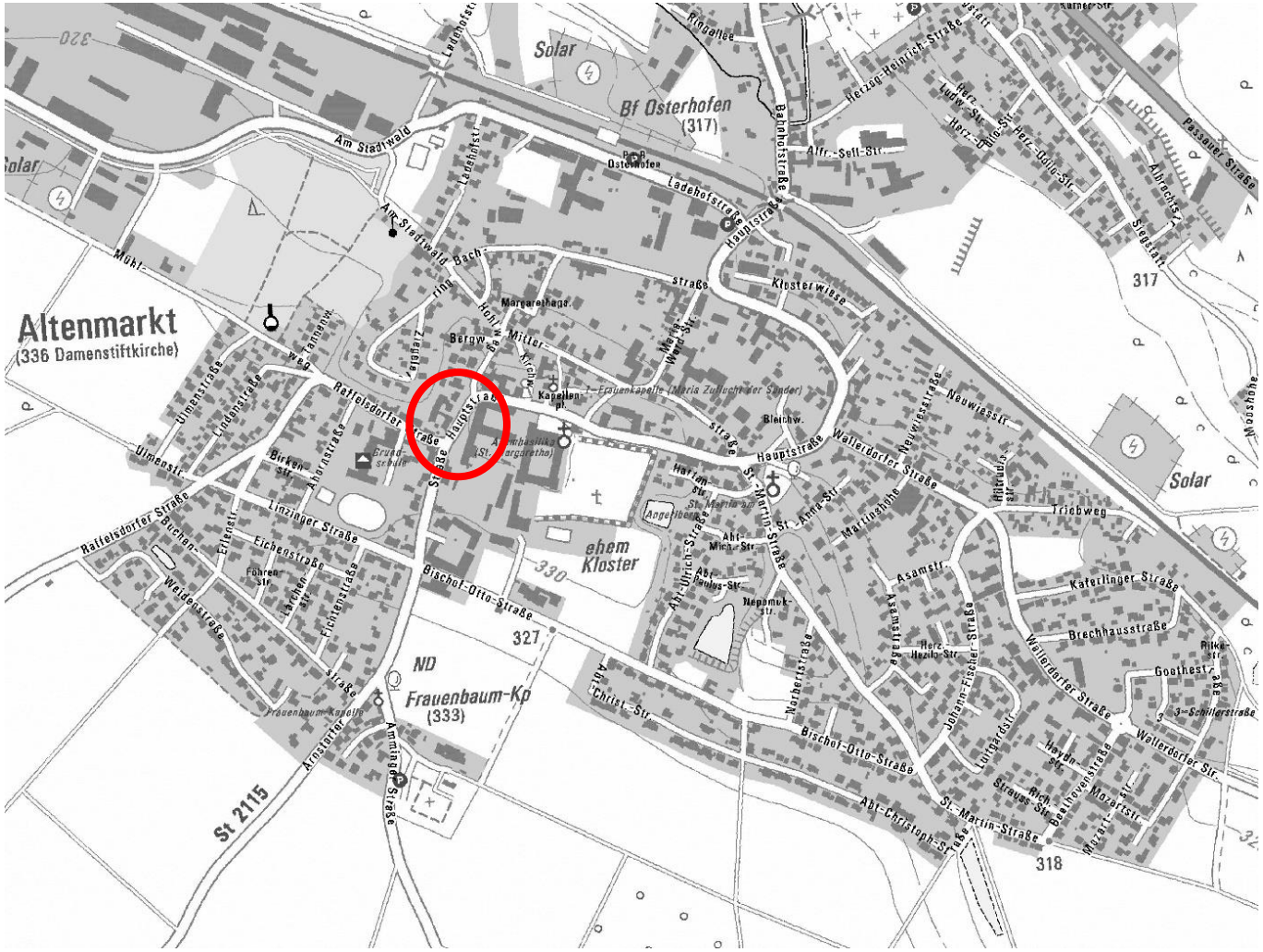


Abbildung 38: Übersicht Klosterumfeld West

Bestandssituation

ungeordnetes Klostervorfeld, sehr hoher Versiegelungsgrad

Bereich Raffelsdorfer Straße, kein freies Sichtfeld

Doppelte Erschließung

Einmündung in den Hohlweg, Gefahrenstelle

Ergebnis des Arbeitskreises „Klosterumfeld West“

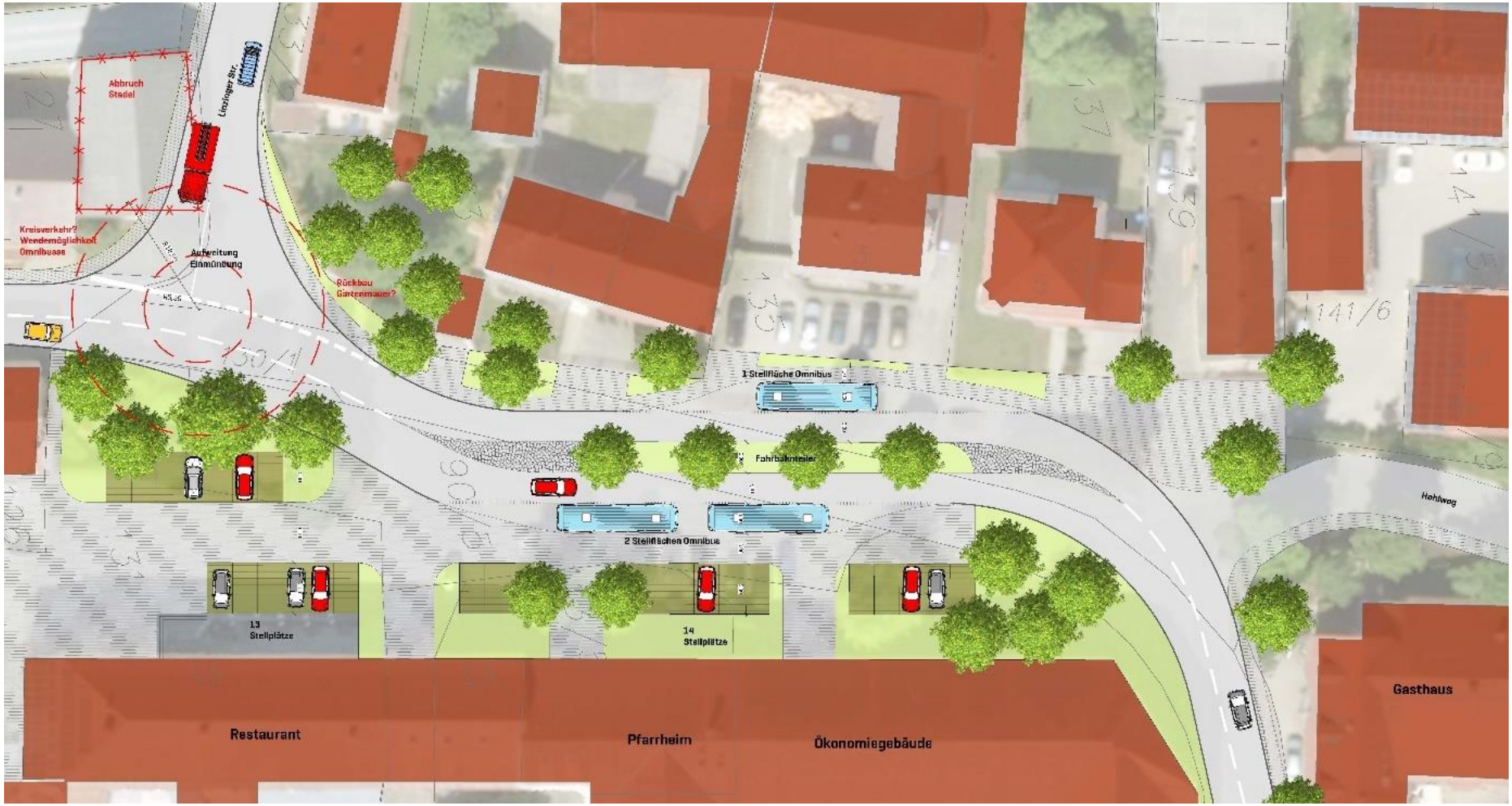
Ergebnis Arbeitsgruppe Klosterumfeld:

- Bushaltestelle
- Querungshilfe
- Bürgersteig
- Wendeplatz
- Neuordnung Parkplätze
- 30 km/h-Zone
- Problem Eigentumsverhältnisse

Probleme und Lösungsansätze

Problem	Lösungsansatz
Zahlreiche Gefahrenpunkte für Fußgänger (vor allem Schulkinder) und Radfahrer	Verbesserung der Situation für Fußgänger durch folgende Maßnahmen: ▪ Entschärfung der Mündungssituation des Hohlweges durch geringfügige Verlagerung der Mündung in Richtung Gasthaus ▪ Separierung der Bushaltestellen von der Fahrbahn durch Einrichtung von Haltebuchten ▪ Errichtung eines Fahrbahnteilers ▪ Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h soweit möglich ▪ Erwerb des landwirtschaftlichen Gebäudes im Mündungsbereich der Raffelsdorfer Straße durch die Stadt; anschließend Abbruch des Gebäudes, um die Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich zu verbessern; zusätzlich Verbreiterung des schmalen Gehwegs ▪ Bau eines Kreisverkehrs im Mündungsbereich der Raffelsdorfer Straße zur Verlangsamung des Verkehrs auf der Staatsstraße und zur Schaffung einer Wendemöglichkeit für Linien- und Schulbusse
Ungeordnete Parksituation westlich des Pfarrheimes im ehemaligen Ökonomiegebäude des Klosters	Ordnen der Parksituation durch explizit ausgewiesene KFZ-Stellplätze
Doppelte Erschließung am westlichen Rand des untersuchten Areals	Verlegung der Staatsstraße in Richtung Westen und Rückbau der doppelten Erschließung
Unstrukturierter Busverkehr und mangelnde Haltestellen außerhalb der Fahrspuren der Staatsstraße 2115	Schaffung von Haltebuchten und einer ausgewiesenen Wendemöglichkeit
Mangelnde städtebauliche Qualität und Aufenthaltsqualität aufgrund der größtenteils versiegelten Flächen im Klostervorfeld	Entsiegelung von Flächen und Schaffung von Grünflächen; Gliederung des Raumes durch gezielte Pflanzung von Bäumen

Gestaltungsvorschlag – grafische Ausarbeitung



Gestaltungsbeispiele

Beispiel Parkplatzgestaltung mit Rasenfugenpflaster

Beispiel Einmündungsbereich, unterschiedliche Beläge

Beispiel Fahrbahnteiler mit Bäumen

Impulsprojekt Klosterumfeld Nord

Lage im Kontext

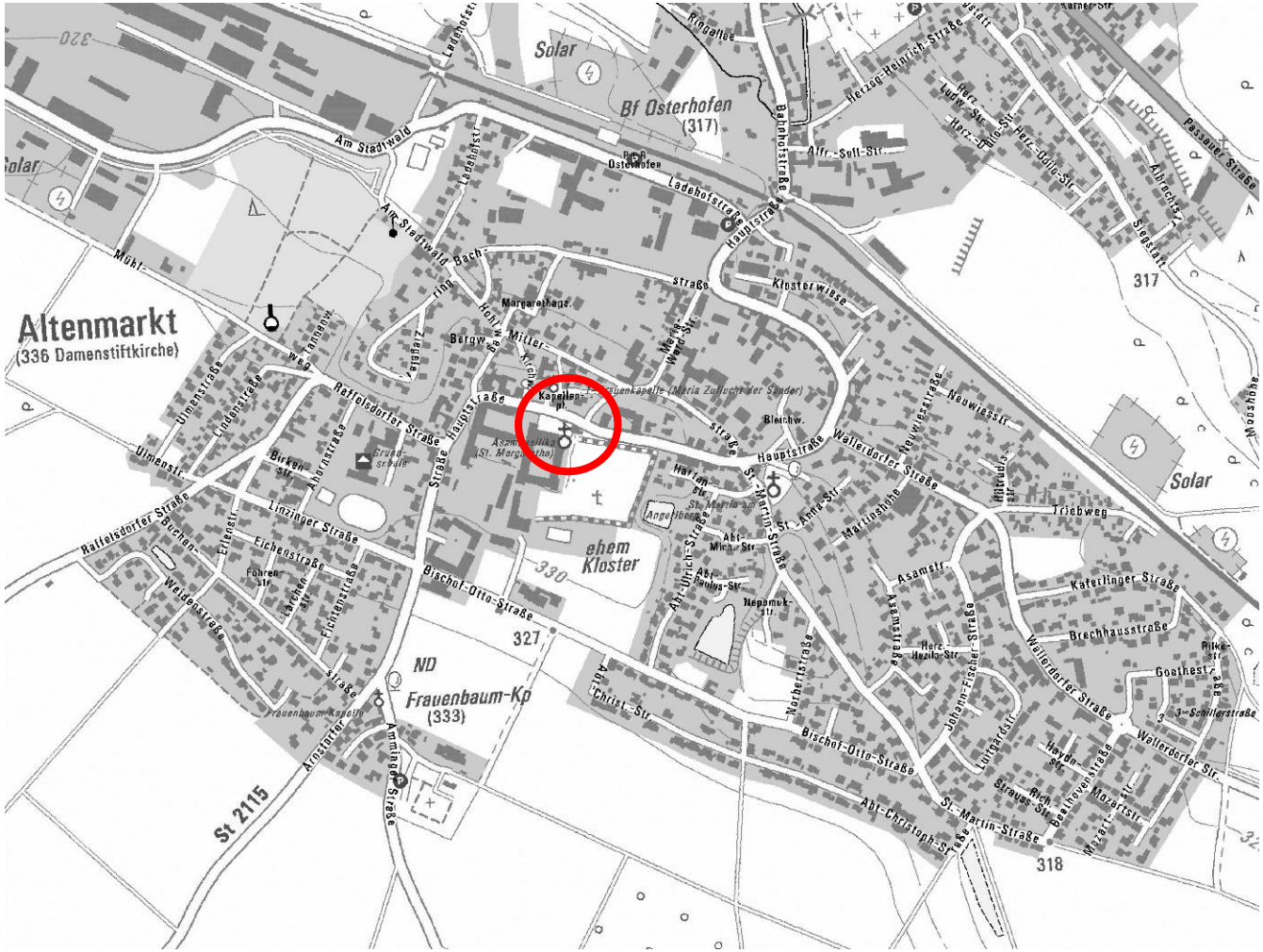


Abbildung 39: Übersicht Klosterumfeld Nord

Bestandssituation

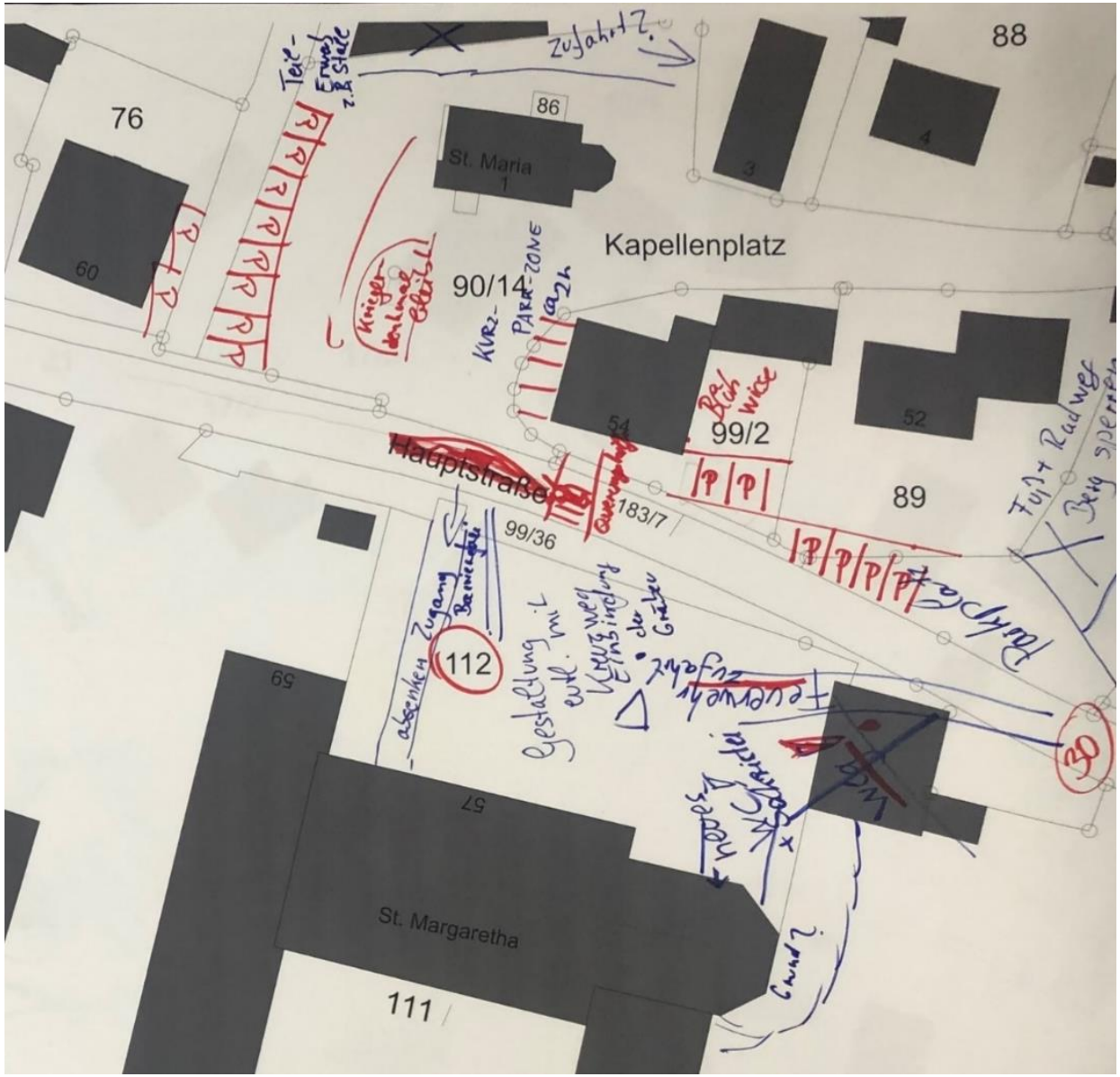
Friedhof Basilika

nicht barrierefreier Zugang zur Basilika

Blick in Richtung Kirchweg

Bereich Kriegerdenkmal

Ergebnis des Arbeitskreises „Klosterumfeld Nord“



- Neuordnung Parkplätze
- 30 km/h-Zone
- Problem Eigentum
- Friedhofsgestaltung evtl. mit Kreuzweg
- Herstellung barrierefreier Zugang Basilika
- Feuerwehrzufahrt
- Neues öffentliches WC
- Anbau Sakristei
- Querungshilfe
- Erhalt des Kriegerdenkmals am jetzigen Standort
- Kurzparkzone
- Neuanlage Blühwiese
- Fuß- / Radweg / Totenberg sperren für Autos
- Neue Zufahrt Gewerbebetrieb

Probleme und Lösungsansätze

Problem	Lösungsansatz
Zahlreiche Gefahrenpunkte für Fußgänger (vor allem Schulkinder) und Radfahrer	Maßnahmen zur Verbesserung der Situation: ▪ Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h soweit möglich ▪ Errichtung eines Fahrbahnteilers ▪ Totenberg für KFZ-Verkehr sperren zur Entschärfung ▪ Fahrbahnbelagswechsel zum Suggerieren von Hindernissen. Durch diese Maßnahme wird vermeintlich die Fahrbahn verengt und in Folge der Verkehr verlangsamt
Mangelnde Barrierefreiheit	Maßnahmen zur Verringerung der baulichen Barrieren: ▪ Gehwege absenken ▪ Fehlende Gehwege ergänzen ▪ Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Basilika mittels Absenkung des Fußweges zur Kirche
Fehlende Feuerwehrzufahrt zur Basilika	Durchbruch durch die Klostermauer am Fitnessstudio und Schaffung einer Feuerwehrzufahrt unmittelbar bis zur Basilika
Fehlende Sakristei im öffentlichen Eigentum	Möglicher Anbau einer Sakristei nördlich der Basilika
Weitere Nutzung und Gestaltung des aufgelassenen „alten" Friedhofes nördlich der Basilika	Widmung als „Garten der Stille", eventuell als Blühwiese mit Gedenktafeln, Sitzmöglichkeiten, Lichtsäule, etc.
Verbesserung der touristischen Attraktivität	Neugestaltung der öffentlichen WC-Anlagen und Errichtung eines Kiosks mit vorgelagertem Platz zum Aufenthalt
Weitere Verwendung des in schlechtem Bauzustand befindlichen ehemaligen Kindergartens	Eventuell Erwerb des Gebäudes durch die Stadt, Sanierung und Etablierung eines Kunst-, Ausstellungs- und Veranstaltungsraumes
Störender Gewerbebetrieb nördlich des Kapellenplatzes	Eventuell Auslagerung und Ansiedlung in gleichwertigem Ersatzgebäude

Gestaltungsvorschlag – grafische Ausarbeitung

Impulsprojekt „Jugend- und Kulturcafe“

Lage im Kontext

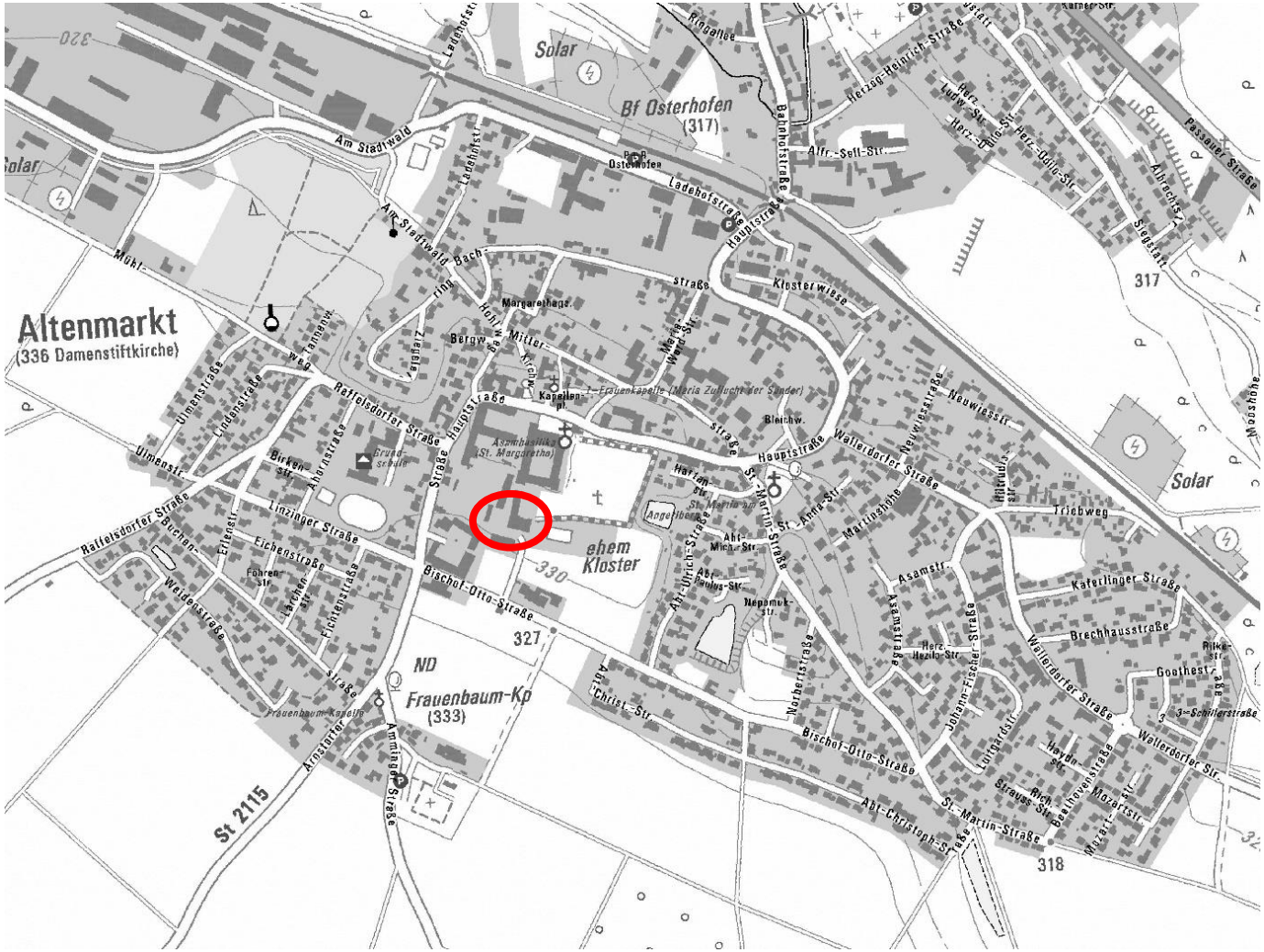


Abbildung 40: Übersicht Klosterareal Süd

Bestandssituation - leerstehende Wirtschaftsgebäude im Klosterareal

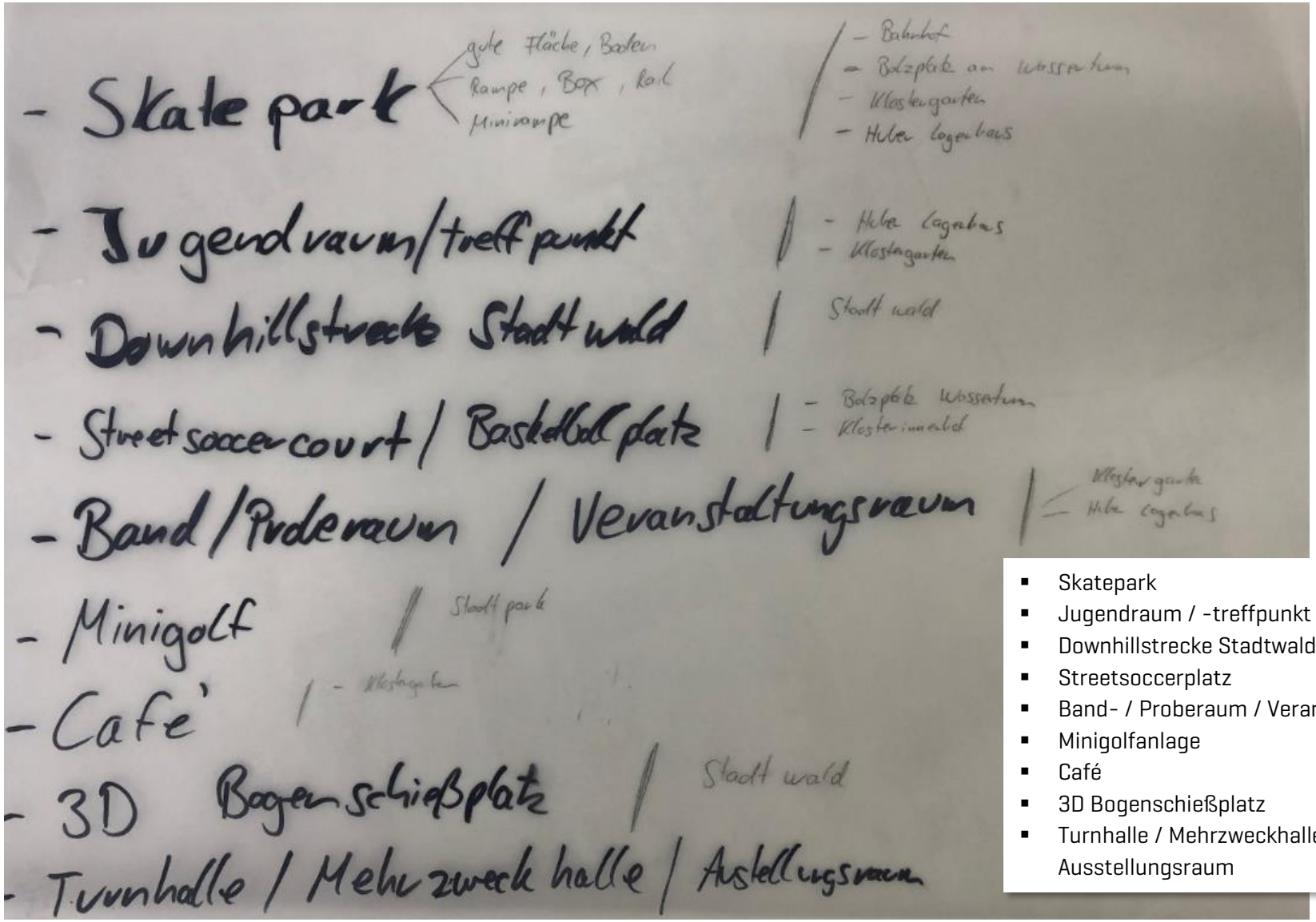
bestehende alte Turnhalle

vorhandene Laufbahn und Hartplatz

vorhandener Stadel

vorhandener Hartplatz mit Sprunggrube

Ergebnis des Arbeitskreises Jugend & Freizeit:

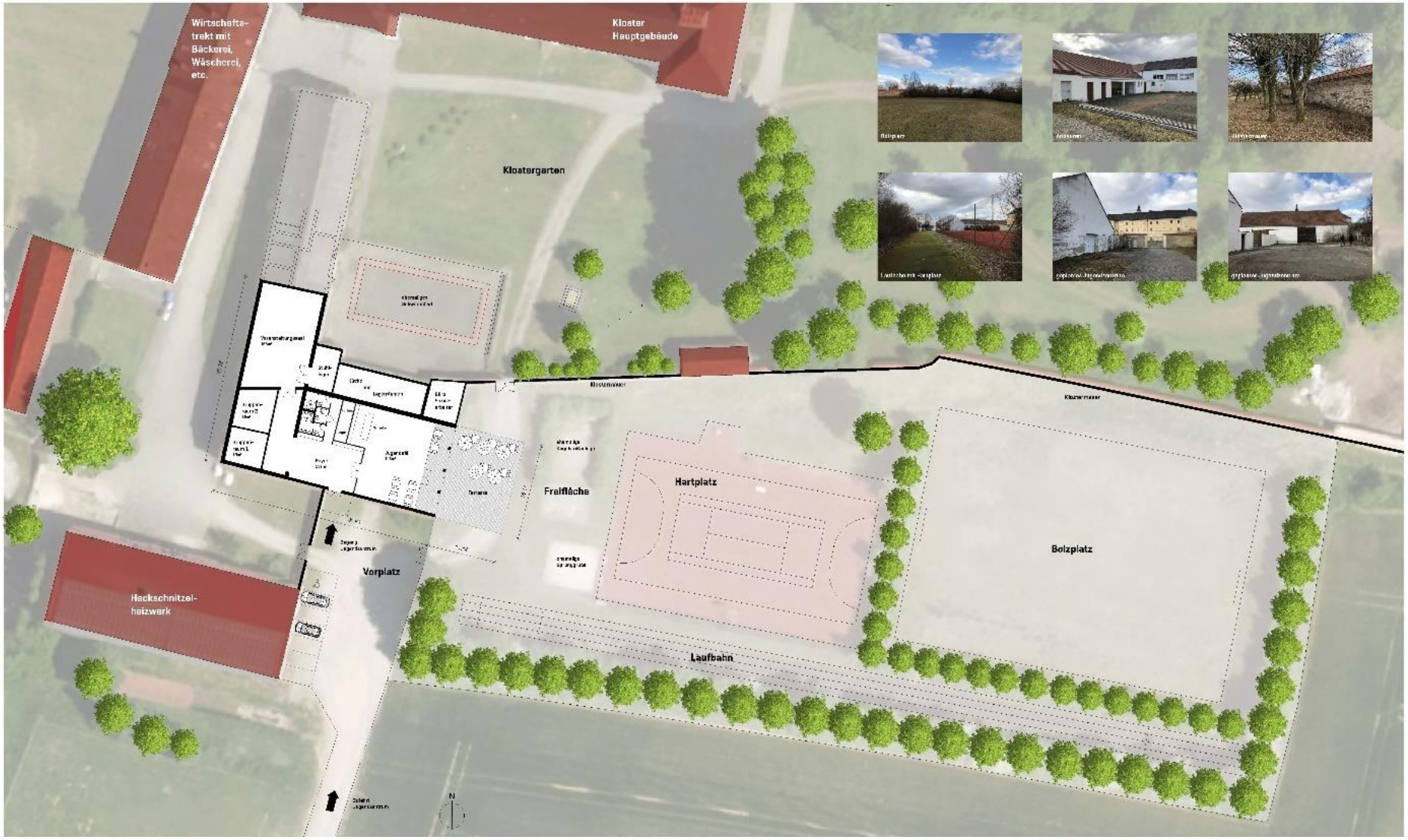


- Skatepark
- Jugendraum / -treffpunkt
- Downhillstrecke Stadtwald
- Streetsoccerplatz
- Band- / Proberaum / Veranstaltungsraum
- Minigolfanlage
- Café
- 3D Bogenschießplatz
- Turnhalle / Mehrzweckhalle / Ausstellungsraum

Probleme und Lösungsansätze

Räume	Lösungsansatz
Fehlende Räume für Jugend	Nutzung, Einbau und Sanierung von leerstehenden Räumlichkeiten des Klosterareals (ehemaliger Stadel und alte Turnhalle der Realschule): ▪ Einrichtung eines Jugendcafés
Fehlende Freiflächen für Jugend	Nutzung der bereits durch die Auflösung der Mädchenrealschule vorhandenen Ressourcen: ▪ Bolzplatz ▪ Hartplatz ▪ Laufbahn
Fehlende Räume für Musikgruppierungen (Proben)	Nutzung des leerstehenden Stadels und Einbau von zwei Proberäumen
Fehlende Räume für kulturelle Veranstaltungen (Musik, Theater, Ausstellungen, etc.)	Nutzung des leerstehenden Stadels und der ehemaligen Turnhalle; Sanierung und Einbau von neuen Räumlichkeiten ▪ Proberäume ▪ Veranstaltungssaal in der ehemaligen Turnhalle ▪ Einbau einer neuen Infrastruktur (WCs und Küche); Nutzung gemeinsam mit dem Jugendcafé ▪ Ein Skatepark wird an anderer Stelle näher in Erwägung gezogen (im Stadtpark in Osterhofen)

Gestaltungsvorschlag – grafische Ausarbeitung



Gestaltungsbeispiele

Beispiel Jugendeinrichtung Werkstod in Viechtach

Beispiel Jugendcafé

Beispiel Bühne / Veranstaltungssaal

Beispiel Jugendtreff

KOSTENÜBERSICHT

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt. Hier werden konkrete Maßnahmen beschrieben, Schätzkosten angeführt, Fördermöglichkeiten aufgezeigt, sowie mit einem Umsetzungshorizont und -Prioritäten versehen.

Prioritäten

Es werden drei Prioritäten definiert:

- Priorität 1: Maßnahmen, die zwingend für die Zielsetzung des ISEK erforderlich sind
- Priorität 2: Maßnahmen, die für die Zielsetzung des ISEK erforderlich sind
- Priorität 3: Maßnahmen, die als nicht zwingend für die Erreichung der Zielsetzung des

  ISEK erachtet werden

Umsetzungszeithorizonte

- Bei der Umsetzung der Maßnahmen werden nachfolgende Zeithorizonte definiert:
- Kurzfristige Maßnahmen, die in einem Zeitraum von einem bis drei Jahre umgesetzt werden können
- Mittelfristige Maßnahmen, die in einem Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden können
- Langfristige Maßnahmen, die voraussichtlich frühestens in sieben Jahren oder später umsetzbar sind

Kostenschätzung

Die angegebenen Kosten sind nur als grober Kostenrahmen zu verstehen. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen. Die Kosten pro Quadratmeter oder Laufmeter wurden je zugeordnetem Ausführungsaufwand entsprechend veranschlagt.

Die Stadt Osterhofen hat nach § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

Die Maßnahmen werden nach Planungs- und Bearbeitungsstand konkretisiert und anschließend ist hierzu eine detaillierte Kostenschätzung zu erstellen.

Die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht wird tabellarisch im Sinne der Städtebauförderrichtlinie aufgestellt. Die Maßnahmen werden nach den Kategorien „Vorbereitung der Erneuerung“, „Ordnungsmaßnahmen“ und „Baumaßnahmen“ sowie „Sonstiges“ eingeteilt und aufgestellt.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60% bzw. 80% (beim Programm „Innen vor außen“) der förderfähigen Kosten. Der Eigenanteil für die Gemeinde beträgt dementsprechend 40% bzw. 20%.

Nr.	Beschreibung	Zeithorizont			voraussichtliche Kosten	Bemerkungen
		kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
A	**Vorbereitende Maßnahmen**					
	Verkehrskonzept, Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, 22.11.2021					
B	**Ordnungs- und Baumaßnahmen**					
1.1	Umnutzung / Folgennutzung Klosterareal (Haupt- und Neben- / Wirtschaftsgebäude)		x			erst im Rahmen einer Objektplanung möglich
1.2	Sanierung "Alter Kindergarten" Kloster Altenmarkt, Schaffung eines Ausstellungsraums, Gestaltung eines Aussichtspunktes, Gestaltung Umfeld als Ort der Stille		x		750.000,00 €	
1.3	BayWa-Gelände an der Hauptstraße als mögliche Fläche zur Nachverdichtung			x		erst im Rahmen einer Objektplanung möglich
1.4	Umnutzung ehemaliges Raiffeisengebäude zu einem CoWorkingSpace oder für Mietwohnung, seit Anfang 2022 wieder mit einer Nutzung belegt (Zahntechnik)			x		erst im Rahmen einer Objektplanung möglich
1.5	Ankauf des Anwesens Flur-Nr. 127, voraussichtlicher Abbruch und Verbesserung der Verkehrssituation			x	94.250,00 €	
2.1	Neugestaltung Eingrünung Schulgelände, erfolgt im Zuge des Neubaus der Einfachturnhalle an der Grundschule Altenmarkt	x			7.650,00 €	
2.2	Pflege Grünbestand Mitterstr. / Hauptstraße nach RS mit Grundstückeigentümer	x	x			
2.3	Neugestaltung Grünflächen gegenüber Dorfanger im Zuge des Initialprojekts Dorfanger	x				im Rahmen des Initialprojekts 5.1
2.4	Pflege Schnitthecke Kurve Hauptstr. beim Nahkauf nach Anschreiben des Eigentümers durch die Gmde	x	x			

Nr.	Beschreibung	Zeithorizont			voraussichtliche Kosten	Bemerkungen
		kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
2.5	Neugestaltung Lärmschutzwall am Tennisplatz, attraktivere Gestaltung des Lärmschutzwalles durch Einbau von Gestaltungselementen, Spielgeräten und Bepflanzung		x		170.000,00 €	
3.1	Umgestaltung Einmündung Mitterstraße – Maria-Ward-Str. durch Aufpflasterung des Einmündungsbereiches, Schaffung von Sitzgelegenheiten, Bepflanzung		x		240.000,00 €	
3.2	Herstellung der Barrierefreiheit Gehweg in der Ahornstr. / Ostseite, erfolgt im Zuge des Neubaus der Einfachturnhalle an der Grundschule	x			50.400,00 €	
3.3	Fehlendes Straßenbegleitgrün Linzinger Str. / Schulsportplatz, Pflanzung von 10 Straßenbäumen	x	x		6.500,00 €	
3.4	Umgestaltung Straßenraum Hauptstr. (nahe Getränkemarkt) und Verbesserung der Bushaltesituation, Neubau Bushaltehäuschen, Neubau Querungshilfe	x	x		154.000,00 €	
3.5	Neubau eines Geh- und Radwegs an der Arnstorfer Str. (rechte Seite Stadteinwärts, Asphaltbauweise)	x	x		126.000,00 €	
3.6	Neugestaltung Parkplatz am Kindergarten St. Maria (Neuordnung, Pflasterarbeiten, Bepflanzung)		x		126.000,00 €	
3.7	Parkplatzgestaltung Vorplatz Pfarrheim (Neuordnung, Pflasterarbeiten, Bepflanzung)	x				Im Rahmen des Initialprojektes 5.3
3.8	Neugestaltung Hohlweg und Verbesserung der Verkehrssituation Einmündung zur Hauptstraße (Neugestaltung, Änderung der Verkehrsführung)		x		176.040,00 €	
3.9	Platzgestaltung der Kreuzung Mitterstr. / Hohlweg / Margarethagasse (Pflasterarbeiten, Bepflanzung, Schaffung von Sitzgelegenheiten, Anlage eines Brunnens)		x		112.000,00 €	

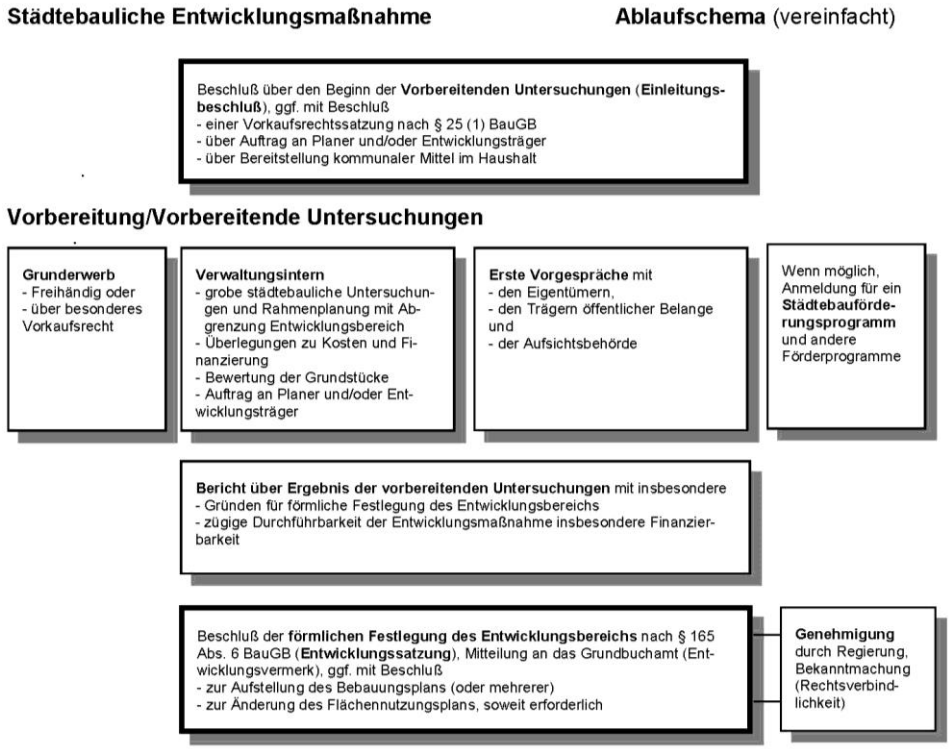
Nr.	Beschreibung	Zeithorizont			voraussichtliche Kosten	Bemerkungen
		kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
3.10	Umgestaltung Einmündungsbereich Raffelstorferstr. – Hauptstraße (Neubau Kreisverkehr, Änderung Verkehrsführung, Abbruch Gartenmauer und Stadl, Fahrbahnangleichung)		x		216.000,00 €	
3.11	Umgestaltung Straßenraum Mitterstraße (Neuanlage eines höhengleichen Gehwegs, Straßenverengung, Geschwindigkeitsbeschränkung)		x		84.000,00 €	
3.12	Umgestaltung Einmündungsbereich Totenberg – Hauptstr. (Sperrung von KfZ-Verkehr, Pflasterarbeiten Mündungsbereich, Geschwindigkeitsbeschränkung)		x		28.000,00 €	
3.13	Gestaltung des Straßenraums der Maria-Ward-Straße Schaffung einer Begegnungszone, Geschwindigkeitsbegrenzung		x		330.000,00 €	
3.14	Gestaltung des Straßenraums der Mitterstraße (Ost) Fahrbahnquerschnitt reduzieren (Pflasterarbeiten, Bepflanzung)		x		100.000,00 €	
3.15	Gestaltung des Straßenraums Einmündung Mitterstraße – Hauptstraße – St.-Martin- Straße (Belagswechsel Mündungsbereich, Geschwindigkeitsbeschränkung, Fahrbahnverengung)		x		22.400,00 €	
3.16	Bushaltestelle Hauptstr. Bereich Dorfanger (ggf. Neuanlage von Bushaltebuchen, Wartehäuschen, Sitzgelegenheiten, beidseitiger Gehweg, höhengleiche Pflasterung)	x			336.000,00 €	
3.17	Neubau Kreisverkehr, Entschärfung des Mündungsbereichs Hauptstr. – Wallerdorfer Straße			x	210.000,00 €	
3.18	Entschärfung des Mündungsbereichs Bachstraße – Maria-Ward-Straße – Hauptstraße, ggf. Neubau eines Kreisverkehrs, Verengung Mündungstrichter			x	266.000,00 €	

Nr.	Beschreibung	Zeithorizont			voraussichtliche Kosten	Bemerkungen
		kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
3.19	Platzgestaltung Vorplatz Friedhof			x	672.000,00 €	
3.20	Neustrukturierung des Platzes zwischen Unterführung und Bahnhof, Anlage eines LKW-Parkplatzes (Asphaltausführung)			x	525.000,00 €	
3.21	Umgestaltung des Straßenraums Hiltrudisstraße, punktuelle Querschnittsreduzierung, Bepflanzung)			x	24.000,00 €	
3.22	Umgestaltung des Straßenraums Ziegeleiring, Entsiegelung			x	90.000,00 €	
3.23	Umgestaltung des Straßenraums Klosterwiese, Pflasterarbeiten, Bepflanzung			x	25.500,00 €	
3.24	Umgestaltung des Straßenraums Neuwiesstraße (Pflanzung einer Baumreihe, Klimabäume)			x	6.500,00 €	
3.25	Umgestaltung des Straßenraums Neuwiesstraße – Stichstraße Richtung Osten (Erneuerung Fahrbahnbelag, Änderung Straßenquerschnitt, Bepflanzung)		x		144.000,00 €	
3.26	Umgestaltung des Straßenraums Triebweg durch Baumpflanzungen, Klimabäume	x			6.500,00 €	
3.27	Verlegung der Erschließungsstraße im Bereich der betreffenden Hofstelle südlich des Nebengebäudes an der Bischof-Otto-Straße		x		120.000,00 €	
4.1	Herstellung der Barrierefreiheit Bereich Gehweg am ehemaligen Vereinsheim (Bordstein absenken), höhengleicher Gehweg	x			2.400,00 €	
4.2 – 4.4	Herstellung der Barrierefreiheit Zugang Basilika und Kapellenplatz		x			im Rahme der Initialprojekts 5.2
4.5	Herstellung der Barrierefreiheit am Bahnhof		x	x		im Rahmen der Objektplanung
5.1	Umsetzung Initialprojekt "Jugend- und Kulturcafe"	x	x		2.000.000,00 €	
5.2	Umsetzung Initialprojekt "Dorfanger"	x	x		500.000,00 €	

Nr.	Beschreibung	Zeithorizont			voraussichtliche Kosten	Bemerkungen
		kurzfristig	mittelfristig	langfristig		
5.3	Umsetzung Initialprojekt "Klosterumfeld Nord"	x	x		1.500.000,00 €	
5.4	Umsetzung Initialprojekt "Klosterumfeld West"	x	x		1.500.000,00 €	
					10.841.140,00 €	

Ausblick und nächste Schritte

Das nachfolgende und vereinfachte Ablaufschema einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gibt einen kurzen Überblick über die nächsten Schritte bzw. zeigt einen derzeitigen Stand im Verfahren auf.



Neben der Durchführung vorbereitender Untersuchungen z.B. die Erstellung eines Verkehrs- und Wegekonzeptes“ sollten zügig bereits erste Impulsprojekte sowie kleinere Maßnahmen umgesetzt werden. Die Akzeptanz des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird durch zeitnahe Umsetzung von Projekten bei den Bürgern gesteigert. Die weiteren Planungen sowie die Umsetzung der Impulsprojekte sollten weiterhin transparent für die Bürger gestaltet werden.

Quellen

- Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.): Förderprogramme der Städtebauförderung in Bayern: https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme/index.php
- Stadt Osterhofen: rechtsgültiger Flächennutzungsplan
- Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Osterhofen Berechnungen bis 2037, Stand Juli 2019
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald (Hrsg.): Regionalplan Donau-Wald, Stand 13.April 2019
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas, Denkmäler in Osterhofen, Stand: 24.02.2021, unter: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=133059&objtyp=bau&top=1
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bayern-Atlas, unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&plus=true&catalogNodes=11,122&bgLayer=atkis
- Stadt Osterhofen: Homepage der Gemeinde, unter: www.osterhofen.de
- Vitalitätscheck 2.1 Stadt Osterhofen, Parsberg, Nürnberg Juli 2019

Hinweis

Aus Platzgründen und um die Lesbarkeit zu verbessern, wurde auf die sprachliche Aufgliederung in die männliche und weibliche Form verzichtet. Es sind immer Angehörige aller Geschlechter gemeint.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Altenmarkt wurde im Bayerischen Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaates gefördert.